



OU-NR-PLO1-2022/026118-1575

V Nitre dňa 15.11.2022

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA ZVEREJNENIE ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OU-NR-PLO1“) ako orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. augusta 2022 ďalej len „zákon o PÚ“) podľa § 11 ods. 23 zákona o PÚ

### z v e r e j ň u j e

**návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Dolný Vinodol.**

V rámci spracovania jednotlivých etáp projektu pozemkových úprav Dolný Vinodol OU-NR-PLO1 prerokoval podľa § 11 ods.18 zákona o PÚ s vlastníkami ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov počas hromadného prerokovania dňa 12. júla 2022 a osobných rokovaní, resp. formou tlačíva „Prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov“ doručeného na správny orgán.

Na základe výsledkov prerokovaní s vlastníkami, miestnych podmienok a schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode PPU, bol na rokovaní s predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav dňa 08. augusta 2022, dohodnutý návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona o PÚ ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené 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 vlastníak nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Námietky proti ZUNP možno podať na OU-NR-PLO1 písomne v lehote 15 dní odo dňa ich doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle a na úradnej tabuli v obci Vinodol spôsobom v mieste obvyklým a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli.

#### Prílohy

ZUNP - návrh

ZUNP - grafická príloha k návrhu



Ing. Juraj Horák  
vedúci odboru

Na vedomie

1. Geodetická kancelária Progeos s.r.o., Ul. Čsl. armády 29, 934 01 Levice

Doručuje sa

1. Obec Vinodol, Obecná 473/29, 951 06 Vinodol - 2x (1x na vyvesenie)
2. Úradná tabuľa OU-NR-PLO
3. a/a

Potvrdenie vyvesenia tejto verejnej vyhlášky:

Vyvesené od: ..... do: ..... pečiatka, podpis: .....

# PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV K.Ú. DOLNÝ VINODOL

## NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

### 1. Zákonný rámec

- Zákon č.330 z 12.júla 1991 o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon o PÚ“)
- Okresný úrad prerokuje s vlastníkom jeho návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov; podľa výsledkov prerokovaných pravidiel uvedených v § 11 ods. 2 a 3 zákona o PÚ a podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a miestnych podmienok okresný úrad dohodne so združením účastníkov zásady umiestnenia nových pozemkov (§ 11 ods. 18 zákona o PÚ),

### 2. Použité podklady

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú súpisom pravidiel na základe ktorých, a v súlade s ktorými budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, majú písomnú a grafickú časť.

Zásady umiestnenia nových pozemkov musia:

- a) vychádzať a byť v súlade so zákonom o PÚ a s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi (v ich znení platnom v čase zverejnenia zásad verejnou vyhláškou podľa § 11 ods. 23 zákona o PÚ),
- b) vychádzať a byť v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav,
- c) zohľadňovať návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov čo najväčšieho množstva účastníkov

### 3. Vybrané základné pojmy

V návrhu zásad je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých zásad.

- **obvod projektu pozemkových úprav** – súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav
- **všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)** – navrhujú spôsob funkčného využívania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav je poriadok v priestore.
- **pôvodný pozemok** – je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastník do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza

- 4.3.2 Kritérium podľa §12, ods.8 zákona – spoločné zariadenia a opatrenia.  
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 (§ 11 ods. 3). Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania, pričom povinnosť podľa prvej vety sa vzťahuje aj na vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. g) poskytuje štát. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.
- 4.3.3 Podľa bilancie potreby pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia z dokumentácie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových nie je potrebné, aby vlastníci prispievali časťou svojej výmery na krytie výmer na spoločné zariadenia a opatrenia.

