



**(ed.) Alexander Mušinka**

# **((Ne)legálne osady**

Možnosti samospráv  
a mechanizmy vysporiadania pozemkov  
v prostredí rómskych osídlení



VYDAVATELSTVO  
PREŠOVSKÉJ  
UNIVERZITY



Prešovská univerzita v Prešove  
Ústav rómskych štúdií

**(ed.) Alexander Mušinka**

# **(Ne)legálne osady**

Možnosti samospráv  
a mechanizmy vysporiadania pozemkov  
v prostredí rómskych osídlení

Prešov 2012



***Tento projekt bol realizovaný  
s finančnou podporou Úradu vlády SR.  
Za obsah projektu je výlučne zodpovedná  
Prešovská univerzita v Prešove***

*Za obsahovú a jazykovú stránku jednotlivých príspevkov  
zodpovedajú ich autori*

Editor: (ed.) Mgr. Alexander Mušínska, PhD.  
Názov: (Ne)legálne osady. Možnosti samospráv a mechanizmy  
vysporiadania pozemkov v prostredí rómskych osídlení.  
Obálka: Sergej Pančák  
Ilustrácie: Fero Guldan  
Vydavateľ: Vydavateľstvo Prešovskej univerzity v Prešove  
Vydanie: Prvé, 2012  
Tlač: Tlačiareň Kušnir, Prešov

**ISBN 978-80-555-0532-9**

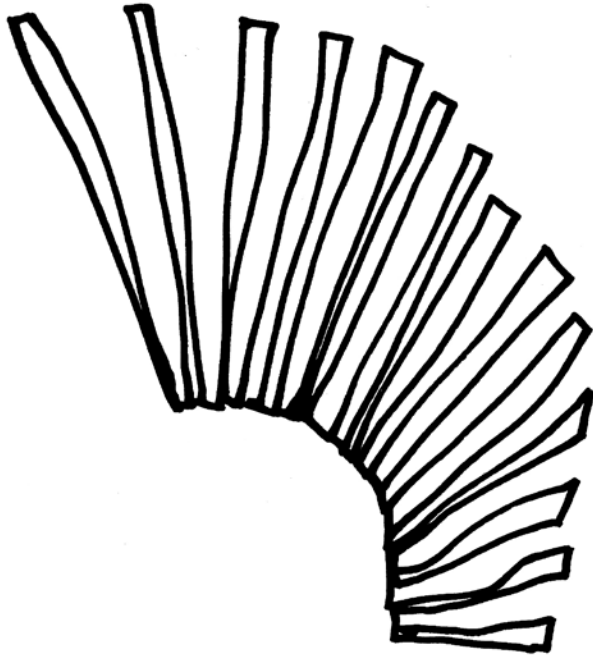
## Obsah

<b>Úvod</b>	9
<i>(Alexander Mušíinka)</i>	
<b>Postup prác pri vysporiadavaní pozemkov v obci Spišský Hrhov</b>	15
<i>(Vladimír Ledecký)</i>	
<b>Prehľad vybraných koncepcných materiálov vo vzťahu k oblasti bývania</b>	27
<i>(Juraj Kuruc)</i>	
<b>Pozemkové úpravy (PPÚ)</b>	41
<i>(Vierka Ivančinová a Pavol Hric)</i>	
Niektoré základné pojmy zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách	44
Priebeh konania o pozemkových úpravách	55
A) Prípravné konanie	55
B) Úvodné podklady	59
C) Zásady pre umiestnenie nových pozemkov	68
D) Vypracovanie projektu pozemkových úprav	71
E) Vykonanie projektu	78
Aplikácia princípu vyrovnania podľa zákona č. 330/1991 Z. z.	82
Náklady spojené s pozemkovými úpravami	86
Záver	88
Súvisiace právne predpisy a súvisiace témy	93
Slovník pozemkových úprav	98
<b>Územné plánovanie</b>	115
<i>(Juraj Kuruc)</i>	

<b>Register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP)</b>	125
<i>(Vierka Ivančinová a Pavol Hric)</i>	
Úvod	125
Právna opora	125
Účel ROEP-u	126
Niektoré základné pojmy zákona č. 180/1995 Z. z. v znení zmien	126
Konanie podľa zákona č. 180/1995 Z. z. v znení zmien	131
Možnosť vydržania pozemkov v konaní ROEP	135
Postup v rámci konania pri zistení údajov v odporujúcich si skutočnostiach	137
Obsah a časti registra obnovenej evidencie	138
Náklady na konanie	139
Záver	140
<b>Právo na primerané bývanie a legalizácia nelegálnych rómskych stavieb</b>	141
<i>(Ladislav Chynoradský)</i>	
Legalizácia nelegálnych rómskych stavieb	143
Dodatočné povolenie stavby	146
Orgány štátneho stavebného dohľadu a dodatočné povolenie stavby	153
Odstraňovanie stavieb	158
Sankcionovanie porušenia zákona	160
Prax	160
Nelegálne stavby v zahraničí	162
<b>Vysporiadanie pozemkov v záhradkových osadách</b>	165
<i>(Vierka Ivančinová a Pavol Hric)</i>	
Úvod	165
Niektoré základné pojmy zákona č. 64/1997 Z. z. v znení neskorších predpisov	166
Zadefinovanie prvotných podkladov potrebných k vysporiadaniu pozemkov v záhradkárskych osadách podľa zákona č. 64/1997 Z. z.	170

Identifikácia pôvodných vlastníkov.	171
Dvojaký spôsob vysporiadania pozemkov v záhradkárskej lokalite	172
Vysporiadanie kúpnyimi zmluvami	173
Vysporiadanie cestou príslušného obvodného pozemkového úradu	178
Konanie podľa § 7 zákona č. 64/1997 Z. z.	178
Novela č. 57/2011 zákona č. 64/1997 Z. z.	187
Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností Príloha č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z.	189
Záver	197





F. Gulban  
2012

## Úvod

Milí čitatelia, dostáva sa Vám do rúk publikácia, ktorá si vo svojom počiatku dala za úlohu zmapovať jednu z oblastí, ktorá v súčasnej dobe do veľkej miery traumatizuje celú našu spoločnosť. Ide o situáciu spojenú s nevysporiadanými pozemkami pod rómskymi osadami. Táto situácia je výsledkom dlhodobého neriešenia a neustáleho odsúvania problémov bývania v rómskych osadách. Pritom práve táto problematika je jednou z príčin neustále sa zhoršujúcich vzťahov medzi rómskou minoritou a nerómskou majoritou na Slovensku.

Musíme hneď v úvode skonštatovať, že tento všeobecne nevyhovujúci stav má hlboké historické korene. Počiatky by sme mohli hľadať ďaleko v minulosti, pravdepodobne v období pred prvou svetovou vojnou, alebo aj skôr. Nie je však účelom tejto publikácie zaoberať sa historickou analýzou príčin tohto stavu. Veľmi detailne sa mu v nedávnej dobe venovala historička a romistka Anna Jurová zo Spoločenskovedného ústavu SAV v Košiciach vo svojej práci: *Historický vývoj rómskych osád na Slovensku a problematika vlastníckych vzťahov k pôde („nelegálne osady“)*, v ktorej veľmi jasne poukázala na skutočnosť, že mnohé (ak nie väčšina) rómske osady na Slovensku vznikli v dávnej minulosti so súhlasom (či akceptovaním) vtedajších autorít, čím vzniká minimálne pochybnosť o nelegálnosti pôvodu osád. Všetkým zainteresovaným odporúčame túto prácu, ktorá je verejne dostupná na stránke internetového vedeckého časopisu Spoločensko-vedného ústavu SAV v Košiciach Človeka spoločnosť (<http://www.saske.sk/cas/archiv/4-2002/jurova-st.html>).

Úlohou našej publikácie je zmapovanie súčasného právneho stavu a hlavne možností pri majetkovo-právnom vysporiadavaní

pozemkov, na ktorých sa dnes nachádzajú rómske osady. Prvotným zámerom je poskytnutie určitého návodu všetkým starostom a primátorom, obecným a mestským zastupiteľstvám, aktivistom a aj samotným Rómom, ktorý im pomôže pri riešení často veľmi komplikovaných vlastníckych vzťahov.

Už od samotného počiatku práce sa ukázalo, že právna situácia a reálny stav na Slovensku poukazuje na tak komplikované vzťahy, že pôvodný zámer vysoko prekračuje možnosti jednej publikácie. Komplexné spracovanie témy by si vyžadovalo vydanie niekoľkozväzkového diela. Výsledkom našich snáh je preto tento súbor siedmich príspevkov, ktoré sa venujú sledovanej problematike z niekoľkých rovín. Uvedomujeme si, že naša publikácia je iba prvotným úvodom k tejto téme, ktorý bude iniciovať širšiu diskusiu. Sme presvedčení, že jasné stanovisko musia v tomto smere povedať všetci, ktorých sa to týka – Rómovia, majitelia pozemkov, predstavitelia samospráv, ZMOS a v prvom rade vláda SR.

Autormi jednotlivých príspevkov sú ľudia, ktorí sa tejto problematike v rôznej miere venujú profesionálne už dlhšiu dobu: Ing. Pavol Hric (APEX a. s., Košice), JUDr. Ladislav Chynoradský (ÚSVRK, Bratislava), Ing. Vierka Ivančinová (Stavoprojekt a. s., Košice), Juraj Kuruc, MA (ÚSVRK, Bratislava) a PhDr. Vladimír Ledecký (starosta obce Spišský Hrhov). Chceli by sme im touto cestou poďakovať hlavne za „odvahu“ vstúpiť verejne na túto „horúcu“ pôdu. Zároveň by sme chceli poďakovať aj ďalším osobám, ktoré sa výraznou mierou podieľali na vzniku tejto publikácie, minimálne v rovine konzultácií a dôležitých pripomienok. Ide hlavne o RNDr. Miroslava Polláka, splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity, ktorý bol jedným z hlavných iniciátorov tohto projektu a JUDr. Ivana Šteruského (ÚSVRK Bratislava), ktorý nám poskytol neoceniteľné rady a pripomienky.

Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity

ako poradný orgán vlády SR pri riešení problémových záležitostí v rómskych komunitách často naráža na problémy s nevysporiadanými pozemkami vo viacerých mestách a obciach. Tieto problémy neraz zabraňujú ďalšiemu sociálno-ekonomickému rozvoju marginalizovanej komunity.

Publikácia začína príspevkom starostu obce Spišský Hrhov Vladimíra Ledeckého. Táto obec sa v minulosti problematikou vysporiadávania pozemkov (a to nielen v miestnej rómskej osade) intenzívne zaoberala a dosiahla veľmi pekné úspechy. Príspevok sa snaží v krátkosti popísať celý proces v podobe, v ktorej bol praktizovaný priamo v obci. Tento príspevok je o to cennejší, že sa jedná o praktické skúsenosti z pohľadu samosprávy. Tieto skúsenosti by mohli byť výraznou inšpiráciou aj pre ostatné obce. Druhým príspevkom je materiál Juraja Kuruca, ktorý sa zaoberá prehľadom vybraných strategických dokumentov, viažucich sa k tejto problematike.

Hlavnú časť publikácie tvoria príspevky, ktoré sa venujú vybraným procesom spojeným s vysporiadávaním pozemkov z pohľadu právneho, administratívneho a procesného. Ide o príspevok Pavla Hrica a Vierky Ivančíkovej o pozemkových úpravách, Juraja Kuruca o územnom plánovaní a druhý príspevok dvojice Pavol Hric a Vierka Ivančíková o registri obnovenej evidencie pozemkov (ROEP).

Záver publikácie tvoria dva príspevky, ktoré na prvý pohľad priamo so sledovanou problematikou nesúvisia, ale v skutočnosti k nej majú veľmi blízko. Ide o príspevok Ladislava Chynoradského, ktorý sa prioritne venuje problematike dodatočnej legalizácie stavieb. Posledný príspevok dvojice Pavla Hrica a Vierky Ivančíkovej o vysporiadávaní pozemkov pod záhradkárskymi osadami sme zaradili z dôvodu, že niektoré rómske osady (hlavne v mestskom prostredí) sa nachádzajú práve v bývalých záhradkárskych kolóniách. Príspevok zároveň slúži ako inšpirácia pre proces vysporiadávania pozemkov, ktorý

je zaťaženy množstvom vlastníkov, nejasnými vlastníckymi vzťahmi a pod.

Na tomto mieste môže vznikať otázka, prečo by sa vôbec mali obce púšťať do vysporiadavania takýchto pozemkov. Ak sa na túto otázku pozrieme z ľudskej roviny, odpoveď je v zásade veľmi jednoduchá. Ako sme už uviedli skôr, rómske osady nevznikli a priori nelegálne, ale ich súčasný stav je výsledkom pasivity kompetentných pracovníkov v minulosti. Rómovia bývajú v príslušných obciach už dlhú dobu a vytvorili si na ne kultúrne a emočné väzby, ktoré by sa nemali administratívne búrať. V konečnom dôsledku, to často ani nie je možné. Rómske osady resp. rómske komunity tu boli a aj budú a spoliehať sa na to, že nevysporiadaním pozemkov sa z nich ich obyvatelia jednoducho odťahujú, je veľmi naivné. Bez vysporiadania pozemkov, nie je možné začať proces legalizácie existujúcich stavieb, nie je možné realizovať ďalšie stavby do budúcnosti (či už sa jedná o nájomné byty nižšieho štandardu, alebo individuálnu bytovú výstavbu), nie je možné ani budovanie infraštruktúry v týchto komunitách. Všetko toto vedie okrem iného aj k tomu, že tieto komunity sa neustále prepádajú do stále horších sociálnych pomerov. Nelegálne stavby nezakladajú nárok na vyrúbenie miestnych daní, čo v konečnom dôsledku ochudobňuje rozpočty obcí. Obyvatelia týchto komunit si nemôžu požiadať o niektoré sociálne príspevky (napr. na bývanie), čo opäť vedie k znižovaniu obecných rozpočtov - neplatičstvo obecných poplatkov a pod. A takto by sme mohli pokračovať aj ďalej.

Každopádne, vysporiadanie pozemkov je začiatok toho, aby sa mohla v konečnom dôsledku zlepšiť situácia Rómov v komunitách a následne zlepšiť ich spolužitie s okolím. To, že to nie je proces krátkodobý a jednoduchý, nemusíme výraznejšie zdôrazňovať. Rovnako nemusíme zdôrazňovať, že nevysporiadavanie pozemkov situáciu nevyrieši, alebo inak povedané, takýto stav nebude výhodný pre žiadnu zo zainteresovaných strán.

Na úplný záver by sme chceli upozorniť kompetentných na jednu skutočnosť. Majetkovo-právna situácia v rómskych komunitách je často veľmi komplikovaná a v mnohých prípadoch je jej riešenie nad rámec reálnych možností zainteresovaných strán na lokálnej úrovni. Ak vzniknú konkrétne problémy, veľmi často sa riešia, až keď preniknú na verejnosť, riešia sa ad hoc, nehovoriac tom, že veľmi často ide o situácie výrazne zaťažené emóciami. To, že takýto stav, je nevyhovujúci, je všeobecne známe.

Bolo by vhodné, ak by sa kompetentní a v prvom rade vláda SR touto otázkou zaoberala a pripravila jednotnú právnu normu, ktorá by celý tento proces zjednodušila a pomohla vyriešiť. Mnoho možností pritom je do dnešného dňa nevyužitých, alebo sa využívajú vo veľmi obmedzenej miere. Máme na mysli možnosti Slovenského pozemkového fondu, možnosti zjednodušenia administratívnych a právnych konaní, odpustenia mnohých správnych poplatkov, alebo dokonca prijatie samostatného zákona (logicky tu vzniká otázka - ak to bolo možné v prípade záhradkárskeho kolónií, prečo by to nebolo možné v tomto prípade) a pod. Veríme, že zmeny v blízkej budúcnosti sú nevyhnutné. Medzi tieto zmeny patria aj systémové riešenia vysporiadavania pozemkov a legalizácie stavieb. V konečnom dôsledku to bude prospešné pre všetkých zainteresovaných.





