

Pozemkové úpravy v k.ú. Klížska Nemá, informácie pre účastníkov konania

Pozemky vlastníka sú spravidla malých výmer, sú zaťažené spoluvlastníckymi vzťahmi, nedostupné, alebo vlastníctvo k pozemkom je rozptýlené. Problém vznikol ešte za čias Rakúsko-Uhorska. Vlastníctvo sa delilo a dodnes delí medzi všetkých nasledovníkov. Tento stav bráni výkonu vlastníckych a užívacích práv k pozemkom, udržateľnému rozvoju územia a požiadavkám ochrany životného prostredia. Opatrením proti drobeniu vlastníctva je sceľovanie pozemkov, ktoré sa vykonávalo v minulosti ako komasácie, dnes ako pozemkové úpravy. Cieľ je rovnaký, odstrániť rozdrobenosť vlastníctva k pozemkom scelením vlastníckych podielov. Je to opravný mechanizmus pre obnovu výkonu vlastníckeho práva.

Čo znamená obnova výkonu vlastníckeho práva?

Rozhodovať o spôsobe využitia, alebo predaji spoločného pozemku môže vlastník len so súhlasom ostatných spoluvlastníkov. Ak chce rozhodovať len za seba, musí sa spoluvlastníctvo po dohode všetkých spoluvlastníkov rozdeliť. Ak sa spoluvlastníci nevedia dohodnúť, rozhodne o rozdelení pozemku na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Takéto riešenie prináša vlastníkovi okrem výhod nemalé finančné náklady a stratu času. Pozemkovými úpravami spoluvlastníctvo k pôvodným pozemkom zaniká a vytvoria sa nové pozemky, bez spoluvlastníckych vzťahov. To neplatí pre pozemky malých výmer, alebo ak sa vlastníci chcú dobrovoľne združiť v spoločnom pozemku.

Vlastník prenajal pôdu na dlhšiu dobu, nechce na nej hospodáriť. Aký význam má sceľovať pozemky, o ktoré sa stará niekto iný?

Štát po roku 1948 povýšil užívacie vzťahy nad vlastnícke. Oddelil vlastníkov od správy svojho majetku. Umožnil užívateľovi pozemkov zmeniť spôsob využívania pozemkov, umožnil stavať stavby na cudzích pozemkoch bez súhlasu vlastníka a bez majetkovoprávneho usporiadania. Tieto stavby sú vo vlastníctve štátu, alebo ich štát previedol do majetku správcu, vyšších územných celkov a obcí prípadne počas privatizácie aj iným osobám. Ale pozemky pod stavbami ostali neusporiadané a pre vlastníka nedostupné.

Pôvodné pozemky sú spravidla združené v bloku pôdy a v nájme poľnohospodárskeho podniku. Ak vlastník chce vyčleniť svoj pozemok, prenajať ho inému subjektu alebo na ňom sám hospodáriť, je to problém. Pozemok väčšinou nevlastní v celosti, často nemá prístup a jeho sprístupnenie pravdepodobne sťaží obhospodarovanie ostatných pozemkov. V praxi sa takáto situácia riešila vydaním náhradného pozemku do dočasného užívania. Vlastník však nehospodári na vlastných, ale cudzích pozemkoch. Jeho investície do pôdy, trvalých porastov a poľnohospodárskych stavieb môžu byť zmarené. Scelením pozemkov sa odstráni nedostatky spôsobené princípom dedenia a pre vlastníka pozemku sa vytvára možnosť narábať s vlastníctvom podľa vlastného uváženia v súlade s podmienkami iných právnych predpisov, ktoré upravujú využitie pozemkov (iné súvisiace zákony).

Zasahovanie štátu do vlastníckych vzťahov spravidla prináša vlastníkom problémy. Prečo by to malo byť v pozemkových úpravách iné?

Zasahovanie štátu do práv vlastníkov je spravidla spojené s obmedzením vlastníckych práv. A s tým môže byť spojený pocit krivdy, najmä ak sa jedná o násilné obmedzenie /napríklad kolektivizácia/ alebo obmedzenie bez skutočnej náhrady za rozsah obmedzenia vlastníckych práv. Dôležité je že od roku 1989 sa štát pokúša o nápravu v zanedbanej evidencii vlastníckych vzťahov k pozemkom a nápravu stavu, ktorí vlastníci nezavinili. Je to proces vykonávaný vo verejnom záujme všetkých dotknutých účastníkov.

