

## ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

vypracované na základe ustanovení §11 a §12 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách  
v znení neskorších predpisov

Cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov tak, aby boli vytvorené predpoklady pre racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v obvode jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

### Základné údaje o území:

- Ø výmera v obvode JPÚ – 5 504 145m<sup>2</sup> (550.41ha)
- Ø počet vlastníkov vstupujúcich do obvodu JPÚ podľa Registra pôvodného stavu – 1236 vlastníkov (z toho 570 známych vlastníkov)
- Ø počet parciel vstupujúcich do obvodu JPÚ podľa Registra pôvodného stavu – 5380 parciel
- Ø počet vlastníckych vzťahov vstupujúcich do obvodu JPÚ podľa Registra pôvodného stavu - 26100 vzťahov
- Ø výmera poľnohospodárskej pôdy v obvode JPÚ: 480ha
- Ø výmera lesnej pôdy v obvode JPÚ: 50ha
- Ø výmera ostatných plôch v obvode JPÚ: 20ha

1. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom (podľa registra pôvodného stavu), pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods.3 zákona č.330/1991Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, ďalej len „zákon“).
2. Minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde bude 400m<sup>2</sup>. Vlastníci vstupujúci do pozemkových úprav s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> budú združení do primeraných pozemkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel k novovytvoreným pozemkom v súlade s §11 ods.15 zákona, pričom druh nového pozemku bude stanovený na základe prevažujúceho druhu pôvodného pozemku.
3. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400m<sup>2</sup>, ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu a rozhrania druhov pozemkov alebo ide o nescel'ovaný pozemok (nie je zahrnutý do zlučovania, nemení sa vlastníctvo, poloha a tvar - §3 ods.4 zákona).
4. Minimálna výmera nového pozemku na lesnej pôde bude 2000m<sup>2</sup>. Vlastníci nových pozemkov na lesnej pôde s výmerou menšou ako 2000m<sup>2</sup> budú združení do celku a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§11 ods.16 zákona).
5. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000m<sup>2</sup>, ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov alebo ide o nescel'ovaný pozemkov.
6. Pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa bude prihliadať na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe a poručiteľov bez domnelého dedičia (§11 ods.15 zákona).
7. Zlučovanie spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe a poručiteľov bez domnelého dedičia je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie, resp. domnelý dedičia predložia doklady o prerokovávaní dedičstva.
8. Vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe a poručiteľov bez domnelého dediča zastupujú na lesnej pôde Lesy SR s výnimkou spoločných nehnuteľností pozemkového

## Jednoduché pozemkové úpravy v k.ú. JABLONOVÉ

spoločenstva, kde týchto vlastníkov zastupuje Slovenský pozemkový fond (SPF). Na poľnohospodárskej pôde je zástupcom týchto vlastníkov Slovenský pozemkový fond.