*000 ml*  
F. G. G. 2012

## **Postup prác pri vysporiadavaní pozemkov v obci Spišský Hrhov**

Vysporiadávanie pozemkov v obci Spišský Hrhov sme začali v roku 1999. Obecné zastupiteľstvo na svojom treťom zasadnutí zaoberalo sa strategickým plánovaním ďalšieho rozvoja obce a pri tomto plánovaní v niekoľkých bodoch vyskočil problém nevysporiadanych pozemkov, alebo pozemkov, ktoré nevlastní obec.

Obecné zastupiteľstvo schválilo vypracovanie plánu vlastníckej mapy obce, kde bude zreteľné, ktoré pozemky vlastní štát, ktoré pozemky vlastní obec, ktoré pozemky vlastní fyzické či právnické osoby, zároveň malo byť z tohto plánu jasné, ktoré sú v podielovom, a ktoré v bezpodielovom vlastníctve, a ako je rozdrobené vlastníctvo na jednotlivých pozemkoch. Bol to prvý krok, ktorý obecné zastupiteľstvo spolu so starostom urobili, aby následne na základe vypracovania tohto plánu, mohli jednak plánovať rozvoj obce (budovanie investičných akcií a celkov) a jednak riešiť problémy, ktoré vznikli v minulosti (vyporiadanie pozemkov pod cestami, vyporiadanie pozemkov v rómskej osade ako aj ojedinelých občanov žijúcich inde v obci). Po vypracovaní tohto dokumentu sme zistili, že jediné ucelené parcely v obci vlastní Slovenský pozemkový fond v menšej miere obec a všetky ostatné parcely v prevažnej miere sú vo vlastníctve fyzických osôb v podielovom spoluvlastníctve, ktoré je veľmi rozdrobené a časť podielov je majetkovo nevysporiadaná, poniektoré už od 19. storočia.

Po vypracovaní tohto plánu si obecné zastupiteľstvo pozvalo na ďalšie zasadnutie riaditeľa príslušného katastrálneho úradu aby vysvetlil možnosti riešenia tohto problému. Po



odbornej prednáške riaditeľa, obecné zastupiteľstvo rozhodlo, že sa vyberieme pri riešení tohto problému tromi cestami.

Prvá cesta, ktorú sme si zvolili a pokladali za najdôležitejšiu, osloviť štátne inštitúcie a formálne aj neformálne žiadať o vypracovanie registra (ROEP) obnovenej evidencie pozemkov. Je potrebné povedať, že už v tej dobe bola zaradená medzi obce, kde mala byť vypracovaná ROEP-ka a v podstate tieto práce boli aj zahájené, ale až po objasnení riaditeľom katastra, aká dôležitá je táto ROEP-ka pre obec, obecné zastupiteľstvo a starosta pristúpili k čo najexpresnejšej komunikácii medzi občanmi obce a príslušnými štátnymi orgánmi. Tejto činnosti sa prisúdila aj priorita v obci, a tak sa v priebehu jedného až dvoch rokov ukončila prvá časť ROEP-ky v obci Spišský Hrhov.

Výsledkom toho bola presná evidencia pozemkov v E stave C stave, taktiež elektronickej forme, a akékoľvek výstupy z katastra potrebné pre obec, boli expresne rýchlo vybavené a majetkové vzťahy aj keď boli v podielovom stave, boli zreteľné a jasné.

Druhou cestou, ktorou sa obec vybrala, t.j. obecné zastupiteľstvo, odsúhlasilo výkup všetkých pozemkov, ktoré boli z hľadiska budúceho vývoja pre rozvoj obce potrebné, ako aj pozemkov, kde už stáli stavby rôznych občanov ako aj obce a vedeli sme, že v budúcnosti nám bude potrebné pomôcť pri vysporiadaní. Starosta obce na základe ponuky a dopytu na lokálnom území obce zistil, že orientačná cena, za ktorú sa predávajú časti pozemkov v podielovom spoluvlastníctve v obci je cca 50 000 Sk za jeden ha. Na základe toho obecné zastupiteľstvo odsúhlasilo výkup všetkých pozemkov v zainteresovaných územiach v jednotnej cene, ktorá je uvedená. Obecný úrad následne oslovil vlastníkov s ponukou na odkúpenie ich podielu, kde v liste zároveň zdôraznil, že na výkup týchto pozemkov má limitované zdroje a po vyčerpaní týchto zdrojov už nebude možné vykupovať ďalšie pozemky. To znamená, kto odpredá pozemky medzi prvými, je istota že

tie pozemky obec odkúpi a zaplatí mu za nich, a kto bude dlho váhať, zdroje sa môžu vyčerpať a aj keď aj daný majiteľ bude chcieť pozemky odpredať, zo strany obce už to nebude možné, lebo finančné zdroje sú obmedzené. Po tejto ponuke majitelia pozemkov cca 50 % využilo túto možnosť a svoje podiely odpredali. Zároveň sa vyčerpali všetky zdroje, ktoré boli na to určené. Po tomto akte sa obec stala väčšinovým vlastníkom podielov na pozemkoch, ktoré mala záujem rôznym spôsobom ďalej využiť. Pri vykupovaní týchto pozemkov, sme narazili na záujem občanov vymeniť uvedené pozemky za iné pozemky, väčšinou kvalitnejšie ohľadom poľnohospodárskej produkcie, ale obec disponovala len s ucelenými pozemkami a nebol záujem tieto pozemky drobiť, alebo sa ich zbavovať. Na základe týchto výsledkov, obecné zastupiteľstvo zvolilo tretiu cestu a vyčlenilo ďalšie finančné zdroje na výkup pozemkov v rovnakej cene, a to pozemkov v záujmových územiach, ale aj všetkých ostatných podielových vlastníctiev, ktoré sa nachádzajú v katastri obce Spišský Hrhov.

Uvedomovali sme si, že keď nakúpime podiely pozemkov v rôznych častiach obce, jednak budeme mať čo ponúknuť fyzickým osobám, na výmenu a druhá výhoda tohto riešenia je, že pokiaľ v jednej parcele kúpime viac podielov, ten pozemok sa zhodnotí, už nebude tak rozdrobený a pokiaľ by nám vznikla nejaká väčšia výmera, môžeme následne tento pozemok po dohode s ostatnými vlastníkmi vyčleniť a vlastne získať bezpodielový pozemok. Aj keď cena pozemkov nebola stanovená vysoká, obec vykúpila pozemky vo výške celkových uvoľnených zdrojov. Tento celý opísaný proces prebiehal cca 3 roky. Po tomto období sme vlastnili pozemky v rôznych častiach obce a v rôznych výmerách a postupne sme pristupovali už k individuálnym prístupom k vlastníkom, ktorí nám ešte tieto pozemky neodpredali. Starosta obce aj s pracovníčkou úradu poverenou overovaním podpisov, pripravili kúpno – predajné

zmluvy na parcely, ktoré obec potrebovala na odkúpenie, vybavili sa finančnou hotovosťou a začali navštevovať občanov za účelom požiadania o odkúpenie ich podielov. Navštevy prebiehali nasledovne: Po vstupe do domácnosti si starosta pozval celú rodinu k stolu, kde vysvetlil, že chce realizovať príslušný zámer na ich pozemku, že väčšiu časť pozemku má obec už zazmluvnenú a pokiaľ daní občania nechcú brániť príslušnému realizačnému zámeru na daných pozemkoch, majú možnosť uvedené podiely odpredať. Z pripraveného kufríka pracovníčka vytiahla zmluvy, finančnú hotovosť, príjmové a výdavkové pokladničné doklady a pečiatku, starosta ich informoval, že táto finančná hotovosť je ich, ktorá ležala pred nimi na stole. Alebo, pokiaľ nemajú záujem odpredať tieto finančné zdroje budú ponúknuté inému majiteľovi pozemkov a realizačný zámer, ktorý je na týchto pozemkoch sa nezrealizuje a zároveň im oznámil, že za nezrealizovanie tohto zámeru budú niešť morálnu vinu, nakoľko uprednostňujú osobné záujmy pred záujmami obce. Tento odpredaj bol úspešný až na dva - tri ojedinelé prípady. Je potrebné zdôrazniť, že v tomto prípade musí figurovať osoba starostu a nemala by byť poverená nejakými pracovníkmi obce.

Je potrebné uviesť, že pokiaľ obec vlastní drvivú väčšinu podielov, obec má možnosť po dohode s menšinovým vlastníkom, alebo súdom z podielovej parcely vytvoriť bezpodielovú a vlastne realizovať svoj zámer. Obec v tomto období na základe kúpy podielov zámeny pozemkov a neskôr aj po individuálnom prístupe k vlastníkom, sa dopracovala k uceleným pozemkom a mohla začať realizovať svoje zámery. Samozrejme sú tam tiež obmedzenia, hlavne čo sa týka extravilánu, ale v našom prípade sme si týmito spôsobmi poriešili v pomere osem z desiatich prípadov.

Na základe toho sme mohli realizovať výstavbu bytových jednotiek vyššieho a nižšieho štandardu, výstavbu ciest,

výstavbu individuálnej bytovej výstavby, realizovať inžinierske siete v rómskej osade na vlastných pozemkoch, výstavbu vodojemov, vodovodu, kanalizácie v celej obci, ako aj veľkého investičného zámeru Priemyselný park.

Obec Spišský Hrhov na základe dobrých skúseností z ROEP-ky, intenzívne bombardovala príslušné inštitúcie so žiadosťou o realizáciu druhej etapy pozemkových úprav (komasácie). Boli sme si vedomí, že vlastníme pozemky v rôznych častiach obce, kde chceme zrealizovať zámery, ktoré si vyžadujú veľké plochy pozemkov, ktoré nie sme schopní získať inak, len komasáciou a to z viacerých dôvodov. Nechoťu jedincov odpredať pozemky za uvedenú cenu, neprededením mŕtvych vlastníkov, nakoľko ich pozemky majú takú nízku hodnotu, že nie je pre dedičov efektívne otvárať dedičské konanie, či iných nám neznámych dôvodov. Výsledkom týchto našich snáh, bolo rozhodnutie začať druhú etapu pozemkových úprav a za aktívnej účasti obce a snahy celý proces urýchľovať, predpokladáme, že v priebehu dvoch rokov bude tento proces ukončený a obec bude vlastníť všetky pozemky na ktorých má akékoľvek investičné zámery podľa územného plánu na najbližšie desaťročia.

Čo sa týka nevysporiadaných pozemkov, kde majú občania svoje rodinné domy, alebo záhrady (jedná sa prevažne o rómskych občanov, ale nie výhradne) obec pristúpila k pomoci vysporiadať tieto pozemky. Pracovníci úradu vyšpecifikovali všetky pozemky, ktoré užívajú občania a nie sú vlastními pozemkov. Pokiaľ tieto pozemky boli obecné, obec ich ponúkla na odpredaj vlastníkom za predom stanovenú cenu jednotnú pre celú obec. Samozrejme, na túto ponuku časť občanov reagovala a kúpu akceptovali.

Ďalšiu možnosť ktorú obec ponúkla je výmenu pozemkov, ktorú vlastní občan, alebo jeho rodina v extraviláne obce za časť obecného pozemku intraviláne a to v pomere 1:3. Občan v extraviláne musel mať trojnásobne väčší pozemok, aj keď

v rôznych podieloch a obec mu ho zamenila za časť v intraviláne, ktorú nejakým spôsobom využíval alebo chcel využívať. Aj túto možnosť mnoho občanov využilo a po mnohých rokoch si pozemky vysporiadali a prejavovali veľkú vďačnosť že obecný úrad sa zaoberá okrem iných vecí aj ich individuálnymi potrebami a nebyť aktivity obce v tejto oblasti, tento nevysporiadaný stav a všetky tieto nezrovnalosti a majetkové chyby by boli neriešené.

Ďalšia prístup, ktorý obec navrhla a začala riešiť oslovila rómske rodiny, dodala im kópie katastrálnych máp, listov vlastníctva, ponúkla spracovať kúpno – predajné zmluvy a tým aktívne navádzala k vysporiadaniu si pozemkov rómskych spoluobčanov. Obec Spišský Hrhov striktno dodržiava stavebný zákon aj v časti obce kde žijú Rómovia a to pravidelnou kontrolou a to obmedzovaním výstavby čiernych stavieb (chatrčí) a práve naopak, prerokovávala s vlastníkami pozemkov v uvedenej časti podmienky, za akých by mohli svoje vlastnícke podiely odpredať a sprostredkovávala kúpu potencionálnym záujemcom.

Vlastne takýmto dvojitým prístupom striktno dodržiavaného stavebného zákona a nemožnosti stavať bez vysporiadania pozemkov a na druhej strane kúpu pozemkov za reálne ceny, zrealizovateľné pre obidve strany sa výrazne prečistili vlastnícke vzťahy aj v danej časti obce. *(Starosta zdôrazňoval, že pokiaľ ten pozemok nepredajú, tak nebudú mať z neho nič ako doteraz a do budúcnosti im ešte hrozí, že budú zaň platiť dane, lebo doteraz mal povinnosť platiť dane nájomca, ale keď ich odteraz nezaplatí, tak bude platiť dane vlastník. A pokiaľ uvedené pozemky odpredajú, za nie síce mimoriadnu ale slušnú cenu, tieto všetky povinnosti a platby prejdú na daného občana v tomto prípade Róma, ktorý užíva dané pozemky.).*

Nemáme presne zmapované, koľko pozemkov sa v poslednom období vysporiadalo, ale vieme že v súčasnosti 70–80% pozemkov v časti obce kde žijú Rómovia je vysporiadaných a v ostatných častiach obce táto vysporiadanosť vystúpila až

na 96 %. Je jasné, že táto problematika sa nedá riešiť v krátkom časovom horizonte a nejakým rozhodnutím alebo nariadením ale vyžaduje špecifický prístup. Aj keď v prvej fáze sa dajú tie pozemky vykupovať hromadne, a je veľa záujemcov, čo svoje pozemky odpredá v tej druhej fáze je potrebné pristupovať individuálne, osobne hovoriť s daným vlastníkom, pripraviť si logické argumenty a apelovať na možnosti a rozvoj obce.

Aj napriek tomu si uvedomujeme, že na 100 % nie je možné poriešiť tento problém, lebo vždy do toho prídu nejaké nepredvídané a neriešiteľné skutočnosti, ale ako tu už bolo spomínané, aj na to existujú možnosti ako nejaký menšinový podiel odčleniť alebo sa poprípade posunúť na vedľajší pozemok a daný zámer je možné uskutočniť. Je jasné, že v každej obci žijú ľudia, ale pri uskutočňovaní tohto projektu sme boli milo prekvapení ochotou ľudí neblokovať obecné záujmy a pokiaľ sme mu ponúkli niekoľko možností (napr. predaj, zámenu či výmenu za pozemok na ktorom možno stavať rodinný dom), vždy sme sa nejakým spôsobom dopracovali k cieľu.

### **Konkrétne aktivity v časti kde žijú Rómovia**

V tejto časti obce, ako už bolo vyššie spomenuté sme najprv vysporiadali pozemky pre verejný záujem, t. z. pre cesty a inžinierske siete, ktoré sme realizovali z rôznych zdrojov financovaných cez ministerstvo výstavby. Uvedomovali sme si, že bez vysporiadania týchto pozemkov nie je možné vydať stavebné povolenie na inžinierske siete a bez stavebného povolenia nie je možné žiadať dotácie na realizáciu. Vyskytli sa nám asi tri sporné pozemky, v ktorých sme neboli schopní vykúpiť všetky podiely, tak sme geometrickým plánom vykúpenú časť vyčlenili a po dohode so zbytkovými vlastníkmi sme z podielového vlastníctva urobili bezpodielové tak aby nám

to nenarúšalo ucelené parcely vo vlastníctve obce, na ktoré sme dali vypracovať projekty na plynofikácie, kanalizácie, vodovodu a cestnej komunikácie. Tento proces sme ukončili pomerne rýchlo, nakoľko sa jednalo malý počet vlastníkov a značnú časť pozemkov vlastnila obec.