**4.4 § 11 ods. 8, 9, 10, 11 a 25 – podmienky poskytovania vyrovnaní za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v peniazoch, stanovenie termínu na doručenia písomných súhlasov s vyrovnaním v peniazoch a následné vyznačenie poznámky o zákaze nakladania s pôvodnými pozemkami v KN, podmienky a spôsob náhrady v peniazoch pri vyrovnaní za trvalé porasty**

- 4.4.1 Kritérium podľa §11, ods.8 zákona  
Ak s tým vlastníkom 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. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 4.4.2 Kritérium podľa §11, ods.9 zákona  
Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m<sup>2</sup> 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.
- 4.4.3 Kritérium podľa §11, ods.10 zákona  
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 vlastníkom požiadajú o vyrovnanie v peniazoch, postupuje sa podľa osobitného predpisu;7b) tento postup sa vzťahuje len na prípady uvedené v § 11 odsekoch 8 a 9.  
(predpis 7b - § 63 zákona č. 543/2002 Z. z. Zákon o ochrane prírody a krajiny)
- 4.4.4 Kritérium podľa §11, ods.11 zákona  
Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa § 11 odsekov 8 až 10, sa nesmú

previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa § 11 odseku 17. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v § 11 odseku 17. 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 vyrovaním v peniazoch.

- 4.4.5 Termín na doručenie súhlasu vlastníka na vyrovnanie v peniazoch v písomnej forme na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor je stanovený v týchto zásadách umiestnenia nových pozemkov na **30.12.2022**.
- 4.4.6 Kritérium podľa §11, ods.25 zákona  
Pri vyrovaní za trvalé porasty podľa § 9 ods. 7 nový vlastník, ktorý nadobudne trvalé porasty, v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav zaplatí hodnotu trvalého porastu Slovenskému pozemkovému fondu. V lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav Slovenský pozemkový fond vyplatí náhradu v peniazoch vlastníkovi, ktorému nárok vznikol podľa § 9 ods. 7.  
Podľa § 9 ods. 7 - Ak pri vyrovaní v nových pozemkoch nie sú zachované druhy pôvodných pozemkov, hodnota trvalých porastov na nich, ktorá je obsahom registra nového stavu (§ 12a), sa určí podľa § 43 ods. 2

#### **4.5 § 11 ods. 14 – zriadenie alebo rušenie podielového spoluvlastníctva**

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OU-NR-PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

#### **4.6 § 11 ods. 15 a 16 – podmienky a opatrenia minimálnej výmery nových pozemkov**

- 4.6.1 Kritérium podľa §11, ods.15 zákona  
Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, 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).

**4.7 § 11 ods. 19 – podmienky nadobúdania vlastníctva k pozemkom na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia pre obec**

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v § 11 odseku 21, 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.

**4.8 § 11 ods. 21 – podmienky poskytovania pozemkov a nadobúdanie vlastníctva k pozemkom na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia pre štát (SR)**

Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability 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. 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.

**4.9 § 6 ods. 4 – ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania.**

**4.10 § 12 ods. 6 – prerokovanie návrhu nového usporiadania pozemkov**

OU-NR-PLO prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

## 5. Zásady, ktoré nie sú uvedené v zákone o PÚ alebo nevychádzajú z ustanovení zákona o PÚ

### 5.1 Umiestňovanie nových pozemkov

- 5.1.1 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- 5.1.2 Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených projekčných celkov.
- 5.1.3 Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom celku) tak, aby pri prenájme tvorili súvislé celky. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.
- 5.1.4 Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá.
- 5.1.5 Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť inak, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov, kde mal pôvodný vlastník väčšinový výmeru.
- 5.1.6 Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OU-NR-PLO žrebom.

### 5.2 Rozdelenie obvodu projektu PÚ na projektové bloky, presuny pozemkov resp. vlastníckych podielov medzi projektovými blokmi