9. Nové pozemky vlastníkov zastupovaných SPF a Lesmi SR budú vyčlenené v ucelených častiach so zachovaním primeranosti.
10. Vlastnícke podiely budú prednostne sceľované do miest s najväčším zastúpením výmery pôvodných parciel. Počet nových pozemkov bude závisieť od počtu a rozmiestnenia pôvodných parciel.
11. Pri umiestnení nových pozemkov budú zohľadnené existujúce prvky polohopisu a výškopisu (terénne stupne, hrany, medze, občasné vodné toky a pod.).
12. Pri určovaní druhu pozemku v registri nového stavu sa bude vychádzať z reálnych druhov pozemkov zistených zameraním a komisionálnym prešetrením reálneho stavu v prírode a z riešenia opatrení vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v pláne verejných a spoločných zariadení a opatrení.
13. Rozdiel medzi vstupujúcou hodnotou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a hodnotou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 25% v zmysle § 11 ods.4 zákona vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
14. Rozdiel medzi vstupujúcou výmerou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a výmerou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 5% v zmysle § 11 ods.5 zákona po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
15. 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 1 (§11 ods.6 zákona).
16. Obvod JPÚ sa z dôvodu zabezpečenia primeranosti rozdelil na menšie ucelené projekčné bloky 1 až 10.
17. Projekčné bloky 3, 7, 9 a časť bloku 5, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti zastavaného územia obce budú riešené v v prospech pôvodných vlastníkov. Presun spoluvlastníckych podielov z týchto blokov do iných projekčných blokov bude možný len s písomným súhlasom vlastníka. V rámci týchto blokov je možné spájať spoluvlastnícke podiely.
- 18. Vlastník resp. splnomocnený zástupca vlastníka bude písomne vyzvaný, aby sa zúčastnil prerokovania a písomného odsúhlasenia návrhu nového usporiadania pozemkov. V prípade, ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (v zmysle § 12 ods. 6 zákona).**
19. Vlastníka môže pri prerokovaní a odsúhlasení návrhu nového usporiadania pozemkov zastupovať splnomocnený zástupca na základe doloženia plnomocenstva. Podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený.
20. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v obvode projektu pozemkových úprav v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky etáp doterajšieho konania, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté, alebo vstúpili do platnosti, pretože boli splnené zákonné podmienky ich platnosti (§6 ods.4 zákona).
21. Pri umiestnení nových pozemkov na lesnej pôde (časti projekčných blokov 1, 4, 9 a 10) budú zohľadnené ucelené lesné časti a prirodzené hranice. Pod týmito časťami rozumieme jednotky priestorového rozdelenia lesa (lesné dielce, porasty a i.) a podkladom je lesný hospodársky plán (program starostlivosti o lesy). Tento určuje spôsob lesného hospodárenia tak, aby nedošlo k narušeniu racionálneho hospodárenia alebo k narušeniu trvalej udržateľnosti lesných pozemkov ako prírodného zdroja.
22. Vlastníctvo na lesnej pôde bude riešené na reálne rozhraničenie lesnej a poľnohospodárskej pôdy a to prednostne v prospech pôvodných vlastníkov so zohľadnením bodu **21** týchto zásad.
23. Vlastníctvo na lesnej pôde mimo podielov v spoločných nehnuteľnostiach bude možné riešiť nasledovne:
  - A. vlastníci na lesnej pôde s výmerou menšou ako 2000m<sup>2</sup> budú združení do spoluvlastníckych podielov so zohľadnením bodu **4 a 5** týchto zásad

## Jednoduché pozemkové úpravy v k.ú. JABLONOVÉ

- B. vlastníkom na lesnej pôde s výmerou väčšou ako 2000m<sup>2</sup> bude môcť byť vyčlenená samostatná parcela za predpokladu dodržania bodov **1, 13 až 15** týchto zásad, alebo budú združení do spoluvlastníckych podielov.
24. Do obvodu jednoduchých pozemkových úprav vstupujú aj niektoré spoločné parcely podielnikov pozemkového spoločenstva Urbárske lesné pozemkové spoločenstvo Jablonové (LV 1002 parcely E KN 1082/1, 2717, 4862/1, 4862/2, 5050/1 až /4 a C KN 12728/4).
  25. Vlastníctvo vzťahujúce sa k spoločným nehnuteľnostiam pozemkového spoločenstva sa nebude kombinovať s vlastníctvom mimo neho.
  26. Pozemky podielnikov spoločenstva budú riešené na pôvodných lokalitách (projekčný blok 8 a 10), v nadväznosti na ostatné vlastníctvo podielnikov spoločenstva mimo obvod JPÚ a tak, aby sa vytvorili tvarovo prijateľné pozemky.
  27. Vlastníkov spoluvlastníckych podielov pozemkového spoločenstva Urbárske lesné pozemkové spoločenstvo Jablonové budú zastupovať pri prerokovaní návrhu nového usporiadania územia predseda pozemkového spoločenstva a minimálne jeden ďalší člen výboru spoločenstva zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev.
  28. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí, zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode projektu pozemkových úprav. Doterajší nájomca má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov za podmienok, ktoré boli dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností (§14 ods.8 zákona) s výnimkou uvedenou v §14 ods.9 zákona.

