

## Zásady umiestnenia nových pozemkov

### 1. Účel a obsah "Zásad umiestnenia nových pozemkov"

Vyhotovenie zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len ZUNP) je zakotvené v §11 ods. 18 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).

Cieľom ZUNP je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len JPÚ) v súlade:

- so zákonnými kritériami
- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFUÚ)
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav vyplývajúce z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov v zmysle §11 ods. 18 zákona, ktoré sú v súlade so záujmami ostatných účastníkov konania a nie sú v rozpore so zákonom.

### 2. Zásady umiestnenia nových pozemkov

#### 2.1 Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom vyrovnanie zodpovedajúce hodnote pozemkov, pričom sa zohľadňuje úbytok pre spoločné zariadenia a opatrenia (§11 ods. 1 zákona).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri výbere nových pozemkov sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov a to najmä na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých subjektov, pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav, záujmy ochrany životného prostredia a územnoplánovaciú dokumentáciu (§11 ods. 2 zákona).
3. 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), ale ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritéria dodržané (§11 ods. 6 zákona).
4. Podľa § 11 ods. 4 zákona sú nové pozemky primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov znížený o príspevok na verejne zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) zákona (cestné komunikácie), v súlade s §8d ods. 5 zákona a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
5. V zmysle § 11 ods. 5 zákona sú nové pozemky primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov znížený o príspevok na verejne zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) zákona (cestné komunikácie), v súlade s §8d ods. 5 zákona a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
6. Ak s tým vlastníci súhlasí môže sa za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, do výmery 400m<sup>2</sup>, poskytnúť náhrada v peniazoch (§11 ods. 8 zákona). Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný úradne overený písomný súhlas vlastníka, musí byť doručený na Okresný úrad, pozemkový odbor do 30 dní od doručenia týchto zásad a nemožno ho odvolať (§11 ods. 11 zákona).
7. Na účely pozemkových úprav môže Okresný úrad zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (§11 ods. 14).
8. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom tvoriacim poľnohospodársku alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, sa môžu zlúčiť 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, ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pri pozemkových úpravách

vykonaných s dôvodu usporiadania pozemkov na iné účely ako je hospodárenie na pôde (§2 ods. 1 písm. h) je možné vytvoriť aj pozemky s výmerou do 400 m<sup>2</sup> (§11 ods. 15 zákona).

9. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietať výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).
10. Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor ( v zastúpení zhotoviteľa projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník ani v náhradnom termíne rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§ 12 ods. 6 zákona).
11. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

