

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

pozemkový a lesný odbor
Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina

OU-ZA-PLO-2024/014888/Cib-12

Ing. Milan Cibula

02.04.2024

Informovanie účastníkov konania o pripravovanom konaní:

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Lutiše

Pozemkové úpravy:

Pozemkovými úpravami sú zmeny v usporiadaní pozemkov na určitom území vykonané za účelom vytvorenia pôdne ucelených hospodárskych jednotiek podľa potrieb jednotlivých vlastníkov pôdy a s ich súhlasom a podľa celospoločenských požiadaviek na tvorbu krajiny, životného prostredia a investičnú výstavbu.

Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia, a tvorby územného systému ekologickej stability.

Verejným záujmom je aj odstránenie neprehľadnosti vo vlastníckych a užívачích vzťahoch, zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva a tým posilnenie právnej istoty a právneho postavenia k pozemkom, pretože menšinový spoluvlastník v podstate nemôže vykonávať svoje vlastnícke práva. Mimo zastavaného územia obce v drvivej väčšine neexistujú vlastníci pozemkov ale vlastníci podielov k pozemkom. Zásadný rozdiel medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom podielu k pozemkom spočíva v uplatňovaní si vlastníckych práv. Kým vlastník pozemku môže konať samostatne, vlastník podielu je obmedzený konaním vlastníkov zvyšných podielov. Obmedzenie závisí od počtu a skladby ostatných vlastníkov podielov v nehnuteľnosti, ale aj od veľkosti výmery vlastníckeho podielu. Nové rozdelenie pozemkov na základe vyrovnania za pôvodné pozemky a vlastnícke podiely k pozemkom (scelenie pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom ale aj oddelenie a iné úpravy pozemkov) umožňuje prechod od vynúteného pasívneho stavu k možnosti aktívne si uplatňovať vlastnícke právo. Hovoríme buď o výmere súčtu vlastníckych podielov k pozemkom združených v bloku pôdy alebo o pozemku vlastníka, čím je možné napríklad zrovnoprávniť vzťahy pri prenájme pozemkov.

Pri novom rozdelení pozemkov dochádza aj k väčšiemu či menšiemu uplatňovaniu verejnoprospešných zámerov.

Pozemkové úpravy zahŕňajú:

a) zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívачích pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov)

b) technické, biologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov

Obvod pozemkových úprav: Pozemkové úpravy sa vykonávajú spravidla naraz pre celé katastrálne územie, ktoré tvorí obvod pozemkových úprav.

Účastníci pozemkových úprav:

- a) vlastníci pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám
- b) nájomcovia pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám
- c) vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku nachádzajúceho sa v obvode pozemkových úprav
- d) fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté
- e) Slovenský pozemkový fond
- f) správca
- g) obec alebo vyšší územný celok

Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

Vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zastupuje v konaní **pozemkové spoločenstvo**.

Výhody, ktoré sa dajú získať vykonaním pozemkových úprav:

- pôvodné pozemky (označené ako parcely registra E-KN aj parcely registra C-KN) zaniknú – ich scelením vzniknú nové pozemky, iba ako parcely registra C-KN
- vlastníkom každého nového pozemku bude jedna osoba v podiele 1/1, resp. minimálny počet spoluvlastníkov v podiele 1/2, 1/3 a pod.
- optimálny tvar pozemkov
- prístup po cestných komunikáciách (existujúcich, resp. novonavrhovaných poľných a lesných cestách)
- vlastníci s neznámym pobytom budú mať vlastné pozemky – nebudú sa miešať so známymi vlastníkmi
- zhodnotenie pozemkov – jednoduchšia možnosť predaja, zámenny, darovania, nájmu a pod.
- celý proces prebieha bez GP, zmlúv a poplatkov

Dôvody na začatie pozemkových úprav:

Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov klasickým spôsobom, t. j. prostredníctvom geometrických plánov, kúpnych, darovacích, či zámenných zmlúv je veľmi náročné, často neriešiteľné.

Najvhodnejším riešením je vykonanie pozemkových úprav.

- výmera katastrálneho územia Lutiše = 2009,14 ha
z toho zastavané územie obce (intravilán) = 68,71 ha
mimo zastavaného územia obce (extravilán) = 1940,43 ha

Po skončení konaní ROEP (= register obnovnej evidencie pozemkov) je vlastníctvo pozemkov zapísané na listoch vlastníctva, pričom

- pozemky sú väčšinou neprístupné;
- pozemky majú nevhodný tvar (dlhé, úzke);
- hranice pozemkov nie sú identifikovateľné v teréne;
- pozemky sú v spoluvlastníctve vlastníkov s neznámym pobytom, t. j. osoby bez úplných osobných údajov a adresy trvalého pobytu (v mnohých prípadoch sú už mŕtvi, niektorí bez dedičov a pod.)

Je to dôsledok historického vývoja - uhorské pozemkové právo.

Uvedený stav komplikuje užívanie, predaj, nájom ako aj dedenie pozemkov.

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Lutiše:

Konanie upravuje zákon 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“).

Správnym orgánom príslušným na vykonanie pozemkových úprav v katastrálnom území Lutiše je v zmysle ustanovenia § 5 ods. 4 zákona Okresný úrad Žilina, pozemkový a lesný odbor.

Na začatie konania musia byť splnené dve podmienky:

1. Zapísaný ROEP
2. Schválenie katastrálneho územia vládou SR

Katastrálne územie Lutiše splnilo obidve podmienky, a to:

ROEP Lutiše bol zapísaný do katastra nehnuteľností dňa 07.07.2008.