- 5.2.1 Obvod projektu pozemkových úprav je rozdelený na 9 projektových blokov. Tieto sú znázornené v grafickej prílohe k týmto ZUNP.
- 5.2.2 Na základe návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona o PÚ väčšiny účastníkov je možné premiestňovať pozemky, resp. vlastnícke podiely z jednotlivých blokov a následne ich scelovať v iných blokoch pri splnení podmienok zákonných kritérií a pokiaľ je to v súlade s ostatnými kritériami, ktoré sú uvedené v bode 5.2.4 až 5.2.6.
- 5.2.3 Vlastníci, ktorí vlastnia pozemky resp. vlastnícke podiely v projektovom bloku 9 (vyčlenené stavebné pozemky) budú mať umiestnené pozemky v tomto bloku.
- 5.2.4 Vlastníci, ktorí vlastnia pozemky resp. vlastnícke podiely v projektových blokoch 3 a 4 (perspektívne pozemky IBV) budú mať umiestnené pozemky resp. vlastnícke podiely v týchto projektových blokoch. Výmera pozemkov resp. podielov bude úmerne znížená vzhľadom na potrebu vybudovania verejných zariadení a opatrení v tomto bloku. Táto potreba bude uvedená v Pláne spoločných a verejných zariadení a opatrení. Zvyšok výmery pozemkov resp. vlastníckych podielov bude umiestnený v iných projektových blokoch na základe rokovaní s jednotlivými vlastníkmi o umiestnení nových pozemkov.
- 5.2.5 Vlastníci, ktorí vlastnia pozemky resp. vlastnícke podiely v projektovom bloku 2, budú mať umiestnené pozemky resp. vlastnícke podiely v tomto projektovom bloku. Ak by vlastník požadoval premiestniť alebo zlúčiť pozemok resp. vlastnícke podiely z tohto objektu v inom projektovom bloku okrem projektových blokov 3, 4 a 9, nebude sa to považovať za nedodržanie týchto ZUNP. Za výmeru týchto pozemkov resp. vlastníckych podielov, sa do bloku 2 umiestni výmera pozemkov vo vlastníctve obce.
- 5.2.6 Vlastníci, ktorí vlastnia pozemky resp. vlastnícke podiely v projektovom bloku 5, budú mať prednostne umiestnené pozemky resp. vlastnícke podiely v tomto

projektovom bloku. Ak by vlastník požadoval premiestniť alebo zlúčiť pozemok resp. vlastnícke podiely z tohto projektového bloku v inom projektovom bloku okrem projektových blokov 2, 3, 4 a 9, nebude sa to považovať za nedodržanie týchto ZUNP.

### 5.3 Tvarové kritériá nových pozemkov

Pomer šírky pozemku k dĺžke by mal byť v rozmedzí 1:5 až 1:10, pričom minimálna šírka pozemku by mala byť spravidla 12 m a maximálna dĺžka by mala byť spravidla 1000 m. Tieto rozmery sú odporúčané pre druh pozemku orná pôda v rámci veľkoplošného užívania. Prekročenie tohto tvarového kritéria v odôvodnených prípadoch nebude považované za nedodržanie ZUNP.

### 5.4 Prístupnosť nových pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá sieť poľných ciest môže byť podľa potreby zhustená. Sprístupnenie pozemkov môže byť riešené aj vecným bremenom.

## 6. Iné zásady – neodporujúce zákonu o PÚ a iným všeobecne záväzným právnym predpisom

### 6.1 Termín prihlásenia účastníka ako domnelého dediča a termín akceptovania prevodov a prechodov vlastníctva v katastrálnom operáte.

- 6.1.1 Účastník pozemkových úprav, ktorý sa prihlási ako domnelý dedič po známom vlastníkovi, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe, je povinný dodať na OU-NR-PLO potvrdenie zo súdu o návrhu na dedičské konanie z dôvodu novoobjaveného majetku **do 30.12.2022**
- 6.1.2 Do rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu budú zapracované prevody a prechody vlastníctva, ktoré budú v katastrálnom operáte zapísané **do 31.3.2023**.

## 7. Vyhlásenie platnosti ZUNP

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené 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 (§ 11 ods. 23 zákona o PÚ).



Vo Vinodole, dňa 8.8.2022

Vypracoval: Ing. Ján Predajniansky, Geodetická kancelária Progeos s.r.o., zhotoviteľ  
Ing. Oľga Majnová, OÚ-NR-PLO, vedúca projektu  
Prerokované s: Predstavenstvom ZUPU (Združenie účastníkov pozemkových úprav)

Peter Straňák  
predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Juraj Horák  
vedúci odboru PLO

