

Pozemkové úpravy (informácia pre k.ú. Golianovo)

Pozemkové úpravy sú kodifikované v zákone 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“).

Pod pojmom **pozemkové úpravy** (ďalej len „PÚ“) rozumieme najmä sceľovanie pozemkov, usporiadanie a rozmiestňovanie druhov pozemkov, vyrovnávanie hraníc pozemkov, optimalizáciu tvaru a sprístupnenie všetkých pozemkov a s tým súvisiaci aj výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, protieróznych, ekologických a iných opatrení s cieľom zlepšiť poľnohospodársku výrobu, zlepšiť podmienky vidieckeho hospodárstva a usporiadať vlastnícke vzťahy k pôde na upravovanom území.

Pozemkové úpravy, kedysi nazývané aj „*komasácie*“, boli nástrojom riešenia rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, revitalizáciu krajiny či optimálneho priestorového a funkčného (cestná sieť, toky, vetrolamy, ...) usporiadania pozemkov.

Dôvody pozemkových úprav

PÚ sú nevyhnutné vtedy, keď sa pozemkové vlastníctvo dostane do stavu zložitosti a neprehľadnosti, ktorý vylučuje jeho zmysluplné užívanie (keď sa nedajú úpravy vykonať bežnými prostriedkami ako napr. kúpne a zámenné zmluvy, geometrické plány, ...).

Jedná sa o:

- **veľkú rozdrobenosť pozemkového vlastníctva**,
(t.z. že každý priemerný vlastník vlastní väčší počet jednotlivých pozemkov, ktoré sú väčšinou roztrúsené po celom katastrálnom území; navyše ich väčšinou nevlastní sám /v celosti/, ale vlastní ich len vo vlastníckych podieloch)
- **sťažené obhospodarovanie vlastných roztrúsených a neprístupných pozemkov**,
- **sťažené podmienky na kúpu/predaj pozemkov; je ovplyvnená trhovú hodnotu takýchto pozemkov**.

Ciele pozemkových úprav

Zmyslom PÚ je dosiahnutie takého stavu, aby každý vlastník vlastnil miesto mnohých roztrúsených vlastníckych podielov výrazne menší počet nových pozemkov (v ideálnom stave – namiesto viacerých pozemkov – len jeden pozemok; to znamená v celosti, bez spoluvlastníkov okrem takých drobných vlastníkov, ktorí dokopy vlastnia len niekoľko m², resp. max. do 400 m²) a aby úplne každý nový pozemok bol prístupný z komunikácie (či už z existujúcej alebo z novej).

Výhody PÚ

- oddelenie vlastníctva známych a neznámych vlastníkov,
- scelenie a sprístupnenie pozemkov a ich vytýčenie v teréne: *scelený (komasovaný) pozemok (prípadne viac pozemkov, ak vlastník disponuje väčším vlastníctvom) bude každý vlastniť sám v podiele 1/1 so zabezpečeným prístupom z poľnej komunikácie (adresné vlastníctvo umožní aktívny prístup vlastníka k svojim pozemkom a dohliadať na starostlivosť oň),*
- možnosť usporiadania pozemkov pod stavbami a vo vlastníctve štátu,
- nové pozemky musia byť zo zákona primerané jeho pôvodným pozemkom, čo sa rozlohy a bonity (hodnoty) pozemku týka,
- vytvorenie spoločných zariadení a opatrení („SZO“) t.j. obecných pozemkov s komunikačnými, protieróznymi vodohospodárskymi a ekologickými funkciami, ktorých výmera sa pokryje zo štátnej resp. obecnej pôdy; v prípade potreby prispievajú aj vlastníci,
- možnosť odpredať malé podiely poľnohospodárskej pôdy do 400 m² Slovenskému pozemkovému fondu („SPF“),
- možnosť odpredať malé podiely lesnej pôdy do 2000 m² Lesom SR („Lesy SR“),
- zvýšenie trhovej ceny pozemkov,
- podľa §§ 23 a 24 zákona vlastníci pozemkov (na presadzovanie svojich záujmov) vytvárajú tzv. združenie účastníkov pozemkových úprav; pri prejednávaní projektu je každý známy vlastník predvolávaný na rokovanie,
- nezistených vlastníkov prípadne vlastníkov s neznámym pobytom zastupuje v konaní SPF alebo Lesy SR,
- sprehľadnenie pozemkového vlastníctva pre výber daní z nehnuteľností a investičné zámery,
- vlastníci pozemkov neplatia nič za vykonávanie prác na projekte pozemkových úprav; sú financované zo štátneho rozpočtu.