V pozemkových úpravách štát zveril rozhodovanie o novom usporiadaní pozemkov na základe demokratických princípov do rúk vlastníkom, ktorí sa do celého procesu majú aktívne zapojiť.

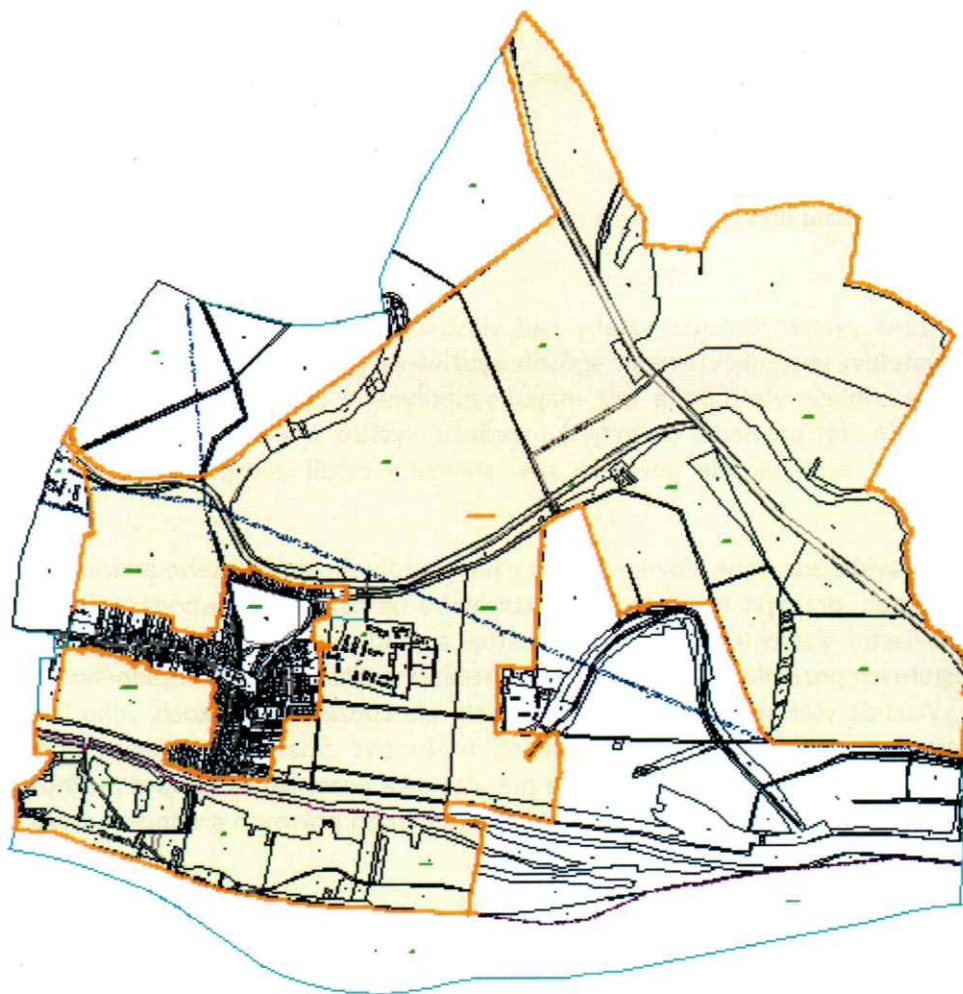
Projekt pozemkových úprav je zložitý proces

Takýto zásah do predmetu vlastníctva si vyžiadalo prísnu právnu úpravu a vykonáva sa v zmysle zákona 330/1991Zb. v znení neskorších predpisov a procesne sa upravuje zákonom 71/1967 Zb.o správnom konaní.

Nariadenie pozemkových úprav

Konanie o začatí pozemkových úprav bolo nariadené z podnetu Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor na základe skutočnosti, že Uznesením vlády SR č. 29/2024 zo dňa 18.01.2024 bol schválený zoznam katastrálnych území pre začatie pozemkových úprav v roku 2023- presunuté na rok 2024, v ktorých sa majú vykonať pozemkové úpravy za účelom usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou zákona.

