

Hospodárske noviny:

**1/ Najväčšie zmeny nastali v máji pri takzvaných jednoduchých pozemkových úpravách, teda sceľovaní pôdy do ideálnych tvarov na plochách menších, ako je kataster obce. Na čo by teda vlastníci pozemkov mali myslieť a čo to pre nich znamená v praxi?**

Novela otvorila cestu k efektívnejším jednoduchým pozemkovým úpravám, ktoré by mali umožniť sceľovanie pôdy nielen poľnohospodárom, ale rozviazali by ruky aj obciam napríklad pri bytovej výstavbe. Dávajú tiež šancu investorom, aby rýchlejšie rozbehli svoje podnikateľské zámery v danom území. Pravda, jednoduché pozemkové úpravy nebudú zadarmo. Nebude ich hradiť štát, ale tí v záujme ktorých sa budú robiť.

Novela umožní v najnaliehavejších prípadoch sceľovať pozemky jednoduchšie. Nepôjde však o pozemkové úpravy dotýkajúce sa celého katastrálneho územia, ale o sceľovanie pozemkov prevažne na menších lokalitách o výmere zhruba od 5 do 20 hektárov (i keď výmera nie je limitujúca a robili sa aj na 600 hektároch). Samozrejme, treba nájsť investora, ktorý to zaplatí. Pri jednoduchých pozemkových úpravách na takto malých výmerách (cca 5 ha) treba rátať so sumou začínajúcou pri 15-tisícoch eur.

Jednoduché pozemkové úpravy však na rozdiel od tzv. komplexných nezahŕňajú riešenie aj protieróznych, ekologických či vodohospodárskych pomerov v danom území. Ich podstatou je usporiadať pozemkové vlastníctvo v lokalite, kde sa pozemkové úpravy majú uskutočniť a ktoré nie je možné urobiť štandardnými spôsobmi (teda geometrickými plánmi a kúpnyimi alebo zámennými zmluvami). Výsledkom je scelenie rozptýlených majetkových podielov jednotlivých vlastníkov do jedného celku, kde budú vlastníť podiel v 1/1, pričom treba brať ohľad na výmeru, bonitu i polohu pôvodných a nových pozemkov a samozrejmosťou je ich odsúhlasenie samotnými vlastníkmi. Takisto dôležité je, že sa zabezpečia prístupy k týmto pozemkom po verejných cestách.

**2/ Okresný úrad mal od mája znížiť počet potrebných dokladov na sceľovanie. Sceľovanie v rámci jednoduchých úprav trvalo v priemere 1,5 až 2 roky, od mája to malo o pol roka menej. Už sa to nejakto prejavilo v praxi? Čo treba doložiť, aby sceľovanie pozemkov prebehlo čo najrýchlejšie a bez problémov?**

Novela na základe § 8b ods.1 umožnila, aby Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, v rozhodnutí podľa § 8 mohol upraviť rozsah vyhotovených častí s ich odôvodnením. To v praxi umožňuje skrátiť a zefektívniť konanie o jednoduchých pozemkových úpravách v niektorých prípadoch na cca 1 rok. Efekty v praxi sa zatiaľ nestihli dostatočne prejaviť keďže novela platí len od 1.5.2014. Vlastníci, žiadatelia o jednoduché pozemkové úpravy, by si mali pripraviť obvod projektu pozemkových úprav, teda presne zadefinovať kde chcú aby sa pozemkové úpravy vykonali. Je dobré ak ostatní vlastníci pozemkov budú dopredu informovaní čo sa chystá a za akým účelom, aby nemali pocit, že ich chce niekto oklamať alebo podviesť. A v neposlednom rade by mali mať zabezpečené financie na zaplatenie pozemkových úprav, aby sa predišlo prípadným nedorozumeniam alebo dokonca ku zastaveniu konania. Ostatné veci už vykoná spracovateľ - geodetická firma. Zoznam firiem, ktoré už majú skúsenosti s pozemkovými úpravami a ktoré zamestnávajú garanta kvality prác - zodpovedného projektanta pozemkových úprav (oprávnenie na projektovanie pozemkových úprav (§ 25a ods. 1 Zákona NR SR 330/1991 Z. z.), vieme poskytnúť na Komore pozemkových úprav,

prípadne im ich poskytne Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, alebo príslušný Okresný úrad.

**3/ Pred prípadným predajom pôdy je vhodné ju nechať pospájať do väčších celkov. S akými prípadnými rizikami sa môžeme stretnúť pri scelovaní pozemkov? Ako je to s úhradou za pozemkové úpravy - kto hradí náklady na vykonanie?**

Podľa druhu pozemkových úprav rozlišujeme žiadateľov o pozemkové úpravy.