Ďalší krok boli pozemky na výstavbu bytových domov, ako aj individuálne stavebné pozemky v časti obce kde žijú Rómovia. V tejto dobe obec odpredávala pozemky po 20 – 50 Sk za m<sup>2</sup> a tak sme pristúpili k nasledujúcim krokom. V prvom rade sme oslovili všetkých vlastníkov pôdy v danej lokalite a informovali ich, že obec ako aj miestni Rómovia majú záujem odkúpiť ich pozemky za cenu 20 Sk za m<sup>2</sup> na výstavbu bytových domov nižšieho štandardu ako aj rodinných domov. Následne sme si pozvali jednotlivé rodiny, kde sme im ponúkli vypracovanie kúpno - predajnej zmluvy ako aj nejakú právnu istotu garantovanú starostom obce, že za uvedené pozemky budú mať vyplatené peniaze skôr, ako sa pozemky prevedú na iného majiteľa. Pozemky, ktoré potrebovala obec na výstavbu bytových domov, boli vykúpené bez problémov, pri ostatných stavebných pozemkoch sme fungovali na jednej strane ako právna kancelária ktorá zabezpečuje zdarma zmluvu a informuje čo z nej vyplýva a na druhej strane, ako mediátori, kde vždy členovia príslušnej rodiny, alebo zástupca rodiny komunikoval s rómskym občanom, ktorý mal záujem o kúpu tohto stavebného pozemku. Zbližovali sme ich stanoviská s tým, že samozrejme sme jednému aj druhému vysvetľovali prečo je cena aká je, a prečo je v záujme oboch strán tento obchod zrealizovať.

Obce v tomto období striktno dodržiavala stavebný zákon, t. z. nevznikali žiadne čierne stavby a keď niekto chcel v uvedenej časti obce stavať, musel preukázať vlastníctvo pozemku a tak na druhej strane, sme počítali povinnosť sprostredkovať kúpu takéhoto pozemku.

Ďalším krokom, bol výkup pozemkov pod rodinnými

domami tak ako na celom Slovensku tak aj v našej obci bol problém postavených a skolaudovaných rodinných domoch na cudzích pozemkoch. To sme riešili rovnako, ako pozemky na výstavbu, pozývali sme si jednotlivých podielových vlastníkov a majiteľov domov a vysvetľovali im, že je v záujme obidvoch aby si tieto pozemky vysporiadali. Striktne sme žiadali, aby to neboli pozemky len pod domami, ale aj celý užívaný pozemok v okolí alebo minimálne pozemok pod domom s prístupovými cestami a chodníkmi. Navrhli sme jednotnú cenu, ktorú sme obidvom stranám doporučovali dodržať. Samozrejme zmluvy k týmto pozemkom sme robili zdarma, ako aj poskytované právne rady boli zdarma. V niekoľkých prípadoch sme majiteľa domu aj zamestnali v Obecnej firme po dobu, aby si na uvedený pozemok našetril.

Je potrebné uviesť, že v tej dobe pokiaľ dávala návrh na vklad obec, bolo to bez poplatku a tak sme aj tento inštitút využívali pokiaľ sa jednalo o pozemky kde účastníkom prevodu bola aj obec. Tak sme šetrili aj peniaze občanov za poplatky na kataster. Nie vždy sa podarilo vykúpiť všetky podiely pod rodinnými domami a to hlavne z dôvodu, že vlastníci nemali tento majetok prededený, a tak sme buď vykúpili len podiely, ktoré boli vysporiadané a v niektorých prípadoch sme presvedčili potencionálnych dedičov, aby si uvedené parcely prededili, kde sme od notára dopredu presne zistili aké budú náklady na dedičstvo a uvedený majiteľ dostal vlastne komplexnú informáciu, že finančne bude na tom ziskový.

Pred týmito jednaniami sme majiteľov pozemkov upozorňovali, že užívateľom pozemkov v tomto prípade Rómom, posielame výmery na zaplatenie dane, ale zákon určuje, že ak užívateľ nezaplatí daň, túto daň môžeme vymáhať od vlastníka pozemkov. Rovnako sme ich upozornili aj na ďalšie povinnosti čo sa týka vlastníctva, aby aj oni mali záujem tento problém riešiť.



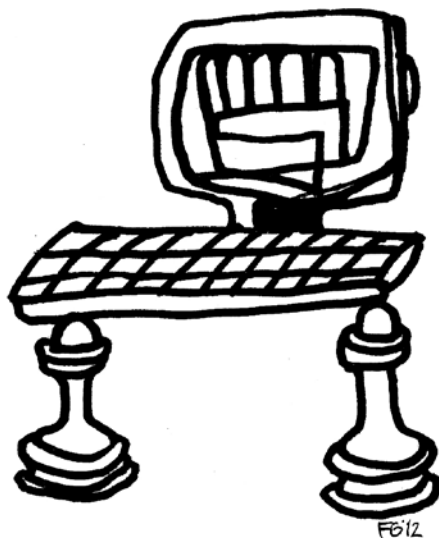
Najväčší problém sme mali s vlastníkom, ktorý zastupuje štát a to je Slovenský pozemkový fond. Musím konštatovať, že prevažná väčšina vecí ktoré sme s nimi riešili skončila negatívne, a to z dôvodu ich nefunkčnosti v danom období, časovej náročnosti, častej zmene podmienok a pod.

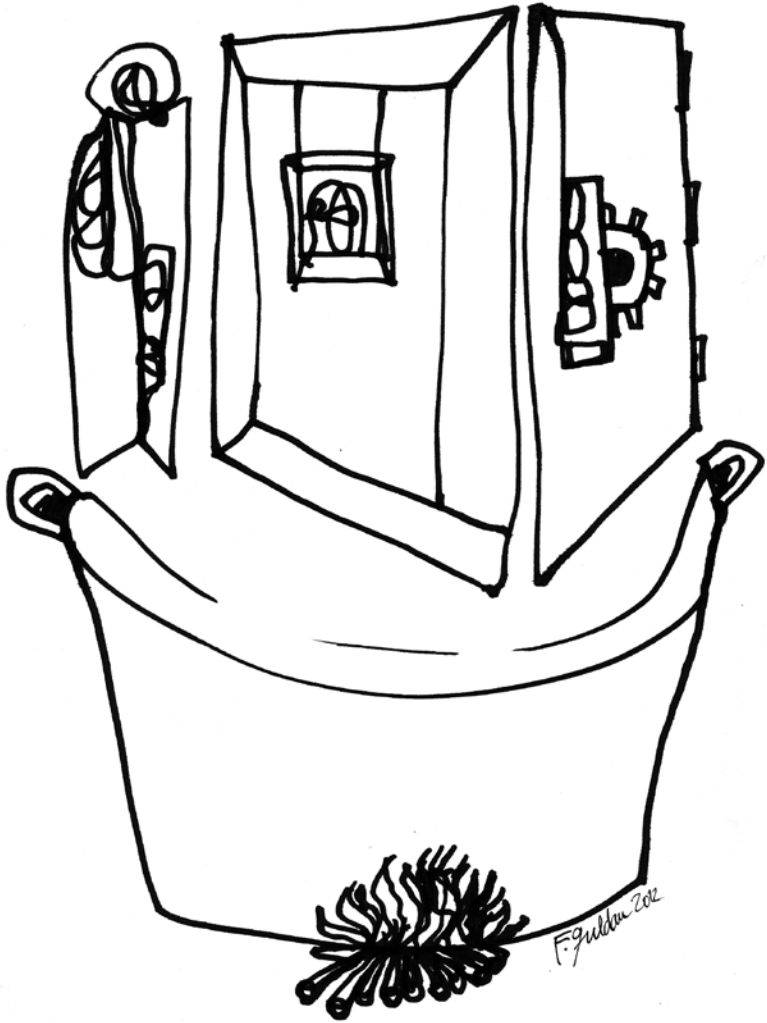
Celý tento proces bol náročný na pracovníkov obce a často sme museli komunikovať s rôznymi ďalšími inštitúciami a aj tak nie vždy sme sa vedeli dopátrať jednoznačnému názoru. Je nutné spomenúť, že ako neoceniteľnú pomoc, že v rámci projektu FEMA, ktorý sme realizovali v našej obci, sme mali zaplateného právnik, ktorý nám pomohol s týmito odbornými otázkami. Spomínam to hlavne preto, že obec nemala s týmto procesom žiadne náklady, aj keď pracovníci obce určite boli časovo vyťažení, ale robili to v rámci svojej pracovnej doby. Starosta ako aj obecné zastupiteľstvo tento proces naštartovalo a dá sa povedať že už aj ukončilo hlavne z dôvodu vysporiadania majetkových vzťahov z minulého obdobia. Myslíme si, že našim cieľom by mal byť spokojný občan bez rozdielu farby pleti a zároveň by nikto nemá parazitovať na majetku iného občana. Tam kde bol záujem z jednej aj z druhej strany sa to vyriešilo a len malá časť ostala nevysporiadaná, ale sme presvedčení o tom, že táto časť z rôznych dôvodov ani v najbližšej dobe nebude doriešená.

Keď sme spustili proces vysporiadávania pozemkov v časti obce kde žijú Rómovia zo 41 domov 5 bolo vysporiadaných súčasný stav je 6 domov nevysporiadaných čiastočne ale úplne a všetky novopostavené domy sú majetkovo vysporiadané. Verejné priestranstvá a pozemky pod inžinierskymi sieťami sú v stopercentnom vlastníctve obce a bytové domy postavené ako aj rozostavané sú samozrejme na obecných pozemkoch. Celý proces bol veľmi náročný, hlavne na komunikáciu s ľuďmi, ale dodnes som presvedčený, že to bolo výhodné pre majiteľov, kupujúcich ako aj pre obec a tento problém sme vlastne už pred

časom zmietli zo stola a nevenujeme sa mu a riešime úplne iné veci. Dodnes si myslím, že vykupovanie pozemkov pod domami v rómskych osadách zďaleka nie je len o peniazoch, ale aj o vzťahu uvedomenia si všetkých strán, aké akútne je riešiť tento problém.

Chcel by som upozorniť ešte na jednu vec, že keď sa tento problém riešil v blízkej minulosti, legislatíva v tejto oblasti bola jednoduchšia. V dnešnej dobe je okrem záujmu (pokiaľ do toho vstupuje obec) potrebná ďalšia dokumentácia, ktorá je finančne aj časovo náročná. Pozemky musí často schvaľovať zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou a ďalšie komplikácie, ktoré priniesla sprísnená legislatíva pri kúpe a predaji pozemkov.





## **Prehľad vybraných koncepčných materiálov vo vzťahu k oblasti bývania**

V minulosti vzniklo niekoľko dokumentov pripravených rôznymi inštitúciami, ktoré mapovali ako existujúcu situáciu tak aj čiastkové možnosti riešenia bytovej otázky. Každá samospráva má určité osobitosti a tak aj konkrétne riešenia a prístupy musia byť v prvom rade koncipované na lokálnej úrovni aby tak čo najlepšie korešpondovali s miestnymi pomermi a možnosťami samosprávy.

V oblasti bývania všeobecne je to v prvom rade **Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania**, prijatá uznesením vlády č.63, z 19. 1. 2005.. Nositeľom tejto koncepcie je Ministerstvo výstavby dopravy a regionálneho rozvoja. Koncepcia štátnej bytovej politiky určuje základné ciele a zámery bytovej politiky v rozvoji bývania a spolu s podpornými ekonomickými nástrojmi rozvoja bývania vytvára podmienky pre dostupnosť bývania obyvateľov Slovenskej republiky. Je zameraná na riešenie problematiky bývania príslušníkov sociálne vylúčených rómskych komunít v mestských alebo obecných koncentráciách, priestorovo segregovaných a separovaných osídleniach a je špecifickým doplnením koncepcie štátnej bytovej politiky

Príloha číslo 1 tejto koncepcie definuje sociálne skupiny obyvateľstva, ktoré sú ohrozené a marginalizované. Ide o:

- **Ťažko zdravotne postihnutí**

Je potrebné, aby mestá a obce zabezpečovali aj výstavbu a pridelovanie bytov pre občanov so zdravotným postihnutím a poskytnutím potrebnej starostlivosti vytvorili týmto občanom

podmienky chráneného bývania, nakoľko takéto bývanie je finančne menej náročné ako bývanie v špecializovaných zariadeniach.

### • **Bývanie pre starších občanov**

S postupným starnutím obyvateľstva začína narastať problém s riešením bývania starších ľudí. Najvhodnejším pre uspokojovanie potrieb starších občanov je vytváranie podmienok, aby mohli čo najdlhšie využívať priestory, ktoré obývali počas svojej ekonomickej aktivity. Odporúča sa preto venovať pozornosť zlepšovaniu kvality opatrovateľských služieb. Treba však rátať aj s postupným zhoršujúcim sa zdravotným stavom a preto aj so zvyšujúcimi sa nákladmi na stálu zdravotnú a opatrovateľskú službu. Kľúčovou je zásada, že „Náklady spojené s ubytovaním, stravovaním a službami okrem zdravotnej starostlivosti by mali byť stanovené na ekonomickom, ale neziskovom princípe s tým, že uhrádzať ich bude ubytovaný občan.“<sup>1</sup> V súčasnej dobe sa ukazuje, že náklady spojené s dlhodobou starostlivosťou preyšujú, prípadne sa výrazne približujú maximálnym finančným možnostiam občanov pre ktorých sú určené. Možnosťou by bolo napríklad v zahraničí využívané reverzné hypotéky.<sup>2</sup> Hoci na Slovensku zatiaľ žiadny podobný produkt neexistuje, určite predstavuje zaujímavú možnosť riešenia takmer bezvýchodiskovej situácie mnohých slovenských dôchodcov.

### • **Bývanie pre mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannnej výchovy**

Táto osobitá i keď málopočetná skupina si vyžaduje komplexný prístup v tom, že sa nemôže spoliehať na bežnú spoločenskú sieť rodiny, príbuzných a známych čo sa týka ubytovania v začiatkových fázach po opustení ústavnej resp. ochrannnej výchovy. Ďalšou problematikou tohto prístupu by mala byť prepojená na snahy o ekonomickú samostatnosť týchto mladých, aby boli schopní sa zapojiť a integrovať do spoločnosti ako plnohodnotní jedinci. V tomto smere sa

ukazuje akákoľvek začiatočná investícia ako veľmi výhodná najmä z dlhodobého hľadiska.

#### • **Bývanie osôb s problémami sociálneho začlenenia**

Problematika poskytovania služieb tejto marginalizovanej skupine obyvateľstva je široká. Na jej riešenie je potrebné spektrum ubytovacích možností, ako sú ubytovne, útulky, resocializačné strediská, domovy na pol ceste. Spojené s týmito zariadeniami je sociálna práca, prípadne odborná pomoc psychológov. Vzhľadom na rôznu štruktúru ubytovaných („bezdomovci“, osoby po výkone trestu, osoby závislé od drog a pod.) a osobité problémy pri ich začleňovaní do života v spoločnosti a do pracovného procesu, je potrebné dôsledne kontrolovať dodržiavanie prevádzkového poriadku ubytovacieho zariadenia (domový poriadok).

#### • **Bývanie pre osamelých rodičov s deťmi**

Za účelom podpory rodinnej solidarity, zabezpečenia podmienok pre výchovu a zdravie detí a zlepšenia starostlivosti o rodinných príslušníkov je potrebné zo strany obcí a štátu i naďalej venovať pozornosť podpore bývania pre osamelých rodičov s deťmi formou sociálnych nájomných bytov, resp. domovov pre osamelých rodičov.

Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania (Koncepcia) sa zaoberá predovšetkým problematikou bývania pre **príslušníkov sociálne vylúčených rómskych komunit**. Koncepcia sama uvádza, že riešenie bývania príslušníkov sociálne vylúčených rómskych komunit je z hľadiska kvantity ako aj rozsahu a zložitosti problematiky veľmi náročné a nie je efektívne spájať ho s riešením problematiky iných sociálne vylúčených skupín obyvateľstva. Tieto problémy majú odlišné príčiny a vyžadujú si odlišné prístupy k riešeniu. Definuje príslušníkov ako vyznačujúcich sa úplným sociálnym vylúčením (exklúziou) v dôsledku pôsobenia

faktorov, ako napr. strata bydliska, dlhodobá nezamestnanosť, závislosť od drog, nedostatočná sociálna prispôsobivosť, príslušnosť k určitej etnickej skupine v regiónoch s vysokou nezamestnanosťou, marginálna pozícia celého osídlenia a pod. Z hľadiska všetkých sociálnych ukazovateľov vrátane bývania sú najpočetnejšou a špecifickou marginalizovanou skupinou na Slovensku príslušníci sociálne vylúčených rómskych komunít.

