

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráň

POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

1. Základné údaje

Kraj: Žilinský

Okres: Dolný Kubín

Obec: Horná Lehota

Katastrálne územie: Horná Lehota

Lokalita: Pod Stráň

Výmera obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav: 7,7364 ha

Etapu: 3. Vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav

3.1. Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Zhotoviteľ: Ing. Tibor Preťo GEODET, Obrancov mieru 12, 026 01 Dolný Kubín, IČO 30216621

2. Úvod

Vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav je upravené zákonom SNR 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“).

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráň (ďalej len „projekt“ alebo „PJPÚ“) je spracovaný na základe rozhodnutia správneho orgánu - Okresného úradu Dolný Kubín, pozemkového a lesného odboru, ktorý projekt povolil podľa § 8 a § 8b zákona z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. b) zákona, nakoľko došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívateľských pomeroch v obvode pozemkových úprav (rozhodnutie č. OU-DK-PLO-2017/003273-pov.JPU zo dňa 31.08.2017, právoplatné dňa 14.11.2017).

Hlavným cieľom postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní je zdefinovať postup a zásady, podľa ktorých vstúpia vlastníci do držby a výkonu ich vlastníckych a užívateľských práv na nových - pozemkovými úpravami vytvorených pozemkoch. Rieši predovšetkým zánik pôvodných nájomných vzťahov a prechod na užívanie nových pozemkov. Zánik nájomného vzťahu je potrebné vzťahovať na zánik predmetu nájmu, nakoľko pôvodné pozemky po pozemkových úpravách zanikajú.

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní bol prerokovaný a dohodnutý so Združením účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Horná Lehota lokalita Pod Stráň na zasadnutí dňa 05.05.2020 v Hornej Lehote, za účasti členov predstavenstva združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav, zhotoviteľa projektu a zástupcu Okresného úradu Dolný Kubín, pozemkového a lesného odboru.

Po nadobudnutí právoplatnosti schválenia projektu jednoduchých pozemkových úprav správny orgán podľa § 14 ods. 1 zákona nariadi jeho vykonanie. K nariadeniu pripojí a spolu s ním zverejní so združením účastníkov dohodnutý postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní.

3. Základný harmonogram prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

- a) Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov podľa požiadaviek vlastníkov.
- b) Rozdelenie parciel registra C KN hranicou obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav.
- c) Aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.
- d) Vyhotovenie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu.
- e) Úradné overenie elaborátu rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu orgánom katastra.
- f) Odovzdanie overeného elaborátu rozdeľovacieho plánu správne orgánu.
- g) Vydanie rozhodnutia o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav.
- h) Zápis projektu jednoduchých pozemkových úprav do katastra nehnuteľností.
- i) Zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam.
- j) Uzatváranie nových zmlúv medzi vlastními a nájomcami.
- k) Vlastníci a nájomcovia môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov.

4. Časový harmonogram prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Popis činnosti	Termín realizácie
Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov podľa požiadaviek vlastníkov	máj 2020
Rozdelenie hraníc parciel registra C KN hranicou obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav	máj 2020
Výzva Okresného úradu Dolný Kubín, pozemkového a lesného odboru na zastavenie zápisov do katastra nehnuteľností	do 15.05.2020
Zastavenie zápisov v katastri nehnuteľnosti	29.05. 2020
Aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu	08.06. 2020
Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu a jeho úradné overenie orgánom katastra	jún 2020
Zápis projektu do katastra nehnuteľností	jún - júl 2020
Uzatváranie nových zmlúv medzi vlastníkami a nájomcami	po zápise PJPÚ do KN
Začatie užívania nových pozemkov vlastníkami a nájomcami	jún - júl 2020
Začatie užívania nových pozemkov vlastníkami a nájomcami	jún - júl 2020 pokiaľ nebude medzi nájomcom a vlastníkom dohodnuté inak

5. Podrobné členenie prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

a) Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov podľa požiadaviek vlastníkov

V obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav budú podrobne vytýčené lomové body hraníc nových pozemkov, pri ktorých vlastníci vzniesli požiadavku vstúpiť do užívania. Hranice pozemkov spoločných zariadení a opatrení budú vytýčené len v takom rozsahu, aby bol zabezpečený prístup na vyššie uvedené pozemky.

Na rokovaní dňa 07.04.2020 bola užívateľom poľnohospodárskej pôdy v riešenej lokalite - Podielníckym družstvom Horná Lehota - vznesená požiadavka na vytýčenie areálov plôch, na ktorých noví vlastníci hneď po JPÚ vstúpia do užívania (vrátane prístupu k týmto areálom), a to v záujme predídenia vzniku škody na budúcej úrode. Vytýčenie týchto areálov bolo v teréne vykonané dňa 15.04.2020. Zápis z rokovania a prezenčná listina z vytýčenia a označenia areálov plôch užívania spolu s grafickou prílohou sú súčasťou tohto elaborátu.