Obvod PPÚ Klížska Nemá (vyfarbená plocha)



Prípravné konanie pozemkových úprav

Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor v prípravnom konaní v zmysle §7 ods.4) v zmysle zákona 330/1991Zb. v znení neskorších predpisov vykoná potrebné zisťovanie, prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou, prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností stav údajov katastra nehnuteľností, zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní, obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách. Vecne je prípravné konanie ukončené, keď Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor podľa §2 ods.1 zmysle zákona 330/1991Zb. v znení neskorších predpisov, dospeje k záverečnému úsudku o tom, či sa preukázali dôvody, opodstatnenosť a účelnosť ich vykonania a **vypracuje elaborát prípravného konania a správu so zhodnotením výsledkov prípravného konania.**

Združenie účastníkov pozemkových úprav

Účastníkmi konania PÚ sú tie fyzické a právnické osoby, ktoré sú vymedzené v § 6 zákona o PÚ.

Osobitné postavenie v konaní má Slovenský pozemkový fond, štátna organizácia lesného hospodárstva a štátna ochrana prírody, ktoré vykonávajú zákonné zastupovanie časti účastníkov. Ide o prípady, ak vlastník pozemku alebo podielu spoločnej nehnuteľnosti (poľnohospodárskej aj lesnej) je neznámy, alebo miesto pobytu vlastníka nie je známe.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a dať im príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladom rozhodnutí a uplatniť svoje návrh. Správny orgán im musí poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu.

Pre účastníkov konania vyplývajú zo správneho konania rovnaké práva a povinnosti, a tieto sa realizujú priamo alebo prostredníctvom špeciálnych inštitútov upravených v zákone o PÚ a to združením účastníkov pozemkových úprav.

Účastníci pozemkových úprav utvárajú na zabezpečenie spoločných záležitostí združenie účastníkov pozemkových úprav (ďalej len „združenie účastníkov“).

Úlohou združenia je najmä:

- spolupracovať pri príprave a prerokúvaní úvodných podkladov, projektu pozemkových úprav a postupu jeho vykonania,
- zastupovať záujmy účastníkov konania o pozemkových úpravách, kontrolou, návrhmi a schvaľovaním ucelených častí projektu
- predkladať námietky správne orgánu k návrhom jednotlivých častí projektu
- prostredníctvom predstavenstva združenia zastupovať účastníkov konania pri doručovaní určených častí projektu a písomností.

Ustanovujúce zhromaždenie zvoláva správny orgán po dohode s obcou a spravidla už v rozhodnutí o nariadení alebo povolení pozemkových úprav určí termín tohto zhromaždenia.

Zhromaždenie je najvyšším orgánom združenia, ktoré na ustanovujúcom zhromaždení **schvaľuje stanovky a volí výkonný orgán**, ktorým je predstavenstvo. Ustanovujúce zhromaždenie a návrh na zloženie predstavenstva pripraví správny orgán spolu so samosprávou obce a so zástupcami všetkých skupín

vlastníkov (**prípravný výbor**, ktorého základom sú vytypované autority a miestnych pomerov znalí ľudia). Zloženie predstavenstva musí zodpovedať zloženiu účastníkov, najvhodnejšie je minimálne 9-11 členov,

Môže sa vlastník nechať zastupovať?

Tak ako pri iných konaniach, aj pri pozemkových úpravách je možné zastupovanie na základe overenej plnej moci. Plná moc musí obsahovať presne vymedzený rozsah zastupovania, splnomocnená osoba musí v tomto rozsahu splnomocnenie prijať. Možnosť zastupovania sa spravidla využíva, ak vlastníci chcú účinne presadiť svoje spoločné zámery (napr. rodina).

Vlastníci nemajú skúsenosti s pozemkovými úpravami a rozhodovaním.

Pozemkové úpravy v obci riadi a organizuje okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor. Spracovateľ projektu pre vlastníkov vypracuje na základe metodických návodov podklady podľa ktorých vlastníci budú môcť podávať svoje návrhy a vyjadrenia k jednotlivým etapám projektu. Poverený pracovník poskytne pri každej prejednávanej etape vlastníkom v dohodnutom čase a mieste potrebné informácie a odbornú pomoc.