Vytváraním podmienok pre sociálny a spoločenský vývoj rómskej populácie bude možné dosiahnuť aj prípravu občanov sociálne vylúčených rómskych komunít na zmenu bývania. Táto vládna koncepcia stanovuje veľmi dôležitý komplexný prístup k riešeniu a intervenciám v oblasti bývania pre marginalizované rómske komunity (MRK) a to najmä prepájaním s inými typmi intervencií. Sociálna, komunitná práca, programy vzdelávania, a to za účelom zapojenia na pracovný trh tak aj zapájanie cieľovej skupiny (príslušníkov MRK), ale aj širšie okolie (obecnú komunitu) aby sa predišlo možným problémom v budúcnosti (akceptácia realizovanej politiky). Kritika tejto koncepcie obsiahnutá v dokumente pripravenom Nadáciou Milana Šimečku pod názvom „Evaluácia programu obecných bytov nájomných bytov v rómskych osídleniach“<sup>3</sup>, uvádza, že *„Mnoho z navrhovaných opatrení (hlavne tie, ktoré sa javia ako efektívne) spadá do oblasti originálnych kompetencií, takže o tom, či sa budú skutočne implementovať, záleží výhradne od rozhodnutia jednotlivých miest a obcí. Môžu však slúžiť ako zdroj inšpirácie pri tvorbe mestských alebo obecných rozvojových plánov, prípadne lokálnych politik.“*

V prípade výstavby bytov pre rómske obyvateľstvo sa odporúča za účelom zapojenia čo najväčšieho počtu rómskych občanov do stavebných prác zabezpečovať realizáciu výstavby podľa možnosti stavebnou firmou zriadenou obcou, alebo pri verejnom obstarávaní stanoviť zhotoviteľovi podmienku zamestnávať pri výstavbe rómske obyvateľstvo. Zo strany samospráv a Úradu splnomocnenca vlády SR pre rómske

komunity je potrebné iniciovať aj rómskych podnikateľov k zapojeniu sa do verejnej súťaže na výstavbu bytov. V rámci prípravy výstavby už pri spracovaní projektu je potrebné zvoliť nenáročné technológie výstavby, ktoré dokážu za odborného vedenia vykonávať aj nekvalifikovaní pracovníci z rómskych komunít. Odporúča sa, aby pod gestorstvom podpredsedu vlády SR pre ľudské práva a národnostné menšiny zabezpečovali rekvalifikáciu nazamestnaných rómskych občanov vrátane sprostredkovania práce a potrebnej administratívy odborníci pracujúci v komunitných centrách v intenciách všeobecne platných postupov a predpisov stanovených Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR.

Najdôležitejším z pohľadu tejto publikácie príručky je zákaz priestorovej segregácie. *„Lokalizácia výstavby nesmie prehlbovať priestorovú a sociálnu segregáciu, ale musí byť prostriedkom integrácie obyvateľov dotknutej komunity. Toto je merateľné vzdialenosťou od obce a prístupom k verejným službám využívaným spoločne majoritnou i minoritnou komunitou v obci.“*<sup>4</sup>

V roku 2006 vydalo vtedajšie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR metodickú publikáciu **Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby bytov nižšieho štandardu**. Publikácia bola vydaná v nadväznosti na vládnu Dlhodobú Koncepciu. S postupom rokov by bolo vhodné vydať podobnú príručku, ktorá by zohľadňovala vývojový ako aj technologický posun a zodpovedala by aktuálnemu právnemu vzťahu a to aj vzhľadom na legislatívu EÚ zároveň by zohľadnila zmeny, určujúce podmienky poskytovania dotácií na byty nižšieho štandardu. Napriek tomu je veľmi užitočná v tom, že detailne mapuje podmienky a postup pre samosprávy, ktoré majú záujem o výstavbu. Eventuálna aktualizácia projektov by znamenala aj ušetrenie finančných prostriedkov na projektovú dokumentáciu. V súčasnosti je možné si podať žiadosť na dotáciu na vypracovanie projektovej dotácie v rámci výzvy



Úradu vlády SR na podporu sociálnych a kultúrnych potrieb a riešenia mimoriadne nepriaznivých situácií rómskej komunity. Výzvu každoročne vyhlasuje Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity.

Určujúcim dokumentom pokiaľ ide o súčasné koncepcie je momentálne platná **Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015** Schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3. 2. 2010. Okrem iných vyčleňuje pôsobnosť štátu, samosprávnych krajov a samotných miest a obcí. Pôsobnosť obcí je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel.

Zo strany obcí je potrebné najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktoré môžu byť súčasťou programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a obnovu obytného prostredia a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;

- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú aj rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry. Hlavná úloha pripadá miestnym samosprávam, ktoré musia iniciovať tieto procesy v súvislosti s prenesenou kompetenciou stavebného úradu a správcu dane z nehnuteľnosti.

Verejný nájomný sektor by mal slúžiť predovšetkým pre zabezpečenie sociálneho bývania, a teda by mal byť využívaný takými obyvateľmi, ktorí si nemôžu obstaráť bývanie na voľnom trhu. Z uvedeného dôvodu by mal tento sektor fungovať na princípe neziskovosti, aby hospodárenie s ním nebolo stratové, ale zároveň aby takéto bývanie bolo cenovo dostupné. Nájomné v tomto sektore by malo pokrývať všetky náklady spojené s obstaraním a prevádzkou nájomných bytov pri rešpektovaní princípu čo najnižšej obstarávacej ceny. Rešpektovanie týchto princíпов si vyžaduje, aby bolo takéto bývanie ponúkané obcami a neziskovými organizáciami s priamou alebo nepriamou účasťou finančných zdrojov štátu pri jeho výstavbe.

Koncepcia štátnej bytovej politiky zároveň obsahuje ambíciu aby sociálne bývanie bolo v ďalšom období legislatívne definovať podľa určitých technických, ekonomických a sociálnych kritérií, aby bolo jednoznačne identifikovateľné.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto

bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;

- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohodtné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochranej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavbu budú koordinovať vyššie územné celky, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.<sup>5</sup>

Súčasná definícia sociálneho bývania sa nachádza v zákone **443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní**, ktorý vymedzuje sociálne bývanie takto:

*„Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.“*

**Stratégia Slovenskej republiky pre integráciu Rómov do roku 2020** (Stratégia), bola prijatá vládou SR uznesením číslo 1 prijatá dňa 11. 1. 2012. Je momentálne platným koncepčným materiálom. Reprezentuje užitočný teoretický rámec pre náhľad na problematiku marginalizovaných Rómskych komunít v Slovenskej republike na úrovni vlády SR. Zároveň ukotvuje riešenia a koncepciu do širšej roviny Európskej únie. Európska

únia v snahe čeliť hospodárskej kríze prijala v roku 2010 stratégiu Európa 2020<sup>6</sup>, ktorá ako jednu z hlavných iniciatív definuje Európsku platformu na boj proti chudobe. Jej ciele sú zabezpečiť hospodársku, sociálnu, územnú súdržnosť, zvyšovať povedomie a uznať základné práva ľudí žijúcich v chudobe a čeliacich sociálnemu vylúčeniu, umožniť im dôstojný život a aktívnu účasť na živote spoločnosti. Snahou je vytvoriť platformu pre spoluprácu, partnerské hodnotenie, výmenu osvedčených postupov a usilovať sa o eliminovanie sociálneho vylúčenia. Rovnako prijať konkrétne opatrenia, a to aj prostredníctvom cieľenej podpory zo štrukturálnych fondov, najmä z Európskeho sociálneho fondu.

Na vnútroštátnej úrovni sa očakáva, že členské štáty budú podporovať opatrenia zamerané na riešenie osobitných okolností mimoriadne ohrozených skupín (napr. rodín s jedným rodičom, menších, rómskych komunit, ľudí s postihnutím a ľudí bez domova) a využívať svoje systémy sociálneho zabezpečenia a dôchodkové systémy v plnej miere s cieľom poskytnúť primeranú podporu príjmu a zabezpečiť prístup k zdravotnej starostlivosti.

Stratégia Európskej únie Európa 2020 na zabezpečenie inteligentného, udržateľného a inkluzívneho rastu vytvára priestor pre ekonomickú a sociálnu integráciu najpočetnejšej menšiny v Európskej únii – Rómov, konkrétne spoločného Európskeho rámca Európa 2020.

Zaujímavé z pohľadu samospráv pre nastavovanie verejných politík môže byť teoretický prístup Stratégie. Predložená stratégia je založená na potrebe prechodu od pasívnej starostlivosti štátnych a samosprávných orgánov smerom k aktivizujúcej pomoci. Tento prechod však nemá mať podobu reštriktívnych opatrení uplatňujúcich sankcie, ale má byť zameraný na prekonanie širokospektrálneho vylúčovania, ktorému sú vystavení príslušníci marginalizovaných rómskych

komunit, rómskych komunit a v niektorých dimenziách Rómovia všeobecne. Stratégia vlády SR je založená na snahe minimalizovať vplyv jednotlivých typov vylúčenia vo vzťahu k rómskym komunitám a rozvinúť politiku integrácie. Integrácia spolu s nediskrimináciou<sup>7</sup> sú základným smerovaním v prístupe k rómskej populácii na všetkých úrovniach. Zo strany Rómov a rómskych komunit je stratégia založená na princípe vytvárania reálnych možností na aktivizáciu sa jednotlivca alebo komunity, výsledkom ktorej by malo byť zmenšenie rozdielov medzi rómskou populáciou a väčšinovou spoločnosťou.

Nediskriminácia je stavebným prvkom a súčasťou ostatných princípov tvorby politík zameraných na inklúziu Rómov. Zníženie diskriminácie a zlepšenie úrovne dodržiavania ľudských práv je organickou súčasťou stratégie a jej zámerov. Odstraňovanie diskriminácie vo všetkých jej podobách (štrukturálna, inštitucionálna, priama, nepriama...) je podmienkou alebo sprievodným javom procesov **destigmatizácie, desegregácie, degetoizácie**, posilňovania solidarity, dodržiavania zákonnosti, ako aj partnerstva, komplexnosti a ostatných implementačných princípov. Princíp nediskriminácie umožňuje zamerať sa tak na problémy cieľových skupín ako potenciálnych obetí diskriminácie, ako aj väčšiny spoločnosti, z hľadiska zvyšovania jej citlivosti voči diskriminácii, odbúravania stereotypov a predsudkov ako spúšťačov diskriminačného správania. Zároveň jeho uplatňovanie vyžaduje dôsledne zohľadňovať existujúcu viacnásobnú diskrimináciu rómskej populácie, t. j. súčinné pôsobenie viacerých dôvodov diskriminácie, keď okrem etnicity je znevýhodňujúcim faktorom aj rod a vek. V takýchto prípadoch ide o viacnásobnú diskrimináciu rómskych žien, detí, či starších, ale aj iné možné dôvody diskriminácie

Destigmatizovať príslušníkov stigmatizovaných skupín znamená dosiahnuť v dominujúcej skupine, aby pristupovala ku každému členovi stigmatizovanej skupiny individuálne

a posudzovala ho na základe jeho skutočného správania a činnosti. Destigmatizácia by mala prebiehať v rovine inštitucionálnej aj v rovine bezprostredných sociálnych vzťahov. Nástrojom by mal byť nestigmatizujúci, neutrálny prístup úradníkov verejnej správy k výkonu svojich činností a výchova k tolerancii v celej spoločnosti.

Segregácia znamená zoskupovanie osôb, ktoré majú podobné sociálne znaky, v určitom priestore geografickom, alebo sociálnom. Segregácia tak vo svojich dôsledkoch znamená výraznú sociálnu izoláciu jednej skupiny od druhej. Predkladaná stratégia sa snaží predchádzať segregácii geografickej, spojenej s bývaním na určitom teritóriu, ako aj segregácii sociálnej, ktorá znamená odčlenenie v určitom sociálnom priestore, najmä v oblasti vzdelávania a prístupu na trh práce. Predkladaná stratégia nazerá na súčasnú segregáciu marginalizovaných rómskych komunít na Slovensku ako na výsledok procesu, v ktorom tieto dimenzie boli prepojené a je problematické ich od seba odlišovať. V lokálnych podmienkach môže prísť k situácii, kedy je problematické, alebo nemožné vyhnúť sa segregácii. Priestorová segregácia v takom prípade môže byť akceptovaná (napr. ako dočasné riešenie) za predpokladu, že ostatné procesy sú smerované k sociálnemu začleneniu.

Proces getoizácie má svoje štrukturálne príčiny, na ktoré jedinec nemá zásadný vplyv. Vnútoraná podstata getoizácie vedie k neustálemu prehlbovaniu a rozširovaniu geta. V dôsledku marginalizácie, stigmatizácie a segregácie hľadá postihnutá skupina miesto, kde bude prijatá, kde ju nikto nebude odsudzovať, stigmatizovať ani ohrozovať. Z tohto dôvodu sa presťahujú na miesto, kde žijú ľudia s im podobnými charakteristikami. Takéto miesto je však väčšinou mimo oblastí, v ktorej sa bežne zdržiavajú ľudia z väčšinovej spoločnosti, a tí ho časom začnú vnímať ako miesto, kam nie je dobré chodiť. Týmto spôsobom dochádza k obojstrannému uzatváraniu miesta.

Postupujúci proces getoizácie sa dá zobrazit' ako špirála predstáv majority o vlastnostiach vylučovanej skupiny. K tomu, že tieto predstavy sa naplňajú, dochádza predovšetkým kvôli akciám, ktoré zákonite vzbudzujú reakciu na strane vylučovaných. Špirálovitosť znamená v tomto prípade to, že na začiatku existuje relatívne veľký priestor, ktorý majorita s minoritou zdieľa, tento priestor sa však systematicky zužuje a priestor pre začlenenie vylúčených sa minimalizuje.

Proces getoizácie má niekoľko etáp, ktoré predložená stratégia považuje za prejavy a dôsledky getoizácie – stigmatizácia skupiny, jej vyčlenenie, sociálne vylúčenie, represia voči nej a prípadné fyzické násilie. Degetoizácia tak znamená prerušiť opísanú gradáciu sociálneho vylúčovania a vrátiť sa do počiatočného bodu, kde sa začne postupne rušiť stigmatizácia celej skupiny a k členom skupiny sa pristupuje individuálne a bez predsudkov. Getoizácia ako završenie negatívnych javov spojených so stigmatizáciou a segregáciou vždy vo svojich dôsledkoch vedie aj k sociálnemu prepadu a ďalším nežiaducim javom, preto je nevyhnutné pri inklúzii marginalizovaných rómskych komunít striktné aplikovať tento princíp.<sup>8</sup>

Implementačným mechanizmom sú Revidované národný akčný plán Dekády začleňovania rómskej populácie 2005-2015 na roky 2011-2015 schválený Vládou SR uznesením číslo 522/2011.

## **Záver**

Napriek tomu, že sa z pohľadu samosprávy môžu koncepčné a strategické materiály na štátnej úrovni zdať ako príliš vzdialené reality, s ktorou sa stretávajú v každodenných situáciách starostovia miest a obcí. Treba podotknúť, že koncepcie a základné princípy musia byť rešpektované a je vhodné sa na nich odvolávať pri žiadostiach o finančnú či administratívnu pomoc v situáciách akými sú napríklad aj usporiadanie majetko-

právnych vzťahov pozemkov. Z týchto materiálov jasne vyplýva, že zatiaľ čo štát si uvedomuje potrebu pomáhať pri usporiadaní majetkových vzťahov, zároveň však je všetka zodpovednosť práve na pleciach obcí. Je to preto na zodpovednosti samospráv postarať sa o svojich občanov v rámci možností, ktoré sú k dispozícii. Povinnosť postarať sa o občanov v meste či obci vyplýva ako zo zákonných podmienok tak aj s ľudskej a morálnej zodpovednosti voči občanom v demokratickej spoločnosti. Platí tu striktný občiansky a sociálny princíp, kde etnická či akákoľvek iná príslušnosť nehrá rolu.