## 2.2 Špecifické zásady dohodnuté s účastníkmi konania

12. Vlastníci pozemkov súhlasia, že na nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) (cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest) prispievajú všetci vlastníci. a tieto pozemky nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecne plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods.5. Tieto pozemky nemôže Obec Bobrov scudziť ani zaťažiť, okrem zaťaženia ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Na tieto verejné zariadenia a opatrenia štát a Obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov ( § 8d ods. 5 a 6 zákona).
13. Príspevok na pozemky, po vyčerpaní neknihovaných podielov štátu a obce, ktoré sú určené na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) (cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest) znášajú všetci vlastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav (§ 8 ods. 5 zákona) a jeho výška je 12,5% z výmery parciel jednotlivých vlastníkov vyplývajúcej z registra pôvodného stavu.
14. V projekte je vytvorených 7 projekčných blokov (PR-1 až PR-7), ktoré vznikli deľbou obvodu JPU sieťou cestných komunikácií.
15. Každému vlastníkovi bude vytvorený nový pozemok, prípadne pozemky, vo výmere prislúchajúceho nároku po odpočte výmery potrebnej na verejné zariadenia a opatrenia v zmysle schválených VZFUÚ. Ak vlastník má viacero pôvodných pozemkov - nárokov v jednotlivých projekčných blokoch do 400 m<sup>2</sup> zlúčenie do nového pozemku, kde má vlastník väčšinou výmeru je možné vytvoriť ak pôvodné nároky nie sú v ochrannom pásme, sú podľa platného územného plánu inou spôsobom využitia, sú evidentne v nevýhodnom mieste a až po uspokojení nárokov vlastníkov majúcich v danom projekčnom bloku pôvodný pozemok. Pri jednotlivých nárokoch vlastníka nad 400 m<sup>2</sup> v jednotlivých projekčných blokoch je možné tieto zlúčiť do jedného až po uspokojení nárokov vlastníkov majúcich v danom projekčnom bloku pôvodný pozemok v celosti alebo väčšinou výmeru.
16. Pri umiestnení nových pozemkov do jednotlivých projekčných blokov sa bude postupovať postupne podľa zásad:
  - vlastníkovi majúcom v bloku pôvodný pozemok v celosti,
  - v prípade, že pôvodný pozemok sa prelína s viacerými projekčnými blokmi tam, kde sa nachádza väčšia výmera,
  - v prípade, že pôvodný pozemok (bez zasahovania do ochranných pásiem) sa prelína s viacerými projekčnými blokmi a je v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, jednotlivým vlastníkom sa umiestnia nové pozemky tak, aby každý vlastník mal samostatný pozemok, ale jednotlivo budú v rôznych projekčných blokoch. Prvotne sa prihliada na dohody vlastníkov, potom na vlastníka s väčšou výmerou,
  - ak pôvodný pozemok čiastočne zasahuje do ochranného pásma, pri umiestnení nového alebo nových pozemkov z ktorých jeden alebo viacero nových pozemkov bude zasahovať do ochranného pásma sa prideli tento, alebo tieto pozemky podľa dohody vlastníkov. Ak nedôjde k dohode vlastníkov je možné ponechať primeranú časť pôvodného pozemku v ochrannom pásme vo vlastníctve pôvodných vlastníkov .
17. Ak nedôjde k dohode účastníkov podľa predchádzajúceho bodu alebo dôjde k sporom a nezhodám účastníkov, rozhodne o riešení "Predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav v kat. úz. Bobrov spolu za prítomnosti účastníkov, zástupcu Okresného úradu Námestovo a spracovateľa projektu na svojom zasadnutí hlasovaním. V prípade potreby predstavenstvo rozhodne hlasovaním o žrebe. Ako posledná alternatíva je aj ponechanie časti pôvodného pozemku na pôvodnom mieste v podieloch pôvodných vlastníkov.
18. Pri umiestňovaní nových pozemkov je nutné prihliadať na už existujúce ochranné pásma v danej lokalite (elektrické vedenia, vodovody, kanalizácia) a zohľadniť túto skutočnosť pri umiestnení nových pozemkov. Ak sa pôvodný pozemok vlastníka nachádza v celosti alebo väčšinou časťou v ochrannom pásme, tak aj nový pozemok bude v celosti, alebo časťou v danom ochrannom pásme, ak sa nedohodne inak.
19. Zásady podľa bodov 16 až 18 nemusia byť dodržané v prípade

- požiadaviek samotných vlastníkov, na umiestnenie v inom bloku, a ak je to v súlade so záujmami ostatných vlastníkov a cieľom pozemkových úprav,
- písomného súhlasu jednotlivých vlastníkov na vzájomnú zámenu nároku na umiestnenie nového pozemku v inom bloku
- umiestnenie nového pozemku v inom projekčnom bloku ak je potrebné na dosiahnutie cieľov JPÚ.

20. Vlastníci s malými nárokmi na vyrovnanie budú zlúčení do spoločných pozemkov formou spoluvlastníctva.
21. V prípade vlastníkov s malými nárokmi na vyrovnanie, ktorí zamýšľajú po ukončení JPÚ medzi sebou uzatvoriť zmluvy o prevode vlastníctva, budú vytvorené nové pozemky podľa ich vznesených požiadaviek, alebo sa vytvoria pozemky v spoluvlastníctve. Požiadavky na vytvorenie týchto pozemkov musia byť vznesené najneskôr do času prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi.
22. Verejné zariadenia a opatrenia a spoločné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sú riešené vo VZFUÚ, kde je stanovený ich priebeh a parametre.
23. V priebehu spracovania nového usporiadania územia môže prísť k potrebe doplniť drobné prepojenia cestnej siete, bez potreby navýšenia príspevku vlastníkov na VZO určeného podľa bodu 13 týchto zásad ZUNP. Všetky zmeny cestnej siete oproti už schváleným dokumentom v rámci konania pozemkových úprav, budú prerokované na predstavenstve združenia účastníkov.


### 2.3 Obmedzenia


24. Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov (ochranné pásma elektrických vedení, plynovodov, vodovodov, kanalizácii) preberá na seba vlastník nového pozemku.