Úvodné podklady

V úvodných podkladoch projektu pozemkových úprav sa prešetruje reálny stav územia, prešetruje sa nárok účastníkov konania, stanovuje sa hodnota pozemkov a porastov. Výsledkom je tzv. Register pôvodného stavu, ktorý obsahuje súpis a hodnotu pozemkov, s ktorými účastník vstupuje do PÚ. Druhú časť podkladov tvoria všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, ktoré obsahujú existujúce a navrhované spoločenské a hospodárske záujmy v území, s ohľadom na prírodné danosti územia a so zreteľom na trvalo udržateľný rozvoj a zlepšenie stavu životného prostredia v území.

Projekt pozemkových úprav

Projekt PÚ obsahuje zásady pre umiestnenie nových pozemkov, plán spoločných a verejných zariadení a opatrení a umiestňovací a vytyčovací plán nového rozdelenia pozemkov v území.

V zásadách umiestnenia nových pozemkov, sa dohodnú pravidlá, všeobecné princípy postupov pri umiestnení nových pozemkov, v súlade s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, a cieľom projektu pozemkových úprav.

Ako sa postupuje pri umiestnení nových pozemkov?

Začína sa nápravou stavu, ktorí vlastníci nezavinili a v minulosti nemohli ovplyvniť. Stavby ako sú napríklad štátne a regionálne cesty, vodohospodárske diela, odvodňovacie a zavlažovacie kanále. Sú vo vlastníctve štátu alebo správcu zariadenia, ale pozemky pod nimi im nepatria. Vlastníkom týchto pozemkov poskytne štát alebo správca zariadenia iné pozemky, ktoré zodpovedajú stavu pred ich zastavaním. Zjednodušene povedané, štát alebo správca vráti vlastníkom neznehodnotenú pôdu za pozemky pod ich stavbami.

Podľa spoločenskej funkcie sa zariadenia rozdeľujú na verejné a spoločné zariadenia a opatrenia a ostatné, slúžiace na obsluhu súkromných zariadení.

Ako sa odlišujú spoločné zariadenia a opatrenia od verejných zariadení a opatrení?

Spoločné zariadenia a opatrenia sú najmä účelové poľné a lesné cesty, odvodňovacie a zavlažovacie kanále, vetrolamy a zariadenia na udržanie ekologickej stability územia. Tie slúžia všetkým osobám, ktoré vykonávajú nejakú činnosť v území, alebo vlastnia pozemky.

Verejné zariadenia a opatrenia sú pozemky, ktoré slúžia na verejnoprospešné účely všeobecne všetkým občanom (napr. na zber a triedenie odpadov, kompostovanie, ale aj plochy pre kultúrne využitie územia a rekreáciu, miestne komunikácie a pod.). Na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje v týchto prípadoch potrebnú výmeru zo svojho vlastníctva obec alebo osoba, ktorá ich spravuje.

Čo znamená že štát a obec poskytnú nevyhnutnú výmeru pôdy?

Štát a obec sú vlastníkami pozemkov tak, ako ktokoľvek iný. Zákon im však ukladá povinnosť poskytnúť zo svojho vlastníctva nevyhnutnú výmeru pozemkov na majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod svojimi stavbami, existujúcimi a navrhovanými spoločnými zariadeniami a opatreniami, ktoré slúžia záujmom spoločnosti a vlastníkom pozemkov. Zákon stanovuje aj poradie, v akom štát a obec poskytujú pôdu. Najskôr sa použijú neknihované pozemky, potom pozemky štátu a nakoniec pozemky obce, ak nie je dostatok takýchto pozemkov prispievajú vlastníci primerane k svojim pozemkom.

Kedy je nový pozemok primeraný pôvodným pozemkom?

Za pôvodné pozemky sa poskytuje náhrada **formou nových pozemkov**. Nový pozemok je úplne primeraný pôvodnému, ak sa jedná o ten istý pozemok vo výlučnom vlastníctve jednej osoby alebo manželov v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Ak je takýto pozemok dostatočne veľký a prístupný, mal by ostať na približne na pôvodnom mieste. Ak nie je dostatočne veľký, alebo je v spoluvlastníctve, bude potrebné ho sceliť s inými pozemkami vlastníka. To sa robí presunom výmery medzi projekčnými blokmi vytvorenými v zásadách.