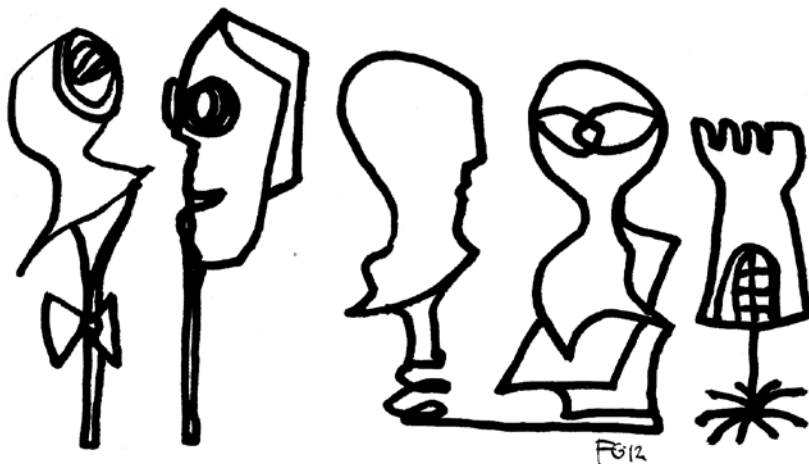
### **Poznámky:**

1. Dlhodobá koncepcia bývnia pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania, príloha č. 1, str. 2, dostupné na <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=17&cat=266&comment=2317>
2. *Zabezpečenie-reverzná hypotéka*, HNonline.sk, <http://investor.hnonline.sk/c1-24953990-zabezpecenie-reverzna-hypoteka>
3. M. Hojsík, *Evaluácia programu obecných nájomných bytov v rómskych osídleniach*, dostupné na [http://www.nadaciamilanasecku.sk/fileadmin/user\\_upload/dokumenty/Ine/Evalu\\_\\_cia\\_FINAL.pdf](http://www.nadaciamilanasecku.sk/fileadmin/user_upload/dokumenty/Ine/Evalu__cia_FINAL.pdf)
4. Dlhodobá koncepcia bývnia pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania, príloha č. 1, str. 10, dostupné na <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=17&cat=266&comment=2317>
5. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015, dostupná na <http://www.build.gov.sk/mvrrsr/index.php?id=1&cat=79>
6. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:SK:PDF>
7. Diskriminácia znamená, že s určitou osobou prípadne



skupinami osôb sa neopodstatnene zaobchádza v konkrétnych oblastiach inak (menej priaznivo), ako by sa s ňou alebo nimi zaobchádzalo, ak by nebola/li nositeľkou/mi istého znaku, ktorý ju/ich odlišuje a ktorý nemôže/u ovplyvniť (vek, rasa pohlavie, etnicita...). Diskriminácia porušuje zásadu rovnosti práva a rešpektovanie ľudskej dôstojnosti.

8. Stratégia Slovenskej republiky pre integráciu Rómov do roku 2020, dostupná na: <http://www.romovia.vlada.gov.sk/data/files/8477.pdf>



## **Pozemkové úpravy (PPÚ)**

Pozemkové úpravy sú v súčasnosti jediným komplexným organizačným nástrojom usporiadania pozemkového vlastníctva ale aj racionálneho priestorového usporiadania vidieckej krajiny. Predstavujú široký komplex opatrení právneho, technického, ekonomického a ekologického charakteru, ktorých cieľom je zníženie rozdrobenosti a nevysporiadanosti pozemkového vlastníctva a optimálne priestorové a funkčné usporiadanie pozemkov z hľadiska využívania poľnohospodárskej pôdy, ekologickej stability a biodiverzity krajiny.

Na projekty pozemkových úprav sa využívajú zdroje zo štátneho rozpočtu z kapitoly MPSR alebo aj zdroje fondov EÚ. Prehľad vyhlásených a zrealizovaných PÚ sa nachádza na stránke Obvodných pozemkových úradov. Uvedená dokumentácia obsahuje postupy, ktoré umožnili vysporiadať stovky pozemkov, pozemky vlastníkov aj s veľmi malými vlastníckymi podielmi. Cez internetovú stránku [www.land.gov.sk](http://www.land.gov.sk) a cez portál obvodných pozemkových úradov, alebo krajských pozemkových úradov, je možné získať zoznam katastrálnych území, v ktorých prebieha konanie pozemkových úprav. Tento zoznam by mal byť pre účastníkov konania priebežne aktualizovaný a mal by byť zdrojom základných informácií (etapy riešenia, rozhodnutia a podobne).

### ***Prečo sú potrebné pozemkové úpravy***

Užívanie pozemkov v období rokov 1948 až 1990 bolo zamerané na veľkovýrobné formy hospodárenia bez zohľadnenia skutočného vlastníctva pozemkov. Poľnohospodárstvo sa rozvíjalo smerom, ktorý postupne oddelil vlastníctvo pôdy od

jej užívania do tej miery a tým spôsobom, že vlastnícke právo pozemkov sa prestalo v procese výroby prakticky rešpektovať (aj na základe legislatívnych predpisov) a ekonomicky realizovať.

Zrovnoprávnením foriem vlastníctva po roku 1990, keď vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu, sa vytvorili základné predpoklady prechodu na trhovú ekonomiku ako podmienky pre stabilizáciu hospodárskych, sociálnych a ekologických podmienok vidieka. Uplatnenie trhového mechanizmu v poľnohospodárstve si vyžaduje komplexné usporiadanie pozemkového vlastníctva.

### ***Právna opora***

Pozemkové úpravy sú vykonávané úradne vedeným konaním v rámci určitého územia (obvodu pozemkových úprav) v spolupráci s účastníkmi pozemkových úprav. Konanie je upravené podľa zákona 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, ďalšie podrobnosti ustanovuje MN 74.20.73.47.00 – Metodický návod na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav.

### ***Obsah***

Obsahom pozemkových úprav v obvode pozemkových úprav je zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov) a s tým súvisiace technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov za účelom zlepšiť životné podmienky vidieckeho obyvateľstva a usporiadať vlastnícke vzťahy k pôde.

### ***Účel a ciele pozemkových úprav***

Pozemkové úpravy sa zaoberajú principiálnymi otázkami štruktúry racionálneho využívania, usporiadania vlastníckych vzťahov k pôde, ochrany a kvality krajinného prostredia v obvode pozemkových úprav ako aj vylepšením celej infraštruktúry

Podľa zákona 330/1991 Z.z. je možné ich vykonať za účelom:

- *inventarizácie nehnuteľnosti a vlastníckych vzťahov ak došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav*
- *usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenia prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona*
- *ak sa v KÚ vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy*
- *ak má dôjsť k investičnej výstavbe*
- *riešenia dôsledkov živeľnej pohromy*
- *obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme*



## Niektoré základné pojmy zákona 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravach

**Obvod pozemkových úprav a projektu pozemkových úprav** - obvod pozemkových úprav je územná časť určená hranicami v ktorej sa budú realizovať pozemkové úpravy pričom priebeh hraníc obvodu pozemkových úprav a zisťovanie zmien druhov pozemkov podľa skutočného stavu v teréne vykonáva komisia, ktorú zriaďuje obvodný pozemkový úrad.

- Obvodom pozemkových úprav je zvyčajne celé katastrálne územie, ale obvod môže byť stanovený aj inak, napr. s prihliadnutím na ucelené lesné časti;
- Niektoré pozemky môžu byť z obvodu vyňaté, napr. pozemky vyhradené pre obranu štátu, vodohospodárske diela, pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov, diaľnice, cesty, železnice, cintoríny, stavebné pozemky, dobývacie územia výhradných ložísk, chránené územia a ich ochranné pásma, archeologické lokality a významné časti územného systému ekologickej stability. Z dôvodu vyňatia niektorých pozemkov z pozemkových úprav obvod projektu spravidla nie je súvislým plošným útvarom;
- Do obvodu PPÚ možno zahrnúť aj pozemky, ktoré svoju polohu, tvar a vlastníctvo nemenia, ak je to účelné pre vytvorenie súvislého mapového diela, bude ale pre ne platiť osobitný režim pri ktorom sa hodnota pozemku ani porastu na ňom neurčuje ani sa nezohľadňujú úbytky pre spoločné zariadenia

**Komisia** - je v zmysle tohto zákona organizačný útvar, ktorý zriaďuje v etape spracovania úvodných podkladov správny orgán. Pre činnosť komisie platia nasledujúce pravidlá:

- je zložená z dvoch zamestnancov správneho orgánu, jedného zamestnanca orgánu katastra, jedného zástupcu štátnej správy na úseku lesného hospodárstva, jedného

- zástupcu obce a jedného zástupcu navrhovateľa
- ďalšími členmi komisie môžu byť podľa potreby zástupca predstavenstva účastníkov prípadne zástupca prípravného výboru, zástupca obvodného úradu životného prostredia,...
  - predsedu komisie vymenúva a odvoláva riaditeľ správneho orgánu
  - rokovania komisie zvoláva predseda podľa potreby písomnou pozvánkou
  - z každého rokovania komisie sa vyhotoví písomná zápisnica uznesenie komisie, uvedené v zápisnici je záväzné
  - v prípade rozdielných stanovísk členov komisie sa záverečné stanovisko určí hlasovaním, rozhoduje väčšina prítomných členov komisie, v prípade rovnosti hlasov je rozhodujúci hlas predsedu komisie
  - komisia si môže vyžiada prostredníctvom správneho orgánu odborné stanoviská

**Združenie účastníkov pozemkových úprav** - je právnická osoba, zložená z účastníkov pozemkových úprav, za účelom spolupráce pri projekte pozemkových úprav. Na činnosť združenia dohliada obvodný pozemkový úrad.

Vznik a zánik združenia:

- združenie vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav
- pred ustanovením združenia účastníkov môže obvodný pozemkový úrad a obec zvolať účastníkov na prerokovanie obvodu pozemkových úprav, pozemkov z nich vyňatých a dôvodov pozemkových úprav
- združenie účastníkov sa eviduje v registri združení účastníkov pozemkových úprav na príslušnom obvodnom pozemkovom úrade, kde sa zapisujú identifikačné údaje (názov, sídlo, orgány, dátum zápisu a výmazu, vzniku a zániku združenia)

- vnútorné pomery združenia účastníkov upravia stanovy, ktoré schvaľuje zhromaždenie účastníkov
- združenie účastníkov zaniká uznesením zhromaždenia účastníkov po vybudovaní všetkých v projekte pozemkových úprav plánovaných spoločných zariadení a opatrení

#### Úlohy združenia:

- spolupracuje pri príprave a prerokúvaní úvodných podkladov, projektu pozemkových úprav a postupu jeho vykonania
- podieľa sa na financovaní projektu pozemkových úprav
- nevykonáva činnosti na účel podnikania a nadobudnutia zisku.

#### Zhromaždenie účastníkov pozemkových úprav:

- je najvyšším orgánom združenia účastníkov
- ustanovujúce zhromaždenie účastníkov zvoláva obvodný pozemkový úrad a obec po nariadení alebo povolení pozemkových úprav verejnou vyhláškou

#### Predstavenstvo združenia:

- je výkonným orgánom združenia
- zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách
- členov predstavenstva volí zhromaždenie účastníkov
- zloženie predstavenstva musí zodpovedať zloženiu účastníkov
- predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva, ktorého môže kedykoľvek odvolať
- funkcia člena predstavenstva a odborných sekcií je čestná
- predstavenstvo zvolá zhromaždenie účastníkov, ak ho o to požiadajú jedna tretina účastníkov alebo obvodný pozemkový úrad. Obvodný pozemkový úrad je vždy účastníkom zvolaného zhromaždenia

- predstavenstvo môže na plnenie svojich úloh zriaďovať odborné sekcie
- predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu predstavenstva, ktorého môže kedykoľvek odvolať

### ***Orgány štátnej správy v oblasti pozemkových úprav:***

- Ministerstvo pôdohospodárstva SR
- Krajské pozemkové úrady
- Obvodné pozemkové úrady

### ***Krajské pozemkové úrady a obvodné pozemkové úrady***

Krajské pozemkové úrady a obvodné pozemkové úrady boli zriadené zákonom NR SR č. 518/2003 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a o zmene niektorých zákonov.

### ***Krajský pozemkový úrad:***

- je právnická osoba, rozpočtová organizácia štátu zapojená finančnými vzťahmi na rozpočet Ministerstva pôdohospodárstva SR
- radi a za jeho činnosť zodpovedá prednosta krajského pozemkového úradu, ktorého vymenúva a odvoláva vláda SR na návrh ministra pôdohospodárstva SR.

### ***Krajský pozemkový úrad v zmysle zákona 330/1991 Zb.:***

- riadi a kontroluje výkon štátnej správy na úseku pozemkových úprav a na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy uskutočňovaný obvodnými pozemkovými úradmi,
- vypracúva koncepciu pozemkových úprav a ochrany poľnohospodárskej pôdy v rámci svojej pôsobnosti,
- je odvolacím orgánom vo veciach, v ktorých rozhodol v



- prvom stupni obvodný pozemkový úrad,
- navrhuje ministerstvu zriadenie alebo zrušenie stáleho alebo dočasného pracoviska obvodného pozemkového úradu,
  - rozhoduje v pochybnostiach o tom, kto je povinnou osobou podľa § 21b ods.1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - rozhoduje o námietkach voči projektu pozemkových úprav (§ 13 ods. 4) podľa zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
  - rozhoduje o námietkach voči projektu pozemkových úprav podľa zákona č. 64/1997 Z. z., (§ 6 až 17 zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskech osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky)
  - udeľuje súhlas k návrhom nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci svojej územnej pôsobnosti,
  - vyjadruje sa k zámerom a návrhom nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci svojej územnej pôsobnosti,

***Krajský pozemkový úrad v zmysle zákona 220/2004 Z.z.:***

- koordinuje spoluprácu s pôdnou službou pri uplatňovaní tohto zákona,
- spracúva a ministerstvu predkladá informáciu o úbytkoch poľnohospodárskej pôdy v rámci územného obvodu kraja.

***Obvodný pozemkový úrad (OPÚ):***

- koná a rozhoduje v administratívnoprávnych veciach samostatne,
- riadi a za jeho činnosť zodpovedá riaditeľ obvodného pozemkového úradu, ktorého vymenúva a odvoláva vláda

SR na návrh ministra pôdohospodárstva SR.

**Obvodný pozemkový úrad** v zmysle zákona 330/1991 Zb.:

- organizuje vykonávanie pozemkových úprav,
- rozhoduje v správnom konaní o pozemkových úpravách,
- zabezpečuje vypracovanie úvodných podkladov, návrhov projektov pozemkových úprav a vykonávanie schváleného projektu pozemkových úprav,
- zabezpečuje práce spojené s realizáciou spoločných zariadení a opatrení (§ 12 ods. 4) budovaných v rámci pozemkových úprav,
- spolupracuje s miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, najmä pri získavaní podkladov z katastra nehnuteľností,
- predkladá podklady na zápis zmien do katastra nehnuteľností schválených vykonaním projektu pozemkových úprav,
- plní úlohy pri vydávaní nehnuteľnosti oprávneným osobám podľa osobitného predpisu (zákona č.229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov),
- zabezpečuje práce na obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- vydáva údaje o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách a predkladá ich na zápis do katastra nehnuteľností,
- plní úlohy podľa osobitného predpisu (zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov),
- rozhoduje v správnom konaní o ochrane poľnohospodárskej pôdy,
- vyjadruje sa k zámerom a návrhom nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci svojho územného obvodu,
- vydáva stanovisko k použitiu poľnohospodárskej pôdy na

- dobu kratšiu ako jeden rok,
- schvaľuje projekt mimoriadnych agrotechnických opatrení na poľnohospodárskej pôde,
  - vedie register združení účastníkov pozemkových úprav, ktoré vznikajú na ustanovujúcich zhromaždeniach účastníkov pozemkových úprav,
  - rozhoduje o navrátení vlastníctva k pozemkom,
  - poskytuje informácie v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov

### **Účastníci pozemkových úprav**

- Vlastníci pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám;
- Nájomcovia pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám;
- Vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku nachádzajúceho sa v obvode pozemkových úprav;
- Fyzické osoby a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté;
- Investor ak ide o pozemkové úpravy z dôvodu investičnej výstavby;
- Slovenský pozemkový fond;
- Správca lesného majetku vo vlastníctve štátu;
- Obec alebo vyšší územný celok.