### Opatrenia riešené v obvode JPÚ:

29. Príspevok na spoločné komunikačné opatrenia - prístupy na pozemky znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav (§12 ods.8 zákona) a jeho výška nepresiahne **2.9%**.
30. Vlastníctvo k pozemkom na ktorých sú riešené tieto komunikačné opatrenia nadobudne Obec Jablonové za náhradu v zmysle §11 ods. 19 zákona.
31. Vlastníctvo k pozemkom na ktorých sú existujúce spoločné vodohospodárske zariadenia a opatrenia (vodné toky, hydromelioračné kanále) bude riešené s využitím neknihovaných parciel vo vlastníctve štátu a zachovaním pôvodného vlastníctva štátu pod týmito opatreniami. Pôvodným vlastníkom podielov pod týmito opatreniami bude poskytnutá náhrada vo forme okolitých poľnohospodárskych, prípadne lesných pozemkov.
32. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť, zaťažiť a ani zmeniť účel využitia a toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
33. Pozemky pod regionálnou cestou II.triedy II/501 budú vyčlenené do vlastníctva správcu uvedenej komunikácie a to Bratislavský samosprávneho kraj s využitím ich vlastných pozemkov.
34. Pozemky pod železničnou traťou č.112, budú vyčlenené do vlastníctva správcu trate a to Slovenská republika správa Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme "ŽSR" s využitím ich vlastných pozemkov.
35. Spoločné komunikačné opatrenia - cesty P1 až P89 s výnimkou ciest P49, P62 a P79 budú riešené podľa bodu **29 a 30** týchto zásad.
36. Spoločné komunikačné opatrenia - cesty P49, P62 a P79 budú vyčlenené do vlastníctva Obce Jablonové s využitím jej vlastných pozemkov v nadväznosti na zastavané územie obce.
37. **V priebehu spracovania nového usporiadania územia môže prísť k potrebné doplniť, prípadne upraviť navrhovanú kostru cestnej siete. Všetky zmeny cestnej siete oproti už schváleným dokumentom v rámci konania pozemkových úprav, budú prerokované na predstavenstve združenia účastníkov.**
38. V rámci nového stavu sa v opodstatnených prípadoch a so súhlasom dotknutých vlastníkov môže zriadiť vecné bremeno – právo prechodu v prospech vlastníkov okolitých pozemkov, na ktoré nebude v obvode JPÚ vytvorená prístupová komunikácia. Právo prechodu bude vyznačené v mapách nového stavu.

## Jednoduché pozemkové úpravy v k.ú. JABLONOVÉ

39. Pozemky pod drobnými vodnými tokmi Jablonovský, Rudanický a Ondriašov potok budú vyčlenené do vlastníctva správcu uvedených vodných tokov a to Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik, š.p s využitím ich vlastných pozemkov a neknihovaných pozemkov štátu.
40. Pozemky pod odvodňovacími melioračnými kanálmi MK1 až MK9 budú vyčlenené do vlastníctva správcu a to Slovenská republika, správa Hydromeliorácie š.p. s využitím neknihovaných pozemkov štátu.
41. Pozemky pod ochrannými odvodňovacími kanálmi VK1 až VK5 budú vyčlenené do vlastníctva Obce Jablonové.
42. Verejné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia obyvateľom riešeného územia a spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné, vodohospodárske a ekologické), ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sú riešené vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v Pláne spoločných a verejných zariadení a opatrení, kde je stanovený ich priebeh a parametre.
43. 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 (§10 ods.7 zákona).
44. Zásady umiestnenia nových pozemkov platia, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktoré sú povolené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo je námietka neopodstatnená (§11 ods. 23 zákona).