Vytýčené podrobné lomové body hraníc nových pozemkov sa v teréne označia dočasnou stabilizáciou (drevenými kolíkmi, kovovými rúrkami, roksormi a pod.). Po vytýčení podrobných lomových bodov budú vlastníci telefonicky vyzvaní k ich prevzatiu v teréne a zároveň budú upozornení o povinnosti trvalého označenia lomových bodov hraníc svojich pozemkov. Trvalú stabilizáciu si vlastník zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nové opätovné vytýčenie zhotoviteľ projektu jednoduchých pozemkových úprav v rámci prác na projekte nebude vykonávať. Prevzatie vytýčených podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne potvrdia vlastníci alebo iné oprávnené osoby podpisom protokolu o podrobnom vytýčení hraníc nových pozemkov. V prípade neúčasti vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa prevzatia vytýčených podrobných lomových bodov v teréne zúčastní zástupca združenia účastníkov pozemkových úprav.

Vytýčenie lomových bodov hraníc nových pozemkov sa vykoná podľa platných právnych predpisov.

b) Rozdelenie parciel registra C KN hranicou obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav

Najneskôr pred poslednou aktualizáciou registra pôvodného stavu a aktualizáciou umiestňovacieho plánu zhotoviteľ projektu odovzdá orgánu katastra podklady na rozdelenie parciel registra C katastra nehnuteľností hranicou obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav. Na základe týchto podkladov a rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav orgán katastra vykoná rozdelenie parciel registra C hranicou obvodu projektu a aktualizované údaje katastra poskytne zhotoviteľovi projektu.

c) Aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu

Podľa § 14 ods. 2 zákona pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav správny orgán určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu pozastaví orgán katastra na základe výzvy správneho orgánu zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav. Lehotu 90 dní môže správny orgán pri jednoduchých pozemkových úpravách primerane skrátiť

d) Vyhotovenie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu

Zhotoviteľ projektu pozemkových úprav musí v termíne podľa bodu c) ukončiť rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu, ktorý bude podkladom na zápis projektu do katastra nehnuteľností.

e) Úradné overenie elaborátu rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu orgánom katastra

Správny orgán predloží elaborát rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu orgánu katastra na úradné overenie. Orgán katastra v zákonnej lehote overí výsledný elaborát geometrického plánu v zmysle príslušných smerníc.

f) Odovzdanie overeného elaborátu rozdeľovacieho plánu správne mu orgánu

Správny orgán preberie úradne overený elaborát rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu a pred vydaním rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav vykoná celkovú kontrolu výsledného elaborátu projektu jednoduchých pozemkových úprav.

g) Vydanie rozhodnutia o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav

Správny orgán vydá rozhodnutie o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav a toto rozhodnutie oznámi verejnou vyhláškou. Proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať.

Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí vlastníci nadobúdajú vlastníctvo k novým pozemkom. Dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom sa pozemkové úpravy považujú za ukončené.

Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu sú listinami, na základe ktorých sa vykonávajú zmeny v katastri nehnuteľností.

h) Zápis projektu jednoduchých pozemkových úprav do katastra nehnuteľností

Správny orgán odovzdá rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav spolu s výsledným elaborátom projektu jednoduchých pozemkových úprav orgánu katastra. Orgán katastra zapíše projekt jednoduchých pozemkových úprav do katastra nehnuteľností formou záznamu.

i) Zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam

Nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam zanikajú podľa § 14 ods. 8 zákona dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí.

j) Uzatváranie nových zmlúv medzi vlastníckmi a nájomcami

Vlastníci môžu ponúknuť svoje nové pozemky do prenájmu a pripravovať nájomné zmluvy s nájomcami. Nové nájomné vzťahy však môžu byť uzavreté až k termínu zániku nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely

pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenájatých nehnuteľností, upravenú podľa doručených výpisov z rozdeľovacieho plánu.

k) Vlastníci a nájomcovia môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov

Každý vlastník má právo slobodne sa rozhodnúť, či vstúpi do nájomného vzťahu, alebo bude svoje nové pozemky užívať sám alebo prostredníctvom ním poverených osôb. Vlastníci môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom.

Nájomcovia môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov na základe nových nájomných zmlúv uzatvorených s vlastníkmi.

6. Užívanie pozemkov pred PJPÚ a užívanie pozemkov v novom stave PJPÚ

Na pozemkoch zahrnutých do obvodu PJPÚ sa vykonáva poľnohospodárska činnosť s výnimkou pozemkov dvoch rodinných domov v južnej časti územia, krovím a listnatými stromami porastených plôch v severnej svahovitej časti územia a s výnimkou malej plochy oploteného areálu rímskokatolíckeho kostola v juhovýchodnej časti riešeného územia.

Pri prerokovaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona niektorí vlastníci vzniesli požiadavku, že vstúpia do užívania svojich nových pozemkov. Tieto požiadavky boli s jednotlivými vlastníkmi v mesiac apríl 2020 overené a upresnené a toto ich užívanie bolo zohľadnené pri jarnom veľkoplošom obhospodárení tejto lokality, t.j. na týchto plochách nebola vysiatá kukurica.