Uznesením vlády SR č. 29/2024 zo dňa 18.01.2024 bol schválený zoznam katastrálnych území, v ktorých sa majú vykonať pozemkové úpravy. Pod rad. č. 47 bolo schválené katastrálne územie č. 834319 – Lutiše, Obec Lutiše, Okres Žilina, Kraj Žilinský.

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Lutiše sa vykonajú v súlade s ustanovením § 2 ods. 1 písm. a) zákona, a to z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenia prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou zákona.

Pozemkovým úpravám podliehajú spravidla všetky pozemky v celom katastrálnom území, ktoré tvorí obvod pozemkových úprav. Obvod pozemkových úprav je znázornený v grafickej časti, ktorá tvorí prílohu tohto informatívneho listu.

V súlade s Uznesením vlády SR č. 29/2024 správny orgán Verejnou vyhláškou, vydanou pod č. OU-ZA-PLO-2024/014888/Cib/PK-Vv zo dňa 19.02.2024 nariadil konanie o začatí pozemkových úprav v katastrálnom území Lutiše (prípravné konanie).

I. Konanie o začatí pozemkových úprav – Prípravné konanie:

Pred rozhodnutím o nariadení pozemkových úprav okresný úrad nariadi konanie o začatí pozemkových úprav – prípravné konanie na účel:

- preverenia dôvodov, naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav,
- určenia hraníc obvodu pozemkových úprav
- určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav

Nariadenie prípravného konania zverejní okresný úrad v dotknutých obciach na verejne prístupnom mieste.

V prípravnom konaní okresný úrad:

- 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 od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovaciú dokumentáciu a prerokuje s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode pozemkových úprav
- 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
- v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor
- obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách
- zisťuje vhodnosť navrhnutých pozemkov na účely vyrovnania pre vykonanie pozemkových úprav

II. Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav:

Okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukážu dôvody podľa § 2 ods. 1 rozhodne o nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 2 zákona. **Proti rozhodnutiu o nariadení pozemkových úprav z dôvodov uvedených v § 2 ods. 2 zákona nie je prípustný opravný prostriedok.**

Zastavenie konania: Ak sa dodatočne alebo zmenou okolností preukáže neúčelnosť pozemkových úprav, môže okresný úrad zastaviť konanie.

III. Etapy vykonávania projektu pozemkových úprav:

1. Vypracovanie úvodných podkladov projektu pozemkových úprav:

bodové pole, obvod projektu pozemkových úprav, zameranie polohopisu a výškopisu, vyhotovenie znaleckého posudku, mapa hodnoty pozemkov, register pôvodného stavu

(„RPS“), miestny územný systém ekologickej stability („MÚSES“), všeobecné zásady funkčného usporiadania územia („VZFÚ“)

2. Vypracovanie projektu pozemkových úprav:

prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov, zásady pre umiestnenie nových pozemkov („ZUNP“), plány spoločných a verejných zariadení a opatrení („PSVZO“), prerokovanie návrhu rozdeľovacieho plánu, rozdeľovací plán („RP“)

Po schválení rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu („RPUV“) projektu pozemkových úprav okresný úrad nariadi jeho vykonanie.

3. Vykonanie projektu pozemkových úprav:

postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní pozemkov, vytyčenie nových pozemkov v teréne, aktualizácia registra pôvodného stavu („RPS“) a registra nového stavu („RNS“), rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu („RPOKO“) alebo geometrického plánu („RPGP“)

Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí sa nadobudne vlastníctvo k novým pozemkom alebo právo na vyrovnanie v peniazoch podľa rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

Dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch sa pozemkové úpravy považujú za ukončené.

Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na základe ktorých sa vykonajú zmeny v katastri nehnuteľností.

IV. Zápis projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností:

Po ukončení prác katastrálny odbor pozastaví zápis do katastra nehnuteľností k pozemkom v obvode pozemkových úprav.

Spracovateľ projektu pozemkových úprav vyhotoví všetky podklady potrebné na zápis do katastra nehnuteľností.

Založia sa nové listy vlastníctva a vznikne nová mapa.

Ukončia sa všetky doterajšie nájomné vzťahy.

Projekt pozemkových úprav je záväzný pre:

- a) všetkých účastníkov pozemkových úprav
- b) rozhraničenie pozemkov medzi lesným pôdnym fondom a poľnohospodárskou pôdou
- c) zmeny druhu pozemku

Projekt pozemkových úprav je podkladom pre územnoplánovaciú dokumentáciu a tvorbu lesných hospodárskych plánov.

V. Náklady spojené s vykonaním pozemkových úprav:

Vypracovanie projektu pozemkových úprav je náročný proces, ktorý si vyžaduje čas, úsilie, odbornosť a technické vybavenie.

Vypracovanie projektu vykonáva odborne spôsobilá osoba na základe zmluvy o dielo.

Náklady na vypracovanie projektu pozemkových úprav hradí štát.

Každý vlastník prispieva časťou výmery na budúce prístupové komunikácie.

Prílohy: Grafická časť – Návrh obvodu pozemkových úprav v katastrálnom území Lutiše
v mierke 1:25 000

Okresný úrad Žilina
pozemkový a lesný odbor
Vysokoškolákov 0550/330
010 08 Žilina

Ing. Štefan Macášek
vedúci odboru