**Slovenský pozemkový fond** - vznikol 1. januára 1992, je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, ktorá koná podľa zákona 330/1991 Z.z. v znení zmien vo verejnom záujme, sídlom pozemkového fondu je Bratislava. Pozemkový fond môže zriaďovať územné organizačné útvary a určovať ich sídla.

### **Slovenský pozemkový fond zastrešuje:**

- poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu

- pozemky, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy

***Slovenský pozemkový fond spravuje a nakladá s pozemkami, ktoré zastrešuje v rozsahu stanovenom zákonom 330/1991 v znení zmien:***

- prevádza bezplatne do vlastníctva oprávnených osôb pozemky alebo im poskytne finančnú náhradu, ak im nemožno podľa týchto predpisov vydať pôvodné pozemky
- uzatvára zmluvy o výmene pozemkov s vlastníkmi, na pozemkoch ktorých je zriadená záhradková alebo chatová osada
- poskytuje ďalšiu súčinnosť pri uplatňovaní práv oprávnených osôb
- prenajíma nehnuteľností, ktorých vlastník nie je známy
- prenajíma nehnuteľný majetok na poľnohospodárske využitie a hospodárenie v lesoch
- ak sa pri vyčleňovaní ucelených lesných častí zistia pozemky, ktorých vlastník nie je známy alebo ktorého miesto pobytu nie je známe, alebo ak vlastník svoje právo neuplatnil, zastupuje týchto vlastníkov pozemkový fond alebo správca
- môže stavby a nimi zastavané pozemky, ktoré spravuje a o ktoré neprejavili záujem oprávnené osoby, predať v obchodnej verejnej súťaži s predchádzajúcim písomným súhlasom ministerstva, ktoré určí jej podmienky
- nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, na ktorých podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie majú byť umiestnené verejnoprospešné stavby, ktorých stavebníkom bude obec, môže pozemkový fond previesť len do vlastníctva obce
- pozemky vo vlastníctve štátu, ktoré sú určené v záväznej časti územného plánu obce na bývanie formou nájomných bytov vo vlastníctve obce, môže pozemkový fond previesť

do vlastníctva obce

- Pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom
- môže vlastníka poľnohospodárskeho pozemku, ktorý tento pozemok neobhospodaruje a chce ho prenajať, na jeho žiadosť zastupovať v zmluvných vzťahoch súvisiacich s nájmom. Za zastupovanie má právo požadovať úhradu v sume najviac 20 % z nájomného
- mohol kupovať pozemky, na ktorých boli zriadené hospodárske dvory alebo boli zriadené stavby na združených pozemkoch potrebné pre činnosť družstva do 24. júna 1991
- na svojej internetovej stránke zverejňuje údaje o pozemkoch, ktoré sú vhodné ako náhradné pozemky podľa katastrálnych území. Územný organizačný útvar pozemkového fondu zverejní údaje o takých pozemkoch aj iným vhodným spôsobom
- prevedie žiadateľovi náhradné pozemky v poradí, v akom sú žiadosti o vydanie pozemkov doručené podľa centrálnej evidencie elektronickej podateľne

**Orgány pozemkového fondu:** Orgánmi pozemkového fondu sú Rada pozemkového fondu a štatutárne orgány (generálny riaditeľ a námestník)

**Rada pozemkového fondu:**

- je orgán SPF, ktorý kontroluje činnosť a hospodárenie pozemkového fondu
- pozostáva z 11 členov, ktorých volí a odvoláva Národná rada Slovenskej republiky, a to šiestich členov na návrh vlády Slovenskej republiky a piatich členov na základe princípu pomerného zastúpenia politických strán a politických hnutí, za ktoré boli poslanci zvolení do Národnej rady Slovenskej republiky, na návrh výboru.
- Rada začne vykonávať svoju činnosť, ak Národná rada

Slovenskej republiky zvolí všetkých členov navrhnutých vládou Slovenskej republiky a nadpolovičnú väčšinu členov navrhnutých výborom; povinnosť zvoliť zvyšných členov rady tým nie je dotknutá.

- funkčné obdobie členov rady je tri roky
- funkcie člena rady, generálneho riaditeľa a námestníka sú navzájom nezlučiteľné
- členmi rady nemôžu byť zamestnanci pozemkového fondu.
- členstvo v rade je nezastupiteľné.
- členovia rady si spomedzi seba volia predsedu rady a podpredsedu rady
- činnosť rady sa riadi rokovacím poriadkom, ktorý schvaľuje rada.
- rada je oprávnená vyžadovať od generálneho riaditeľa akékoľvek informácie a nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti pozemkového fondu
- predkladá správu o svojej činnosti výboru polročne v termíne určenom výborom

### ***Činnosti Rady pozemkového fondu:***

- kontroluje hospodárenie s prostriedkami pozemkového fondu
- kontroluje ďalšie činnosti pozemkového fondu, ak si ich kontrolu vyhradí,
- prerokúva ročnú správu o činnosti vnútornej kontroly a o sťažnostiach adresovaných pozemkovému fondu,
- schvaľuje rokovací poriadok rady,
- určuje audítora na overenie účtovnej závierky pozemkového fondu,
- prerokúva právne akty, ktorých obsahom je odplatný alebo bezodplatný prevod alebo prenájom majetku v správe SPF na iné osoby, ďalej prerokúva návrh rozpočtu príjmov a výdavkov, účtovnú závierku overenú audítorom, návrh na

- rozdelenie hospodárskeho výsledku pozemkového fondu,  
výročnú správu pozemkového fondu,
- prešetruje sťažnosti na pozemkový fond.
  - rada môže požiadať ministerstvo o súčinnosť pri výkone kontroly alebo pri prešetrovaní sťažnosti. Rada môže požiadať o posúdenie činnosti alebo postupu pozemkového fondu nezávislého audítora

***Štatutárne orgány pozemkového fondu:***

- štatutárnymi orgánmi SPF sú generálny riaditeľ a námestník
- generálneho riaditeľa a námestníka do funkcie vymenúva a z funkcie odvoláva na návrh ministra vláda Slovenskej republiky.
- generálny riaditeľ a námestník za výkon svojej funkcie zodpovedajú vláde Slovenskej republiky.
- generálny riaditeľ riadi činnosť pozemkového fondu, rozhoduje o všetkých jeho záležitostiach a za pozemkový fond koná navonok samostatne;
- právne akty, ktorých obsahom je odplatný alebo bezodplatný prevod alebo prenájom majetku v správe pozemkového fondu na iné osoby podpisujú generálny riaditeľ a námestník spoločne
- generálny riaditeľ na základe žiadosti poskytne ministerstvu informácie potrebné pre jeho činnosť v oblasti usporiadania pozemkového vlastníctva
- generálneho riaditeľa počas jeho neprítomnosti zastupuje námestník

## **Priebeh konania o pozemkových úpravách**

### **A) Prípravné konanie**

#### **Podnet na PPÚ môže podať:**

- účastník z dôvodu, že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch, alebo z iných dôvodov
- obvodný pozemkový úrad

#### **Začiatok prípravného konania**

- Prípravné konanie začína oznámením o začatí prípravného konania v dotknutých obciach verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci

#### **Účel prípravného konania:**

- preverenie dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti PPÚ
- určenie hraníc obvodu pozemkových úprav
- určenie pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav

#### **Prípravný výbor:**

- zriaďuje ho obvodný pozemkový úrad v spolupráci s obcou
- pomáha pri určovaní obvodu PPÚ a zisťovaní záujmu vlastníkov v PPÚ
- navrhuje stanovy združenia účastníkov
- zaniká zvolením predstavenstva združenia účastníkov pozemkových úprav
- ak predstavenstvo nie je zvolené plní do doby zvolenia jeho funkciu prípravný výbor, ktorý eviduje OPÚ v registri účastníkov pozemkových úprav

**Činnosti OPÚ:** V prípravnom konaní OPÚ môže realizovať nasledujúce činnosti (s výnimkou ak ide o PPÚ z dôvodu živelných pohrôm, kedy sa od týchto postupov upúšťa):



- potrebné zisťovanie,
- rokovanie s obcou
- určenie záväznosti územnoplánovacích podkladov
- informovanie účastníkov v mieste konania na obvyklom mieste o plánovanom konaní a predbežných nákladoch
- v spolupráci s obcou zriadi prípravný výbor
- rokovanie s katastrom nehnuteľností o potrebe revízie údajov

**Činnosti katastra v prípravnom konaní:** V prípravnom konaní orgán katastra realizuje nasledujúce činnosti:

- zabezpečí odstránenie chybných a doplnenie chýbajúcich údajov katastra, v prípade ich neodstránenia v prípravnom konaní sa postup a termín odstránenia týchto nedostatkov stanoví v špecifických podmienkach
- časť údajov opraví až na základe podkladov dodaných vlastníkom alebo zhotoviteľom (napr. odstránenie dielov parciel, ktoré vznikli na základe evidovania viacerých druhov pozemkov na parcele, zápis stavieb, ku ktorým nie je evidovaný právny vzťah,...).
- orgán katastra zašle výzvu vlastníkom, ktorých pozemky sú v obvode projektu a nemajú usporiadané vlastnícke práva, napr. pozemky v katastri označené: kódom právneho vzťahu „9“ – duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo, aby svoje vlastnícke práva riešili súdnou cestou; kódom právneho vzťahu „7“, aby usporiadali svoje vlastnícke práva

**Stanovenie špecifických podmienok:** Špecifické podmienky sú podpísané a potvrdené riadkovou pečiatkou správneho orgánu a orgánu katastra stanovujú spravidla:

- zásady číslovania parciel
- zhodnotenie kvality katastrálnej mapy a mapy určeného operátu a s tým súvisiace skutočnosti, postup a náležitosti

- grafických výsledkov
- zhodnotenie kvality existujúceho bodového poľa a stanovenie požiadaviek na zriadenie, rozmiestnenie a stabilizáciu bodov nového podrobného polohového bodového poľa
  - organizačné zabezpečenie odovzdávania popisných a geodetických informácií z katastra zhotoviteľovi projektu
  - postup prác, ak je súčasťou projektu časť katastrálneho územia, kde nebol spracovaný register
  - termíny odstránenia chýb v operáte katastra (hluché listy vlastníctva, odstránenie dielčích parciel, súlad grafických a písomných výmer, číselné určenie hraníc katastrálneho územia, číselné určenie hranice zastavaného územia obce, rozdelenie správcov pozemkov s nezisteným vlastníkom pre registre zapísané do katastra pred účinnosťou zákona 88/1998),...) a začatia priebežnej aktualizácie súboru geodetických informácií vo vektorovom tvare,
  - iné dôležité skutočnosti

### ***Rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových***

**úprav:** Po zhodnotení prípravného konania OPÚ vydá rozhodnutie ohľadom PPÚ, ktorého obsahom je:

- obvod PPÚ (vrátane mapového podkladu)
- zoznam pozemkov zahrnutých do PPÚ aj vyňatých z PPÚ
- lehota na uskutočnenie prvého zhromaždenia vlastníkov
- prípadne zadefinovanie obmedzenia účastníkov ak bolo OPÚ-om nariadené (napr. pri zmene využitia pozemku a pod)
- výzva účastníkov aby sa v určenej lehote prihlásili o účasť na pozemkových úpravách, na účel spolupráce a uplatnenia svojho práva,
- výzva vlastníkom pozemkov aby vyjadrili svoj zámer ohľadne užívania, ak sú pozemky vlastníka v nájme poľnohospodárskeho, lesného podniku resp. iného hospodárskeho subjektu, to neplatí ak je príslušný subjekt v

likvidácií

- výzva vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti na určenie osoby, ktorá ich bude v konaní o pozemkových úpravách zastupovať. Ak takúto osobu neurčia, túto funkciu vykonáva predseda spoločenstva, alebo Slovenský pozemkový fond alebo správca
- ak ide o pozemkové úpravy z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenia prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom OPÚ prerokuje ich vykonanie s poľnohospodárskym a lesným podnikom resp. s iným subjektom, ktorý pozemok obhospodáruje



## **B) Úvodné podklady**

**Úvodné podklady** projektu tvorí:

– **Operát obvodu projektu**, ktorý pozostáva zo:

- zriaďovania bodov,
- určenia hraníc obvodu,
- mapovania polohopisu (predmetom mapovania sú polohopisné prvky: priebeh hraníc držby a druhov pozemkov, chránených skutočností, dopravné stavby, vody, vodné stavby a zariadenia, IS, ostatné stavby, ďalšie prvky polohopisu: pomníky, kríže,....
- mapovanie výškopisu (predmetom mapovania sú výškopisné prvky)

– **Aktualizácia bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek** v obvode projektu

- vykoná sa v spolupráci s Výskumným ústavom pôdozvedectva a ochrany pôdy (ďalej len „VÚPOP“)
- bez terénnej pochôdzky alebo s pochôdzkou
- výsledkom je mapa aktualizovaných BPEJ v KÚ autorizovaný VÚPOP

– **Mapa hodnoty pozemkov**

- hodnota pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav sa určí podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia v rámci spresňovania druhov pozemkov v obvode pozemkových úprava podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek
- Bonitovaná pôdnoekologická jednotka je základnou mapovou a hodnotovou jednotkou bonitácie poľnohospodárskych pôd Slovenskej republiky, vlastnosti pôdnoekologickej jednotky sú vyjadrené sedemmiestnym číselným kódom

- ak ide o pozemky, ktoré svoju polohu, tvar a vlastníctvo v PPÚ nemenia, hodnota pozemku a hodnota trvalého porastu na ňom sa neurčuje
- ak sa pri vyrovnaní v nových pozemkoch zachová druh pôvodného pozemku, hodnota trvalých porastov sa nemusí určiť
- hodnota pozemkov, na ktorých sú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia a ktoré sa stanú súčasťou návrhu plánu spoločných zariadení a opatrení, určí sa podľa druhu a bonity príľahlých pozemkov, to sa vzťahuje aj na spoločné zariadenia a opatrenia plánované v projekte pozemkových úprav

Pri tvorbe mapy hodnoty pozemkov sa vychádza z aktualizovaných BPEJ, znaleckých posudkov na lesné pozemky a TTP, vyhlášky 38/2005, máp polohopisu a výškopisu a odporúča sa použiť nasledujúci postup:

- pre lesné pozemky sa pri tvorbe areálov hodnoty použijú areály lesných dielcov, príp. iných lesných plôch a údaje o ich hodnote zo znaleckých posudkov
- pre druhy pozemkov, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu sa pri tvorbe areálov hodnoty použijú areály aktualizovaných BPEJ a údaje o ich hodnote podľa vyhlášky 38/2005 Z.z., prípadne údaje zo znaleckých posudkov, ak na nich boli ocenené porasty
- pre plochy, ktoré sú alebo budú spoločnými zariadeniami a opatreniami (vrátane vodných plôch, zastavaných plôch a ostatných plôch) sa areály hodnoty vytvoria samostatne podľa druhu pozemku a BPEJ príľahlých pozemkov
- pre ostatné plochy, pre ktoré po predošlých krokoch ešte stále nebol vytvorený areál hodnoty, vytvoria sa areály hodnoty podľa BPEJ príľahlých pozemkov a použije sa sadzba „z druhého stĺpca“ osobitného predpisu (vyhlášky 38/2005 o určení hodnoty pozemkov na účely pozemkových úprav)

- ak po tomto postupe ostali v obvode projektu plochy, ktoré nemajú areál hodnoty (môžu to byť vodné plochy alebo zastavané plochy, ktoré nie sú a nebudú spoločnými zariadeniami) ich hodnota by sa mala stanoviť podľa osobitného predpisu (výhláška č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku)
- hodnota pozemku stanovená podľa výhlášky č. 492/2004 je spravidla značne vyššia ako hodnota pozemkov v obvode projektu stanovená podľa vyhlášky 38/2005 Týmto postupom sa znemožní poskytnúť vlastníkovi takéhoto pozemku primeraný nový pozemok, a preto by vlastník musel byť ponechaný na pôvodnom mieste. Vhodnejšie sa javí určiť hodnotu týchto pozemkov podľa BPEJ priľahlých pozemkov
- spôsob určenia hodnoty pozemkov je potrebné špecifikovať v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Konečný spôsob stanovenia hodnoty pozemkov sa dohodne so správnym orgánom a predstavenstvom združenia účastníkov vo forme zápisu
- mapa hodnoty pozemkov pozostáva z
  - písomnej časti (technická správa, znalecké posudky na lesné pozemky a TTP)
  - grafickej časti (mapa hodnoty pozemkov, aktualizovaný BPEJ)