V prípade tzv. komplexných PÚ, ktoré sú hradené v súčasnosti z prostriedkov štátneho rozpočtu ale najmä z rozpočtu EÚ (PRV SR 2007-2013, PRV SR 2014-202), sa tieto PÚ nariaďujú.

To znamená, že ich vyhlasuje a financuje štát. Požiadať o ne môžu obce resp. vlastníci prostredníctvom obcí, ale i samotní vlastníci, užívatelia pozemkov priamo Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, sekciu legislatívy, odbor pozemkový resp. príslušný Okresný úrad, odbor pozemkový a lesný, ale výber katastrálnych území, v ktorých sa budú vykonávať PÚ, vykoná ministerstvo na základe stanovených kritérií.

V prípade jednoduchých PÚ sa PÚ prevažne povoľujú.

To znamená, že o ne požiada investor, ktorý ich aj financuje. Teda požiada o ich povolenie investor príslušný Okresný úrad, obvod pozemkový a lesný. Ten po preskúmaní dôvodov, ktoré uviedol investor v žiadosti, posúdi ich opodstatnenosť v prípravnom konaní a v prípade kladného vyjadrenia ich povolí. Ďalej bude na ich zákonnosť dohliadať ako správny orgán v tomto konaní.

Investorom môže byť akákoľvek fyzická alebo právnická osoba, mesto, obec, vyšší územný celok, poľnohospodársky podnik, malý farmár, združenie vlastníkov pozemkov vytvorené na tento účel. V podstate ktokoľvek kto má záujem na tom, aby touto formou scelil rozdrobené pozemky a využil ich na poľnohospodárske prípadne iné účely.

Nejakých rizík spojených s vykonávaním pozemkových úprav sa vlastníci nemusia obávať. Stačí ak sa budú aktívne osobne zapájať do pozemkových úprav.

**4/ Čoho by sa mali vyvarovať bežní ľudia, ak majú záujem o pozemkové úpravy? Kde robia najčastejšie chyby - skúste im dať pár, čím sa treba riadiť?**

Je jedno či sa vykonávajú tzv. komplexné pozemkové úpravy, teda tie ktoré hradí štát a vykonávajú sa v celom katastrálnom území, alebo jednoduché pozemkové úpravy, ktoré sa vykonávajú spravidla v časti katastrálneho územia a platí ich ten v koho záujme sa vykonávajú. V oboch prípadoch sa postupuje podľa zákona č. 330/1991 Zb. a vlastníci sa nemusia obávať, že by sa o pozemkových úpravách nedozvedeli, že nebude s nimi rokované a nebudú môcť ovplyvniť umiestnenie svojich nových pozemkov.

Stačí ak budú reagovať osobne na korešpondenciu, ktorú budú dostávať od Okresného úradu, ako správneho orgánu v konaní o pozemkových úpravách. Stačí ak budú sledovať vývesné tabule na obci a budú sa osobne zúčastňovať všetkých rokovaní na ktoré budú pozvaní. Potom sa nemusia ničoho obávať, budú o všetkom informovaní, sami budú rozhodovať o umiestnení svojich pozemkov. Chceli by sme ale upozorniť, že každý spracovateľ pozemkových úprav (geodetická firma) má záujem, aby všetci vlastníci boli uspokojení, neuprednostňuje žiadneho vlastníka pred iným, dokonca ani tých ktorí ich v prípade jednoduchých pozemkových úprav financujú. Dôvod je jednoduchý, treba dodržať zákonné ustanovenia na ktoré dohliada štát prostredníctvom Okresného úradu,

pozemkového a lesného odboru. Záonné ustanovenia hovoria o primeranosti nových pozemkov voči pôvodným vo výmere , hodnote a umiestení. Vlastníci ale musia zároveň rešpektovať aj práva ostatných vlastníkov na umiestnenie ich pozemkov, musia počúvať spracovateľa v prípade ak nie sú ich predstavy naplnené na 100% a pochopiť, že niekedy s ohľadom na všetky okolnosti a dodržanie zákona, nie je možné ich uspokojiť tak ako by si predstavovali. Vlastníci majú právo podať námietku voči všetkým dôležitým výpisom, ktoré obdržia od Okresného úradu doporučeným listom do vlastných rúk v priebehu konania o pozemkových úpravách. Ale v praxi sa nám stáva, že niektorí vlastníci si nedajú vysvetliť niektoré fakty a podávajú námietky v duchu „ja s ničím nesúhlasím“, teda sú proti všetkému. Samozrejme takéto námietky sú neopodstatnené, nevyhovie sa im, zbytočne predlžujú konanie a nemajú za cieľ niečo vyriešiť ale iba konanie brzdiť prípadne zastaviť. Na týchto vlastníkov apelujeme aby sa takéhoto konania zdržali, dali si vysvetliť veci a neškodili iným vlastníkom.

Ing. Vladimír Uhlík

Predseda



Komora pozemkových úprav SR

---