### 2.4 Zverejnenie, zasielanie a platnosť zásad (§ 11 ods. 23 zákona)

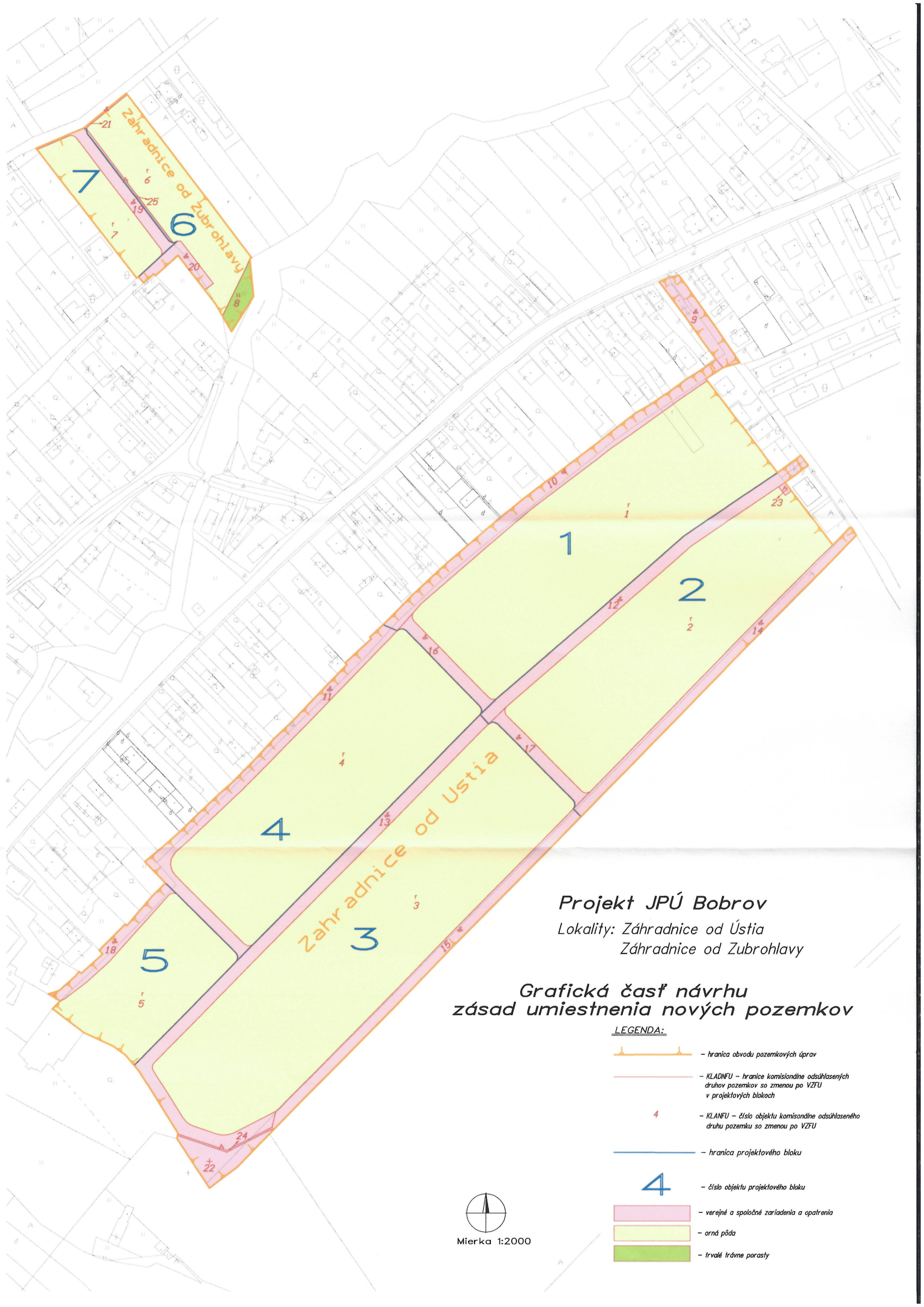
25. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk.
26. Vlastníci môžu podávať pripomienky k návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov v zákonom stanovenej lehote. Opodstatnenou pripomienkou je tá, ktorá je podaná v lehote, neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.
27. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí pripomienky. O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.
28. Zásady sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
29. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci.

V Bobrove dňa: 27.5.2025

  
Ing. Peter Nečas  
zodpovedný projektant  
JPÚ Záhradnice

  
Mgr. Andrej Namislovský  
predseda predstavenstva  
JPÚ Záhradnice

  
Ing. Erika Gazdíková  
vedúca projektu  
Okresný úrad Námestovo,  
pozemkový a lesný odbor



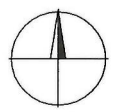
**Projekt JPÚ Bobrov**

Lokality: Záhradnice od Ústia  
Záhradnice od Zubrohľavy

**Grafická časť návrhu  
zásad umiestnenia nových pozemkov**

**LEGENDA:**

-  - hranica obvodu pozemkových úprav
-  - KLADNFU - hranice komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov so zmenou po VZFU v projektových blokoch
-  - KLANFU - číslo objektu komisionálne odsúhlaseného druhu pozemku so zmenou po VZFU
-  - hranica projektového bloku
-  - číslo objektu projektového bloku
-  - verejné a spoločné zariadenia a opatrenia
-  - orná pôda
-  - trvalé trávne porasty



Mierka 1:2000