

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Kostolány nad Hornádom

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) sú súpisom pravidiel na základe ktorých, a v súlade s ktorými budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

ZUNP musí

- vychádzať a byť v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj „zákon“) a s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- vychádzať a byť v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav,
- zohľadňovať návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov čo najväčšieho množstva účastníkov.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Zásady vychádzajúce z ustanovení zákona:

1. § 11 ods. 1 - Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a vlastných trvalých porastov na nich; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8.

2. § 11 ods. 2 - Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

3. § 11 ods. 3 - Ak zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

4. § 11 ods. 4 - Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

5. § 11 ods. 5 - Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu

pozemkových úprav do 100 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

6. § 11 ods. 6 - Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v zásade č. 3.

7. § 11 ods. 7 a § 12 ods. 8 - Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8. Ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere menšej ako polovica výmery katastrálneho územia, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8. Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

8. § 11 ods. 19 a 20 – Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne obec Kostolany nad Hornádom za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia

9. § 8d ods. 5 a 6 - Vlastníci pozemkov prijali zásadu, že na výmeru potrebnú na vybraný nový pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) zákona prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne obec Kostolany nad Hornádom za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods. 5. Vlastníci pozemkov prijali zásadu, že pozemok podľa prvej vety nemožno scudziť ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Obmedzenie podľa tretej vety sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Pre posudzovanie primeranosti nových pozemkov podľa § 11 ods. 4 a 5 sa za výmeru alebo hodnotu pôvodných pozemkov považuje výmera alebo hodnota znížená o príspevok podľa prvej vety. Na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov, ak tieto neboli použité na spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 11 ods. 7.

10. §11 ods. 24 - Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 zákona a na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu alebo obce, alebo vyššieho územného celku, ako sú cestné komunikácie,

železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991 alebo iné stavby podľa osobitného predpisu, Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytne vlastníčkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu.

11. § 11 ods. 8 a § 8d ods. 7 - Ak s tým vlastníč súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m², sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Obcou Kostoľany nad Hornádom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania pozemkových úprav.

12. § 11 ods. 11 - Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas vlastníka podľa prvej vety obsahuje zoznam jeho pozemkov a spoluvlastníckych podielov podľa bodu 9 s ich výmerou a hodnotou z registra pôvodného stavu a celkovú výmeru a celkovú hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Okresný úrad súhlas odmietne, ak neobsahuje údaje podľa druhej vety, údaje v ňom uvedené sú nesprávne alebo je pozemok alebo spoluvlastnícky podiel podľa druhej vety zaťažený právami tretích osôb, ktoré pozemkovými úpravami nezanikajú. Pozemky a spoluvlastnícke podiely, za ktoré vlastníč súhlasí s vyrovnaním v peniazoch podľa odsekov 8 a 9, nemožno scudziti ani zaťažiť. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

13. § 11 ods. 14 - Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

14. § 11 ods. 15 - Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť.

15. § 6 ods. 4 - Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania.

16. § 6 ods. 6 - Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

17. § 11 ods. 22 - Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov preberá na seba vlastníč nového pozemku.

Zásady vychádzajúce z požiadaviek a návrhov účastníkov:

18. Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav tvorí 7 projektových blokov popísaných v nasledujúcej tabuľke a zobrazených v grafickej časti ZUNP:

Projektový blok	Popis projektového bloku
1 (ozn. 1a-1h)	individuálna bytová výstavba
2	hospodársky dvor
3	pozemky pod stavbami a časť areálu hospodárskeho dvora
4	cesta III. triedy
5 (ozn. 5a-5c)	miestne cesty
6 (ozn. 6a – 6f)	funkčná zeleň
7	plocha občianskej vybavenosti
8	rozšírenie cesty III.triedy

19. V projektovom bloku č. 1 je minimálna šírka nových pozemkov 16 m. To neplatí, ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, alebo ak sa vytvára samostatný pozemok pre vlastníka, po ktorom bolo začaté dedičské, pričom tento pozemok bude umiestnený v susedstve pozemku prideleného aspoň jednému z dedičov.