Ak sa presúva výmera pôdy vlastníka medzi projekčnými blokmi, je potrebné posúdiť rozdiel hodnoty medzi presúvanou výmerou pôdy. Podľa rozdielu hodnoty pôdy sa výmera presunutej pôdy môže zväčšiť alebo zmenšiť, len max. o 5%.

V niektorých blokoch je potrebné, obmedziť presunu výmery. To je prípad napr. pozemkov určených v územnom pláne obce na zastavanie alebo určené na nepoľnohospodárske účely. Čiastočne uzamknuté by mali ostať vinohrady a lesné pozemky.

Ako východisko pre scelovanie pozemkov budú v projekčnom bloku umiestnený vlastníci, ktorí v ňom vlastnia najväčšiu časť zo svojej výmery. Takto sa čiastočne zaplnia projekčné bloky. Zvyšná časť výmery vlastníka bude umiestňovaná do nezaplnených častí projekčných blokov. **Znamená to, že každému vlastníkovi vznikne nárok najprv na jeden pozemok. A tento pozemok je umiestnený v projekčnom bloku v ktorom má vlastníka najväčšiu časť svojej výmery.** Potom sa podľa veľkosti jeho nároku môžu umiestniť ďalšie pozemky na voľných častiach iných blokov, zohľadnením požiadavky vlastníka v rámci primeranosti k pôvodným pozemkom.

Čo znamená vyrovnanie v peniazoch?

Ak vlastníka malej výmery nechce nové pozemky, môže požiadať o vyrovnanie v peniazoch v hodnote stanovenej podľa zákona. Úmyslom je ponúknuť vlastníkom pozemkov malých výmer možnosť zbaviť ich bremena vlastníctva. Samozrejme nik nemôže vlastníkov malých výmer nútiť k vyrovnaniu v peniazoch, preto musí mať súhlas písomnú formu, ktorú neskôr už nemožno odvolať.

Prečo sa stanovujú odchýlky vo výmere a hodnote pozemkov? Aké odchýlky sú prípustné?

Bez odchýlok vo výmere a hodnote pozemkov je prakticky nemožné sceliť pôdu rôznej výmery a kvality. Zákon stanovil 5% odchýlku vo výmere a 10% alebo v prípade dohody vlastníkov až 25 % v hodnote medzi pôvodnými a novými pozemkami vlastníka.

Ďalšie podmienky zámeny pôvodných pozemkov za nové pozemky sú na rozhodnutí vlastníkov a mali by zohľadniť okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

Budú aj nespokojný vlastníci?

Určite áno. Predstavy vlastníkov sú niekedy v rozpore s možnosťami, ktoré im zákon priznáva. Ak nespokojný vlastníci vlastnia menej ako jednu tretinu výmery pozemkov, musia rešpektovať vôľu väčšiny vlastníkov. Podľa platných zásad sa vyhotoví návrh umiestňovacieho plánu.

Umiestňovací a vytyčovací plán sa prerokuje s každým známym vlastníkom. Vlastníci majú právo namietat' voči návrhu umiestňovaciemu plánu, a v konečnom dôsledku odvolať sa aj na súd. Po prerokovaní a rozhodnutí o námietkach sa projekt schváli.

Vykonanie projektu

V etape vykonania projektu pozemkových úprav sú činnosti spojené s aktualizáciou úvodných podkladov, umiestnenia nových pozemkov, už len na základe povolených zmien Katastra nehnuteľností.

Vypracuje sa plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní, stanoví sa rozsah vytýčenia nových pozemkov (kde vstupujú vlastníci do vlastného užívania a hraníc pôdných celkov ktoré prenechajú vlastníci jednotlivým nájomcom). Vykoná sa ich vytýčenie v teréne a vlastníci vstupujú do užívania nových pozemkov väčšinou na začiatku hospodárskeho roka po schválení vykonania PPÚ .

Vlastníkmi nových pozemkov sa stanú už po schválení vykonania projektu. Na tieto účely sa zastavujú na 90 dní všetky zápisy do Katastra nehnuteľností.

Rozhodnutie o schválení vykonania projektu a rozdeľovací plánu sú listiny na základe ktorých sa vykonajú zmeny v Katastri nehnuteľností a založia nové listy vlastníctva.

Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor

Ing. Iveta Konkolyi
vedúca projektu