**Zoznam príloh:** 1. Grafická príloha k Návrhu zásad ZUNP

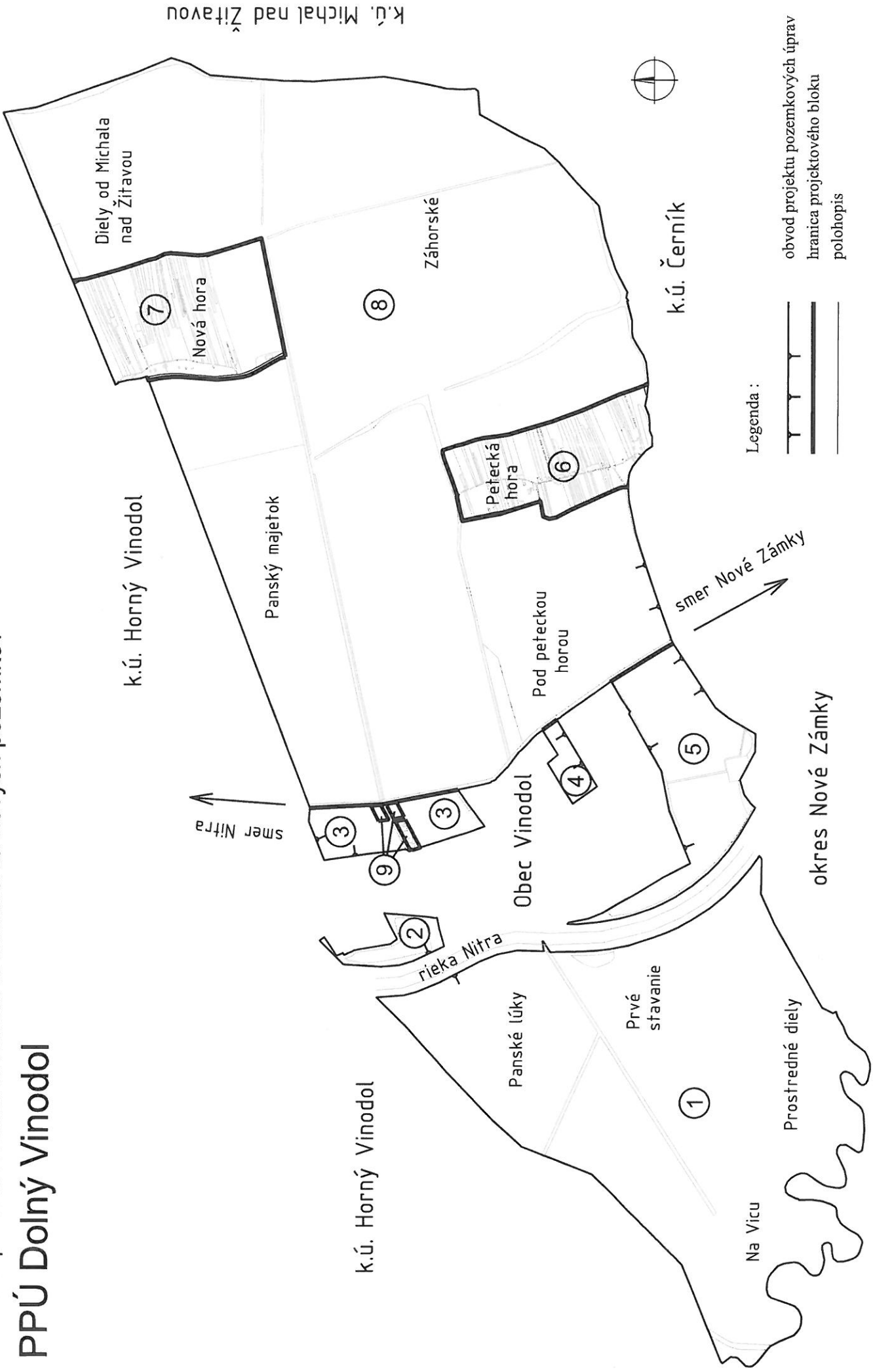
OBEČNÝ ÚRAD VINODOL

Dátum: 22 11 2022

Číslo záznamu: 3335 Číslo spisu:

Podpis: Rybavica SJ

Grafická príloha k Návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov  
**PPÚ Dolný Vinodol**



k.ú. Komjatice

1 : 17 000

"Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020"