Pozemkové úpravy sa budú vykonávať naraz v celom katastrálnom území Golianovo v úzkej spolupráci s obcou. Výnimkou sú časti, ktoré boli z obvodu projektu pozemkových úprav vyňaté, t.j. lokality, v ktorých vlastníctvo už je usporiadané.

Sú časovo aj finančne náročné. Vykonávajú sa dlhodobo (v priemere 6-7 rokov).

Vypracovanie projektu sa zmluvne zadáva „zhotoviteľovi“, t.j. odborne spôsobilej fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá má oprávnenie na projektovanie PÚ.

Projekt PÚ vychádza z údajov evidencie katastra nehnuteľností a člení sa na 3 časti:

1/ Vypracovanie úvodných podkladov (§ 9-10 zákona)

Geodeti založia bodové pole, zamerajú hranicu obvodu projektu PÚ, zamerajú všetky zariadenia v území (cesty, vodné toky, železniciu, zeleň) polohovo a výškovovo. Zostaví sa mapa hodnoty na určenie hodnoty všetkých pozemkov v obvode projektu. Zostaví sa register pôvodného stavu (RPS) pre zistenie vlastníctva každého vlastníka, ktoré spadá do obvodu PÚ. Vypracuje sa miestny územný systém ekologickej stability pre dané územie (MÚSES) a vypracujú sa všeobecné zásady funkčného usporiadania /VZFZ) t.j. navrhne sa tzv. kostra zariadení (cesty, vodohospodárske zariadenia, vetrolamy, zelené plochy a iné, ktoré sú v krajine potrebné na ochranu pôdy pred veternou a vodnou eróziou).

2/ Vypracovanie návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode PÚ (§ 11-13 zákona)

Vypracujú sa zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) t.j. pravidlá o zlučovaní, rozdeľovaní a usporiadaní pozemkov. Každý vlastník bude písomne pozvaný na prerokovanie návrhu nového usporiadania jeho vlastníctva. Následne bude zostavený rozdeľovací plán (grafická a písomná časť), ktorý bude zverejnený a výpis z rozdeľovacieho plánu bude doručený každému vlastníkovi. Po vyriešení prípadných námietok k návrhu nového stavu sa rozdeľovací plán schvaľuje rozhodnutím.

3/ Vykonalie projektu PÚ (§ 14 zákona)

Bude dohodnutý postup o prechode na hospodárenie v novom usporiadaní, nakoľko vykonaním PÚ zaniknú pôvodné parcely (mapy i listy vlastníctva) a zaniknú aj všetky doterajšie nájomné vzťahy. Vytýčia sa nové pozemky (hlavne tie, kde vlastníci vstúpia do užívania) s novými parcelnými číslami, zakreslené v nových mapách a vedené na nových listoch vlastníctva.

Projekt bude zapísaný do katastra nehnuteľností, vznikne nová (homogénna) katastrálna mapa.

Po projekte sa môžu budovať navrhnuté zariadenia a opatrenia (prístupové cesty, vetrolamy, vodozadržné opatrenia, protierózne opatrenia a pod.).

Odporúčanie správneho orgánu, čo by mal vlastník ešte pred začatím vykonávania pozemkových úprav urobiť:

Skontrolovať, či sú jeho údaje v katastri nehnuteľností správne:

- či nenastala nejaká zmena – mena, priezviska, chybné uvedenie dátum narodenia, zmena bydliska,
- ***ak má vlastník vedomosť o pozemkoch, ktoré je potrebné nadobudnúť prostredníctvom dedičského konania – je vhodné z časového hľadiska tak urobiť***; v opačnom prípade vlastníctvo takýchto pozemkov zostane pod správou SPF (čo môže v budúcom období sťažiť nadobudnutie vlastníctva hlavne u tých vlastníkov, ktorí disponujú malými spoluvlastníckymi podielmi).

Pozn.: zoznamy nezistených vlastníkov poľnohospodárskych pozemkov, ktorých SPF zastupuje v konaní o pozemkových úpravách, sú zverejnené na webovej stránke fondu <https://pozfond.sk/verejny-pristup-k-informaciam/zoznam-nezistenych-vlastnikov/>

OU-NR-PLO1 preberá všetky údaje z katastra nehnuteľností. Prípadnú zmenu údajov je potrebné hlásiť na klientskom centre katastrálneho odboru na Okresnom úrade Nitra, kde je potrebné vyplniť tlačivo na zmenu údajov.