– **Register pôvodného stavu (RPS)**

**Obsah RPS**

- podlieha autorizačnému overeniu, skladá sa z geodetických a popisných informácií o nehnuteľnostiach, z grafickej a písomnej časti je to v podstate súpis údajov o všetkých pôvodných nehnuteľnostiach a právnych vzťahov k nim, určení hodnoty pozemkov a trvalých porastov v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj zoznam vlastníkov, užívateľov pozemkov a fyzických a právnických osôb, ktorých

vlastnícké alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté

- podkladom na spracovanie registra pôvodného stavu je predovšetkým katastrálny operát t.j. údaje na listoch vlastníctva, údaje zo súboru geodetických a popisných informácií, údaje zo zbierky listín katastra, resp. údaje z pozemkového katastra ak v území ešte nebol ROEP, zostavený register zohľadňuje údaje katastra nie staršie ako 2 mesiace. Ďalším podkladom na spracovanie registra pôvodného stavu sú štátne archívy, a šetrenie v obci
- pokiaľ sa v priebehu spracovania registra pôvodného stavu zistí, že príslušný údaj zapísaný v katastri si vyžaduje opravu v katastrálnom operáte (napr. chyby vo výmerách), neodkladne sa vykoná ich oprava

### **Zostavenie a schválenie RPS**

- zostavenie, zverejnenie a schválenie registra zabezpečuje obvodný pozemkový úrad
- obvodný pozemkový úrad zverejní register pôvodného stavu na vhodnom mieste v obci alebo jej časti na 30 dní a doručí register pôvodného stavu združeniu účastníkov
- zároveň doručí každému účastníkovi, ktorého pobyt je známy, výpis z registra pôvodného stavu /RPS/o pozemkoch vlastníka a porastoch na nich podliehajúcich pozemkovým úpravám vrátane výpisu spoluvlastníckych podielov a o ich hodnote
- neznámych vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe, ako aj vlastníkov, ktorí si neuplatnili svoje práva zastupuje v konaní SPF alebo štátna organizácia lesného hospodárstva, pričom zastupovanie vlastníka štátnou organizáciou nezbavuje povinnosti zaslať výpis z RPS každému známemu vlastníkovi, ktorého trvalý pobyt je ku dňu zverejnenia registra v obci známy. Zastupujúcej

organizácii sa doručí výpis (iba v digitálnej forme) za všetkých vlastníkov, ktorí si svoje práva neuplatnili, a to s údajmi o každej parcele alebo jej časti, ktorú zastupujúca organizácia v zmysle zákona spravuje

### **Námietky voči RPS**

- účastníci môžu podať obvodnému pozemkovému úradu písomné námietky v lehote do 30 dní
- ak sa námietky týkajú len určenia hodnoty pozemku a porastov, rozhodne o nich obvodný pozemkový úrad
- ak sa námietky týkajú preukazovania vlastníctva postupuje sa nasledovne:

#### **A) ak vo veci neprebieha konanie na súde a ide o pozemok v užívaní domnelého vlastníka**

(vrátane tých prípadov, keď domnelý vlastník alebo jeho právny predchodca združil pozemok do jednotného roľníckeho družstva alebo ho užíva iný subjekt) OPÚ môže uznať vlastníctvo na základe žiadosti domnelého vlastníka v prípadoch ak:

- ak nedošlo k právne účinnému prevodu len pre nedostatok zápisu do pozemkovej knihy, k žiadosti sa dokladá príslušný doklad potvrdzujúci vlastníctvo napr. rozhodnutie o dedičstve, zmluva a pod....
- ak sa preukáže, že v skutočnosti došlo k delbe užívania nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi alebo k výmene pozemkov a k prevodu nedošlo len preto, že nebol zachovaný predpísaný úradný postup
- ak sa preukáže, že domnelý vlastník alebo jeho právny predchodca mal nehnuteľnosť v držbe a doklad o vlastníctve nemôže predložiť, pretože buď nebolo realizované



zápisové konanie, došlo k strate alebo poškodeniu alebo zničeniu katastrálnych alebo pozemkových operátov

**B) ak niekto o sebe tvrdí, že je vlastníkom pozemku alebo má k nemu iné právo a toto právo nemôže preukázať príslušnou listinou** (ďalej len „domnelý vlastník“), obvodný pozemkový úrad ho odkáže na konanie pred súdom, ak do zostavenia registra pôvodného stavu súd nerozhodne, obvodný pozemkový úrad zapíše ako oprávneného domnelého vlastníka

**C) obdobne sa postupuje pri spore o vlastníctvo k pozemkom**, ak do zostavenia registra pôvodného stavu súd nerozhodne, obvodný pozemkový úrad zapíše toho, komu svedčí posledný zápis v katastri nehnuteľností alebo v pozemkovej knihe, alebo posledného užívateľa; obvodný pozemkový úrad zároveň v registri pôvodného stavu poznačí prebiehajúce súdne konanie

- po rozhodnutí o námietkach OPÚ register pôvodného stavu schváli

### ***Preberania údajov z RPS do katastra***

Identifikačné údaje z registra pôvodného stavu sa preberú do katastra nehnuteľností na základe:

- žiadosti obvodného pozemkového úradu o doplnenie chýbajúcich a oprave chybných údajov,
- potvrdenia o schválení registra pôvodného stavu
- zoznamu nesúlador

## **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia**

### **Podklady k zásadám:**

- **Návrh systému ekologickej stability** - ak bol pre územie vyhotovený a schválený dokument miestneho územného systému ekologickej stability, podkladom pre všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav je tento dokument
- **Prieskumy, rozbor**y - dopravných pomerov a technického vybavenia územia, územných vplyvov rozvoja nepoľnohospodárskych činností, rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy, najvhodnejšieho spôsobu využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, zachovania a zvyšovania jej úrodnosti a produkčných schopností a ochrany pred znehodnotením, požiadaviek na ochranu prírody a jednotlivých prírodných zdrojov a pamiatkovej starostlivosti, potreby úpravy vodného režimu, zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov v súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvodmi pozemkových úprav
- **Schválené lesné hospodárske plány**
- **Územnoplánovacia dokumentácia**

### **Obsah zásad:**

- Určenie pravidiel priestorového usporiadania a funkčného využívania v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou
- Návrhy ďalšieho využívania územia s cieľom zladať priestorové požiadavky hospodárskych a iných činností človeka s krajinnoekologickými podmienkami územia
- vymedzenie chránenej časti krajiny

### **Postup schválenia zásad:**

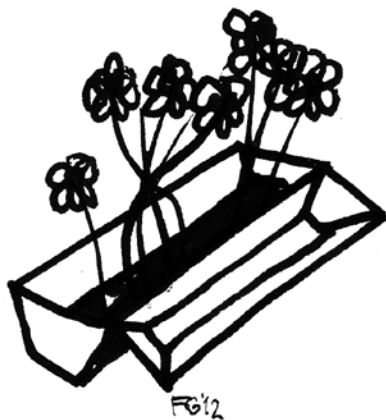
- OPÚ zverejní v obci na obvyklom mieste Všeobecné zásady

- funkčného usporiadania územia na 30 dní
- doručí ich združeniu účastníkov a vyzve účastníkov pozemkových úprav, aby sa k návrhu vyjadrili do 30 dní
  - oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúvajú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia s upozornením povinnosti oznámiť svoje stanoviská k návrhu do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky
  - OPÚ prerokuje námietky so združením účastníkov a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o schválení týchto zásad. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou
  - po schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia OPÚ môže zabezpečiť výstavbu spoločných zariadení a opatrení. Štátu alebo obci vzniká právo užívania pozemkov navrhovaných na výstavbu spoločných zariadení a opatrení, z ktorého vyplýva právo uskutočňovať vo verejnom záujme výstavbu spoločných zariadení a opatrení
  - schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby, rozhodnutie o využívaní územia vypracované v súlade so záväznou časťou územno-plánovacej dokumentácie, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku

***Postup schválenia zásad pri živelných pohromách:***

- OPÚ zverejní v obci na obvyklom mieste Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia na 30 dní
- lehota na podanie námietok voči všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav je 30 dní odo dňa ich zverejnenia alebo doručenia
- OPÚ schvaľuje zásady na základe odporúčania komisie, ktorú zriaďuje vláda Slovenskej republiky na návrh ministra

- schválením všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav vzniká štátu, obci alebo inej osobe, ktorá spravuje majetok štátu alebo obce, právo uskutočňovať vo verejnom záujme výstavbu v projekte pozemkových úprav navrhnutých spoločných zariadení a opatrení



## **C) Zásady pre umiestnenie nových pozemkov**

### **Pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov:**

- pri výbere náhradných pozemkov sa prihliada najmä na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu, pomer jednotlivých druhov pozemkov, vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov, ochranu životného prostredia, územno-plánovacia dokumentáciu
- nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami
- pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. / Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu/
- štát prostredníctvom SPF alebo správcu na účel pozemkových úprav môže kúpiť pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v obvode pozemkových úprav na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, ak vlastníci súhlasia s predajom. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa vyhlášky 38/2005 o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav
- ak sa pozemok nachádza za hranicami zastavaného územia obce v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany a nie je vo vlastníctve štátu a vlastníak požiada o vyrovnanie v peniazoch, predkupné právo má štát
- pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, 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 do 400 m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje

### ***Osobitné ustanovenia:***

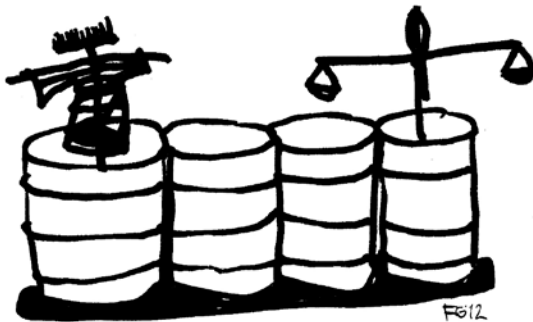
- pozemky, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti
- rozhodnutím OPÚ možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku
- rozhodnutím OPÚ sa taktiež môžu zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku (založné právo, vecné bremeno, predkupné právo §151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) Pri zriadení iného vecného práva obvodný pozemkový úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne
- obmedzenie vyplývajúce z iných osobitných predpisov napr. Zo zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu preberá na seba vlastník nového pozemku

### ***Postup schválenia zásad pre umiestnenie nových pozemkov:***

- OPÚ prerokuje s vlastníkom jeho návrhy a požiadavky ohľadom nových pozemkov
- podľa výsledkov rokovaní a podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a miestnych podmienok obvodný pozemkový úrad dohodne so združením účastníkov zásady na umiestnenie nových pozemkov
- zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk

- Zásady na umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy
- za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená

V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže obvodný pozemkový úrad na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po dohodnutí zásad umiestnenia nových pozemkov ešte pred samotným schválením PPÚ, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný. Toto schválenie sa oznamuje verejnou vyhláškou.



## **D) Vypracovanie projektu pozemkových úprav**

Obvodný pozemkový úrad po schválení úvodných podkladov a dohodnutých zásad pre umiestnenie nových pozemkov zadá vypracovanie projektu pozemkových úprav. Po dohode s obcou OPÚ v projekte pozemkových úprav vymedzí plochy na iné činnosti, ako je poľnohospodárska výroba, ak to vyžaduje súčasný stav alebo budúci rozvoj obce, a určí sa postup ich využitia.

Samotný Projekt pozemkových úprav sa skladá:

- zo sprievodnej správy obsahujúcej rekapituláciu konania
- z úvodných podkladov
- a z návrhu nového usporiadania pozemkov

**Návrh nového usporiadania pozemkov** sa člení ďalej na

- **Zásady na umiestnenie nových pozemkov** (popísané vyššie)
- **Plán verejných a spoločných zariadení a opatrení v nadväznosti na miestny územný systém ekologickej stability s následným vypracovaním PD**
- **Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu a zoznam vyrovnaní v peniazoch**
- **Aktualizácia obvodu projektu**
- **Plán verejných a spoločných zariadení a opatrení v nadväznosti na miestny územný systém ekologickej stability**

Tu patrí:

- plán využitia **súčasných** zariadení a opatrení slúžiacich verejným alebo spoločným hospodárskym záujmom účastníkov a obci
- plán zriaďovania **nových** zariadení a opatrení slúžiacich verejným alebo spoločným hospodárskym záujmom účastníkov a obci, v náležitostiach aby bol dostatočným



podkladom na spracovanie projektovej dokumentácie v projekte pozemkových úprav plánovaných spoločných zariadení a opatrení

- usporiadanie druhov pozemkov primerané prírodným podmienkam a funkčnej spätosti prírodných procesov v určitom krajinnom priestore
- úpravu cestnej siete
- úpravu vodohospodárskych pomerov,
- zúrodňovanie, zachovanie a tvorbu krajinnej zelene
- ochranu archeologických nálezísk,
- podmienky pre poľovnú zver, spoločné pasienky a opatrenia potrebné na umožnenie obhospodarovania náhradných pozemkov, ich zveladenie, ochranu pred škodlivými účinkami iných prírodných faktorov (napr. veternej a vodnej erózie) a civilizačných vplyvov, ako aj na ochranu životného prostredia pred škodlivými účinkami poľnohospodárskych technológií.

**Verejné zariadenia a opatrenia** sú najmä:

- zariadenia na rekreáciu
- športové zariadenia,
- zariadenia na dodávku pitnej vody,
- čistenie odpadových vôd
- skládky tuhého komunálneho odpadu,
- ďalšie verejné zariadenia a opatrenia

**Spoločné zariadenia a opatrenia** sú najmä:

- cestné komunikácie (poľné cesty a lesné cesty) slúžiace na sprístupnenie pozemkov a súvisiace stavby (mosty, priepusty, železničné priecestia a pod.),
- protierózne opatrenia slúžiace na ochranu pôdy pred veternou eróziou a vodnou eróziou a súvisiace stavby (zatrávnenia, zalesnenia, vetrolamy, vsakovacie pásy, terasy, prehrádzky a prielahy),

- opatrenia na ochranu životného prostredia, ktoré spočívajú hlavne vo vytvorení ekologickej stability a podmienok biodiverzity krajiny (biokoridory, biocentrá, interakčné prvky, sprievodná zeleň),
- vodohospodárske opatrenia, ktoré zabezpečujú krajinu pred prívalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlhového deficitu (nádrže, poldre, odvodnenia a závlahy),
- ďalšie spoločné zariadenia a opatrenia

**Pozemky pre verejné a spoločné zariadenia** - Pre pozemky určené pre verejné a spoločné zariadenia sa dodržia nasledujúce pravidlá:

- Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav
- Pozemky na spoločné zariadenia a opatrenia z dôvodov, keď je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm poskytuje štát
- Pozemky na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejde do vlastníctva alebo správy pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia
- **Štát tiež poskytuje pozemky** pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak obvodný pozemkový úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov/
- vlastníctvo k ostatným pozemkom, na ktorých sú umiestnené

- spoločné zariadenia, nadobudne za náhradu **obec**
- za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení, ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, obvodný pozemkový úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav/
  - 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 v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak sa v danom území, v ktorom prebiehajú pozemkové úpravy nenachádzajú pozemky vo vlastníctve štátu v potrebnom rozsahu pre spoločné zariadenia, môže SPF za týmto účelom pozemky kúpiť. Cena pozemku sa určí podľa vyhlášky 38/2005.
  - pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť, možno ich len v zmysle § 108 zákona 57/1996 ... o stavebnom poriadku vyvlastniť vo verejnom záujme. Toto obmedzenie sa potom vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

### ***Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu***

#### ***Umiestňovací plán:***

- rieši plán nového usporiadania územia v obvode projektu
- je podkladom na samotné vykonanie projektu PÚ
- podkladmi na vyhotovenie umiestňovacieho plánu sú: úvodné podklady, zásady pre umiestnenie nových pozemkov a plán verejných a spoločných zariadení a opatrení
- umiestňovací plán pozostáva z grafickej časti (priestorové umiestnenie nových pozemkov) a písomnej časti (tzv. registra nového stavu)