Hlavným subjektom poľnohospodárskej výroby na tomto území je v súčasnosti jeden poľnohospodársky podnik - Podielnícke družstvo Horná Lehota. Ten sa v danom území zaoberá rastlinnou výrobou a má záujem aj v ďalšom období pokračovať v obhospodarovaní územia s výnimkou plôch, na ktorých vlastníci vstúpia do užívania nových pozemkov a s výnimkou plôch pozemkov spoločných zariadení a opatrení sprístupňujúcich pozemky týchto vlastníkov. Nájomné zmluvy na doterajšie pozemky - parcely registra E katastra nehnuteľností v obvode PJPÚ majú podľa informácie od predstavenstva združenia uzatvorené dva poľnohospodárske podniky - Podielnícke družstvo Horná Lehota a Agrodružstvo Lehota, s.r.o., ktoré sa v súčasnosti sporia o obhospodarovanie týchto pozemkov.

Malú časť obvodu PJPÚ v juhovýchodnej časti územia a zároveň v zastavanom území obce využívajú drobnopestovatelia ako maloplošné záhumienky. Maloplošné hospodárenie na týchto plochách v budúcnosti bude realizované po vzájomnej dohode drobnopestovateľov s vlastníkmi nových pozemkov.

Užívateľom pozemku spoločnej (urbárskej) nehnuteľnosti v severozápadnej časti územia je v súčasnej dobe Pozemkové spoločenstvo urbáru a pasienkov Horná Lehota, ktoré bude pokračovať v užívaní nového pozemku aj naďalej.

Vlastníctvo k pozemkom tvoriacim spoločné zariadenia a opatrenia nadobúda do vlastníctva Obec Horná Lehota, ktorá je povinná tieto pozemky následne spravovať a udržiavať. Predmetom reálneho používania budú len tie časti pozemkov spoločných zariadení a opatrení, ktoré sprístupňujú pozemky vlastníkov vstupujúcich do reálneho užívania svojich nových pozemkov. Ostatné časti pozemkov spoločných zariadení a opatrení zostanú naďalej súčasťou súvislého veľkoplošného obhospodarovania.

7. Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Tento postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní definuje zámer užívania predmetného územia. Konečnú podobu nájomných vzťahov stanovujú nájomné zmluvy na nové pozemky.

Predmetom postupu je zabezpečiť plynulý prechod hospodárenia v novom (jednoduchými pozemkovými úpravami vytvorenom) usporiadaní. Hospodárenie v novom usporiadaní vychádza zo schváleného projektu jednoduchých pozemkových úprav, kde boli zadefinované nové pozemky s príslušnými druhmi pozemkov a pozemky spoločných zariadení a opatrení (komunikačných a ekostabilizačných). Pozemky verejných zariadení a opatrení neboli v tomto projekte vymedzené. Bezproblémový prechod hospodárenia v novom usporiadaní predpokladá vzájomné rešpektovanie sa užívateľov, ktorí by si mali vzájomne odovzdávať pozemky v primeranom stave.

Užívatelia pozemkov a vlastníci vstupujúci do užívania vlastných pozemkov si musia byť vedomí,

že sú povinní obhospodarovať a udržiavať poľnohospodárske pozemky v zmysle platných právnych predpisov a hospodáriť na nich v súlade s požiadavkami na ochranu poľnohospodárskej pôdy, ako aj v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa k obecnej samospráve.

Pre správny prechod na hospodárenie v novom usporiadaní je potrebné zabezpečiť aj to, aby sa užívatelia a vlastníci vstupujúci do užívania vlastných pozemkov oboznámili s priebehom hraníc na stykoch ich pozemkov s pozemkami spoločných zariadení a opatrení.

8. Obsah výsledného elaborátu

V analógovej forme:

- Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní
- Zápis z rokovania zo dňa 07.04.2020
- Prezenčná listina z vytýčenia a označenia obvodu areálov plôch užívania zo dňa 15.04.2020 s grafickou prílohou
- Zápisnica z dohodnutia postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní zo dňa 05.05.2020

V elektronickej forme na CD-ROM:

- všetky časti v analógovej forme vyhotovené v tejto etape vo formáte PDF

Elaborát etapy „Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní“ je vyhotovený a odovzdaný v mesiaci máj 2020 v troch vyhotoveniach.

9. Záver

Projekt jednoduchých pozemkových úprav je záväzný pre všetkých účastníkov pozemkových úprav, pre rozhraničenie pozemkov medzi poľnohospodárskou a nepoľnohospodárskou pôdou a pre zmeny druhov pozemkov. Je podkladom pre územnoplánovaciú dokumentáciu. Pre výstavbu spoločných zariadení a opatrení nahrádza schválený projekt pozemkových úprav rozhodnutie o využívaní územia, rozhodnutie o umiestnení stavby, vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy.

Na základe prerokovania a dohodnutia so Združením účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráž na zasadnutí konanom dňa 05.05.2020 v Hornej Lehote elaborát vyhotovili a skompletovali: Ing. Peter Meško, Ing. Tibor Preťo

V Dolnom Kubíne dňa 05.05.2020.



.....
Ing. Peter Meško



.....
Ing. Tibor Preťo
zodpovedný projektant