20. V projektovom bloku č. 1 budú prednostne umiestňovaní vlastníci, ktorí tam majú pôvodné pozemky a vlastníci pôvodných pozemkov z bloku č. 7.

21. V projektovom bloku č. 2 je minimálna šírka nových pozemkov 16 m. To neplatí, ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, alebo ak sa vytvára samostatný pozemok pre vlastníka, po ktorom bolo začaté dedičské, pričom tento pozemok bude umiestnený v susedstve pozemku prideleného aspoň jednému z dedičov.

22. V projektovom bloku č. 2 budú prednostne umiestňovaní vlastníci, ktorí tam majú pôvodné pozemky.

23. V projektovom bloku 3 bude na pozemok pod stavbou a na pozemku príľahlom ku stavbe prednostne umiestnený vlastník stavby. Ak nebude mať dostatočnú výmeru, na pozemok pod stavbou a na pozemkom príľahlý ku stavbe sa umiestnia vlastníci pôvodných pozemkov pomerne

24. V projektovom bloku č. 4 v zmysle zásady č. 10 pozemky pod cestu III.tr. vo vlastníctve KSK poskytne Košický samosprávny kraj a Slovenský pozemkový fond a nové pozemky prejdú do vlastníctva Košického samosprávneho kraja.

25. V projektovom bloku č. 5 v zmysle zásady č. 9 na pozemky navrhovaných miestnych ciest prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v celkovej výške 14,1275%.

26. V projektovom bloku č. 6 v zmysle zásady č. 7 a 8 na pozemky spoločných zariadení

a opatrení prispejú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v celkovej výške 3,3106%.

27. Projektový blok č. 7 je určený pre občiansku vybavenosť. Pozemky určené na občiansku vybavenosť poskytne LABAŠ s.r.o. a QUIES s.r.o.

28. Projektový blok č. 8 je určený na rozšírenie cesty III. triedy (križovatka). Pozemky určené na rozšírenie cesty III. triedy poskytne LABAŠ s.r.o. a QUIES s.r.o.

29. Presun medzi projektovými blokmi č. 1, 2, 3 je možný, iba ak vlastník pôvodného pozemku nájde za seba náhradu.

30. Ak to bude možné, pozemky budú umiestňované v susedstve alebo spoluvlastníctve s rodinnými príslušníkmi, alebo s inými účastníkmi projektu JPÚ na základe žiadosti vlastníka alebo správcu.

31. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov nedôjde k dohode medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom Kostolány nad Hornádom na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Košice-okolie, pozemkového a lesného odboru hlasovaním.

32. Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa zásady č. 12 si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 040 01 Košice (ďalej aj ako „OÚ KS PLO“) v termíne do 15 dní od doručenia oznámenia platnosti ZUNP verejnou vyhláškou. Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi.

33. Pri prerokúvaní návrhu nového usporiadania pozemkov sa bude prihliadať na stav vlastníckych a iných právnych vzťahov k parcelám v obvode **JPÚ Kostolány nad Hornádom**, ktoré budú zapísané v katastri nehnuteľností k prvému dňu prerokovania návrhu nového usporiadania. Zmeny vlastníckych a iných právnych vzťahov zapísané do katastra po tomto dátume budú do rozdeľovacieho plánu zapracované len ak nový vlastník oznámi túto skutočnosť zhotoviteľovi najneskôr v deň prerokovania návrhu nového usporiadania, inak nový vlastník bude rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku určeného pre pôvodného vlastníka, ktorého vlastníctvo nadobudol.

V Kostol'anoch nad Hornádom, dňa 02.07.2026

Za zhotoviteľa:

Mgr. Ing. Martin Dulina



Za Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor:

JUDr. Bohumil Hudák, vedúci projektu



Za predstavenstvo združenia účastníkov JPÚ Kostol'any nad Hornádom

Ing. Lukáš Sipský, predseda predstavenstva

