

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

pozemkový a lesný odbor

Pozemkové oddelenie

Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina

č. OU-ZA-PL01-2022/039183/Čep/10

V Žiline, dňa 23.11.2022

Informovanie účastníkov konania o plánovanom konaní:

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Terchová

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 užívateľských vzťahoch, zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva a tým posilenie právnej istoty a právneho postavenia k pozemkom, pretože menšinový spoluvlastník v podstate nemôže vykonávať svoje vlastnícke práva. Mimo zastavaného územia obce prakticky 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 práva.** 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 užívacích 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 v obvode projektu pozemkových úprav,
- b) nájomcovia pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav,
- c) vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku alebo lesného majetku nachádzajúceho sa v obvode pozemkových úprav,
- d) fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté,
- e) investor, ak ide o pozemkové úpravy z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. c) alebo iná fyzická osoba alebo právnická osoba, na žiadosť ktorej sa pozemkové úpravy vykonávajú,
- f) Slovenský pozemkový fond,
- g) správca,
- h) 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 (E KN aj 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, zámeny, 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 Terchová = 7012,57 ha
z toho zastavané územie obce (intravilán) = 169,40 ha
mimo zastavaného územia obce (extravilán) = 6843,16 ha
- počet parcel 1 vlastníka priemerne = 23,54
- počet spoluvlastníkov na 1 parcelu priemerne = 7,60

Po registri obnovnej evidencie pozemkov (ďalej len „ROEP“) je vlastníctvo pozemkov zapísané na listoch vlastníctva.

- 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 (veľakrát sú mŕtvi, bez dedičov ap.).

Je to dôsledok historického vývoja - uhorské pozemkové právo.

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

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Terchová:

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 Terchová je v zmysle § 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 Terchová splnilo obidve podmienky, a to:

ROEP Terchová bol zapísaný do katastra nehnuteľností dňa 16.01.2019.

Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 458/2022 zo dňa 13.07.2022 bol schválený zoznam katastrálnych území, v ktorých sa majú vykonať pozemkové úpravy. Pod por. č. 46 bolo schválené katastrálne územie č. 863041 - Terchová, Obec Terchová, Okres Žilina, Kraj Žilinský.

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

Pozemkovým úpravám podliehajú všetky pozemky v obvode katastrálneho územia Terchová. Obvod pozemkových úprav je znázornený v grafickej časti, ktorá tvorí prílohu tohto informatívneho listu.

V súlade s Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 458/2022 správny orgán Verejnou vyhláškou č.: OU-ZA-PL01-2022/039183/Čep/PU-VVVK zo dňa 07.09.2022 nariadil konanie o začatí pozemkových úprav v katastrálnom území Terchová (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:

- vykonať 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 územnoplánovaciu 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.

II. Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav:

Okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukáže 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 (ďalej len „RPS“), miestny územný systém ekologickej stability (ďalej len „MÚSES“), všeobecné zásady funkčného usporiadania územia.

2. Vypracovanie projektu pozemkových úprav:

prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov, zásady pre umiestnenie nových pozemkov, plány spoločných a verejných zariadení a opatrení, prerokovanie návrhu rozdeľovacieho plánu, rozdeľovací plán.

Po schválení rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a výtýčovacieho plánu projektu pozemkových úprav okresný úrad nariadi jeho vykonanie.

3. Vykonanie projektu pozemkových úprav:

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

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 vytýčovacieho 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 územnoplánovaciu 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 odborné spôsobilá osoba na základe zmluvy o dielo.
Náklady na vypracovanie projektu pozemkových úprav hradí štát.
Každý vlastník prispieva časťou výmery na budúce prístupové komunikácie.

Príloha: Grafická časť – Návrh obvodu pozemkových úprav k. ú. Terchová

Okrasový úrad Žilina
Pozemkový a lesný odbor
Vysokáškolská 6556/33B
010 08 Žilina

12. 8. 2011
Ing. Štefan Macáček
vedúci odboru

OBVOD POZEMKOVÝCH ÚPRAV

k. ú. TERCHOVÁ

M 1 : 40 000

— hranica obvodu pozemkových úprav