### ***Prerokovanie umiestňovacieho plánu:***

- Návrh umiestňovacieho plánu sa prerokuje s dotknutými účastníkmi pozemkových úprav / Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov s ním za prerokovaný /
- Výsledkom prerokovania bude zápisnica ktorá obsahuje najmä: identifikačné údaje účastníka, nárok vlastníka vo výmere a hodnote pozemkov, stanovisko účastníka, stanovisko zhotoviteľa, dátum, podpisy účastníka a zhotoviteľa
- v prípade písomného súhlasu vlastníka s finančným vysporiadaním na základe žiadosti OPÚ kataster zapíše na list vlastníctva k pôvodným parcelám poznámku o zákaze nakladať s pozemkami
- účastníci pozemkových úprav môžu po aktualizácii obvodu projektu a prerokovaní návrhu umiestňovacieho plánu požiadať o predbežné vytýčenie lomových bodov nových pozemkov

### ***Aktualizácia obvodu projektu***

- aktualizácia obvodu projektu sa vykoná ešte pred zverejnením projektu, t.j. pred schválením projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad aktualizuje obvod pozemkových úprav a register pôvodného stavu tak, aby údaje v registri pôvodného stavu a údaje v registri nového stavu boli v súlade
- resp. aktualizácia obvodu projektu sa vykoná priebežne vždy vtedy, keď dôjde k zmenám hranice obvodu napr. vyňatím ďalších pozemkov z obvodu projektu alebo na základe zmeny údajov katastra.
- dokumentácia aktualizácie obvodu projektu sa vyhotoví povinne pred schválením projektu a po poslednej aktualizácii obvodu projektu
- po každej priebežnej aktualizácii obvodu projektu zhotoviteľ

odovzdá spracované údaje správnomu orgánu a orgánu katastra

- do výsledného elaborátu sa priložia všetky záznamy merania na aktualizáciu obvodu projektu

### ***Postup pri schválení projektu pozemkových úprav podľa zákona č. 330/1991 Z.z.***

Pri schválení projektu pozemkových úprav sa podľa zákona 330/1991 Z.z. postupuje nasledovne:

- projekt pozemkových úprav /PPÚ/ sa na 30 dní zverejní na vhodnom mieste
- súčasne sa PPÚ spolu s výpisom z rozdeľovacieho plánu doručí každému účastníkovi, ktorého miesto pobytu je známe, pričom výpisy musia byť odoslané preukázateľným spôsobom (do vlastných rúk) alebo na „proti podpis“
- účastníci a združenie účastníkov môžu podať obvodnému pozemkovému úradu námietky do 30 dní od ich zverejnenia alebo doručenia
- ak nie sú podané námietky, obvodný pozemkový úrad projekt pozemkových úprav schváli, pričom za súhlas sa považuje nielen ak vlastník nepodá námietku ale aj keď je námietka neopodstatnená
- ak sú námietky podané OPÚ ich prerokuje do 90 dní odo dňa ich doručenia so združením účastníkov a účastníkmi
- ak sa námietky pri prerokúvaní nevybavia, obvodný pozemkový úrad ich predloží na rozhodnutie krajskému pozemkovému úradu, ktorý o nich rozhodne
- ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodu, že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v obvode PÚ, alebo z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde, obvodný pozemkový úrad prerokuje a rozhodne o námietkach súvisiacich s nedodržaním zásad pre umiestnenie nových pozemkov alebo podmienok

primeranosti ustanovených zákonom, v ostatných prípadoch sa na námietku neprihliada, podmienkou schválenia projektu pozemkových úprav je súhlas účastníkov, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy

- ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodov: odstránenia prekážok historického vývoja, investičnej výstavby, zlepšenia ekologickej stability, obmedzenia poľnohospodárskej a lesnej výroby vo vyhlásených ochranných pásmach, dočasného náhradného užívania viac ako 25% výmery poľnohospodárskej pôdy a z dôvodu ak je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm súhlas účastníkov pozemkových úprav s projektom pozemkových úprav nie je potrebný. Obvodný pozemkový úrad projekt pozemkových úprav schváli po prerokovaní a vybavení námietok alebo po rozhodnutí o námietkach súvisiacich s nedodržaním zásad pre umiestnenie nových pozemkov alebo podmienok primeranosti ustanovených zákonom 330/1991 Z.z., v ostatných prípadoch sa na námietku neprihliada
- rozhodnutie o schválení projektu pozemkových úprav sa oznamuje verejnou vyhláškou

## ***E) Vykonanie projektu***

### ***Procedurálna postupnosť:***

#### **Nariadenie vykonania projektu:**

- po schválení projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad nariadi jeho vykonanie
- k nariadeniu pripojí a spolu s ním zverejní so združením účastníkov dohodnutý postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

#### ***Zmeny v projekte:***

- aj po schválení projektu pozemkových úprav môže obvodný pozemkový úrad ak si to vyžaduje verejný záujem a nezmarí sa tým účel pozemkových úprav meniť alebo dopĺňať rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytýčovacieho plánu
- zmeny sa prerokúvajú s účastníkmi, ktorých sa zmena týka

#### ***Schválenie samotného vykonania projektu:***

- ešte pred samotným schválením vykonania projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytýčovacieho plánu
- na základe výzvy obvodného pozemkového úradu správa katastra kvôli aktualizácií registra pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytýčovacieho plánu pozastaví zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav
- OPÚ oznámi rozhodnutie o schválení vykonania projektu

- pozemkových úprav verejnou vyhláškou
- proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať

### ***Zápis do katastra nehnuteľností***

- 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 ktorých základe sa vykonajú zmeny v katastri nehnuteľností

### ***Nadobudnutie vlastníckeho práva, resp. práva na vyrovnanie v peniazoch:***

- vlastníctvo k novým pozemkom sa nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí
- právo na vyrovnanie v peniazoch sa nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí
- nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam zanikajú dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí

### ***Záväznosť schváleného projektu pozemkových úprav:***

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



***Schválený projekt pozemkových úprav je podkladom:***

- pre územnoplánovacia dokumentáciu
- tvorbu lesných hospodárskych plánov

***Pri výstavbe spoločných zariadení a opatrení PPÚ súčasne nahrádza:***

- rozhodnutie o využívaní územia,
- rozhodnutie o umiestnení stavby, vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie,
- rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a
- rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku

***Postupnosť vykonania PPÚ z hľadiska prác:***

***Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne v obvode projektu:***

Významnými lomovými bodmi sa rozumejú body:

- hranice obvodu projektu,
- verejných a spoločných zariadení a opatrení
- a rozhranenie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

***Aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu***

- aktualizácia RPS sa vykonáva priebežne, povinná aktualizácia RPS sa vykoná pred schválením projektu a pred schválením vykonania projektu
- aktualizácia RPS sa vykoná prevzatím zmenených údajov katastra
- výsledkom aktualizácie RPS je aktualizovaný RPS v papierovej a elektronickej podobe
- aktualizácia umiestňovacieho plánu sa vykoná pred schválením vykonania projektu, premietnutím zmien z aktualizácie RPS výsledkom je aktualizovaný umiestňovací plán v papierovej a elektronickej podobe

### ***Aktualizácia zrovnávacieho zostavenia údajov registra pôvodného a nového stavu***

- aktualizácia kombinatória sa vykoná vtedy, ak došlo k aktualizácií písomnej časti registra pôvodného alebo nového stavu

### ***Spracovanie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním***

#### ***Zápis údajov projektu do katastra:***

Zápis údajov projektu do katastra sa realizuje na základe doloženia nasledujúcej dokumentácie na kataster:

- Rozhodnutie o schválení projektu
- Nariadenie o vykonaní projektu
- Rozhodnutie o schválení vykonania projektu
- Výsledný elaborát zo zriaďovania podrobného polohového bodového poľa
- Register pôvodného stavu po poslednej aktualizácii
- Výsledný elaborát rozdeľovacieho geometrického plánu alebo rozdeľovacieho plánu obnovou



## **Aplikácia princípu vyrovnania podľa zákona č. 330/1991 Z.z.**

### ***Podmienky vyrovnania:***

- vyrovnanie patrí všetkým **v**lastníkom pozemkov, vrátane vlastníkom spoluvlastníckych podielov zasiahnutých pozemkovými úpravami
- vyrovnanie sa poskytuje v hodnote pôvodných pozemkov a trvalých porastov (hodnota pozemkov sa určí podľa druhu pozemku vedeného na KN a BPEJ vid' popis hodnoty pozemkov v úvodných podkladoch)
- vyrovnanie môže byť v peniazoch, alebo v náhradných pozemkoch
- pri vyrovnaní sa zohľadňujú úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia slúžiace verejným a spoločným záujmom účastníkov (úprava cestnej siete, vodohospodárskych pomerov, ochrana chránených území,...)
- ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav (pre obranu štátu, vodohospodárske diela, cesty, železnice,...) 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, môže Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytnúť vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa vyhlášky 38/2005. Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa stavu v čase pred jeho zastavaním v hodnote platnej v čase nariadenia alebo povolenia pozemkových úprav

### **Vyrovnanie formou náhradných pozemkov:**

(Princíp primeranosti vyrovnania a náhrady je upravený v ustanoveniach § 11 zákona č. 331/1990 Zb.)

#### **Princíp primeranosti pozemkov:**

- Náhradné pozemky majú byť primerané pôvodným pozemkom svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom
- princíp primeranosti sa nemusí dodržať, ak s tým súhlasí vlastník, pričom tento súhlas musí byť písomný

#### **Primeranosť hodnotou:**

- nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia pričom tento rozdiel hodnoty možno prekročiť bez nároku na vyrovnanie len na základe písomného súhlasu vlastníka

#### **Primeranosť výmerou:**

- nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje desať percent výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia pričom tento rozdiel výmery možno prekročiť bez nároku na vyrovnanie len na základe písomného súhlasu vlastníka

#### **Vyrovnanie v peniazoch:**

- medzi SPF a vlastníkom za poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov
- medzi správcom a vlastníkom pozemku za lesné pozemky do výmery 2000 m<sup>2</sup> vrátane lesných porastov

- podmienkou na vyrovnanie v peniazoch je písomný súhlas vlastníka, po doručení tohto súhlasu obvodnému pozemkovému úradu nemožno už tento súhlas odvolať
- pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch sa nesmú previesť ani zaťažiť. (To ale neplatí, ak ich nadobudol SPF alebo správca na účel pozemkových úprav napr. na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, štát prostredníctvom SPF a správcu môže kupovať pozemky za cenu podľa vyhlášky č. 38/2005 ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj.)
- na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra k pozemkom, ktoré sa nesmú previesť ani zaťažiť (t. j. za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch) vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami (kataster zapíše na list vlastníctva k pôvodným parcelám poznámku: *„Poznamenáva sa zákaz vlastníka nakladať s pozemkami podľa § 11 ods. 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov k dátumu...“* uvedie sa dátum doručenia súhlasu vlastníka správnomu orgánu o finančnom vyrovnaní)
- ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí
- ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- samotné peňažné vyrovnanie sa realizuje v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav
- ak pri vyrovnaní v nových pozemkoch nie sú zachované druhy pozemkov, hodnota trvalých porastov bude

obsahom registra nového stavu Nový vlastník, ktorý nadobudne trvalé porasty, v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav zaplatí hodnotu trvalého porastu Slovenskému pozemkovému fondu. V lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav Slovenský pozemkový fond vyplatí náhradu v peniazoch vlastníkovi, ktorému nárok vznikol.



## Náklady spojené s pozemkovými úpravami

***Ak sú pozemkové úpravy realizované z dôvodu odstránenia prekážok vlastníckeho a užívacieho výkonu vyvolaných historickým vývojom, z dôvodu zlepšenia ekologickej stability územia, z dôvodu vyhlásenia ochranných pasiem, z dôvodu živelných pohrôm, z dôvodu, že sa vyčlenilo do dočasného náhradného užívania viac ako 25% výmery poľnohospodárskej pôdy:***

- Náklady uhrádza štát

***Ak sú pozemkové úpravy realizované z dôvodu, že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch:***

- náklady uhrádza štát, pričom na tieto náklady prispieva sumou ustanovenou všeobecne záväzným právnym predpisom združenie účastníkov, ktoré príspevok rozdelí na jednotlivých účastníkov podľa hodnoty nových pozemkov a výhod účastníkov z vykonania pozemkových úprav. Ak účastníci konania nesúhlasia s rozdelením príspevkov, rozdelí ich obvodný pozemkový úrad

***Ak sú pozemkové úpravy vyvolané potrebami uplatnenia iných hospodárskych záujmov, ako je hospodárenie na pôde, alebo z dôvodu investičnej výstavby:***

- náklady uhradí ten, v záujme ktorého boli pozemkové úpravy vykonané.

***Náklady na činnosť združenia účastníkov pozemkových úprav:***

- náklady hradí obec, pričom členovia združenia môžu na tento účel príspeť finančnou čiastkou obci na osobitný účet. Nevyčerpané finančné prostriedky po ukončení pozemkových úprav sú príjmom obce

***Náklady na údržbu a prevádzku spoločných zariadení a opatrení:***

- náklady hradí vlastník týchto zariadení a prispieva na nich štát (pričom spoločné zariadenia a opatrenia plánované a vykonané v rámci pozemkových úprav vlastní obec, v ktorej obvode sa nachádzajú, okrem prípadov keď ich vlastní štát, resp. iný vlastník určený v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav)
- ak spoločné zariadenia a opatrenia slúžia aj tretím osobám, ktorými sú majitelia rekreačných zariadení a priemyselných podnikov, prispievajú tieto osoby na náklady na údržbu

***Ak účastník pozemkových úprav porušením tohto zákona spôsobí zvýšenie nákladov:***

- je povinný ich uhradiť
- výšku nákladov po prerokovaní so združením účastníkov určí obvodný pozemkový úrad.

***Prevody vlastníctva k nehnuteľnostiam vykonané na základe tohto zákona:***

- sú oslobodené od poplatkov a daní





## Záver

Pozemkové úpravy (PPÚ) predstavujú vecne, odborne, časovo aj finančne náročnú problematiku. Každé katastrálne územie predstavuje osobitné riešenie - má špecifické podmienky. Výsledkom pozemkových úprav je nové usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, ich evidencia v katastrálnych operátoch katastra nehnuteľností, nové nájomné vzťahy k pozemkom, ako aj realizované technické a ekologické opatrenia spoločných a verejných zariadení. Pozemkové úpravy tak pomáhajú zlepšiť nielen výrobné a prevádzkové pomery v upravovanom území, ale aj životné podmienky vidieckeho obyvateľstva, a tým vytvárajú bázu rozvoja vidieka.

### **Výhody pozemkových úprav pre vlastníka**

- prekonať vysoký stupeň rozdrobenosti pôvodnej pozemkovej držby evidovanej na veľkom množstve listov vlastníctva,
- znížiť počet parciel právneho stavu v obvode pozemkových úprav spočítaním spoluvlastníckych podielov so zachovaním pôvodnej hodnoty pozemkov,
- znížiť počet listov vlastníctva na jedného vlastníka,
- zredukovať (znížiť) veľký počet existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti,
- odstrániť nedostatky v doterajšej evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- vytvoriť podmienky pre trh s pôdou,
- vyriešiť prístup vlastníkov k svojim pozemkom, ktorý bol znemožnený v dôsledku zavedenia kolektivistických foriem hospodárenia na pôde.

### **Výhody pozemkových úprav pre poľnohospodársky subjekt**

- vytvoriť nové parcely C-KN s jedným konkrétnym druhom pozemku, ktorý bude v súlade so skutočným stavom v teréne,

- vytvoriť podmienky pre rekonštrukciu existujúcich poľných a lesných ciest a výstavbu nových,
- vytvoriť podmienky pre rekonštrukciu poľnohospodárskych zariadení (silážne jamy, hnojiská, dvory a prístupové cesty k nim, melioračné opatrenia).

### **Výhody pozemkových úprav pre obec**

- vytvoriť zóny pre budúcu zástavbu bytovými domami, priemyselnými objektami, infraštruktúrou v súlade s územným plánom rozvoja obce
- vytvoriť podmienky pre protipovodňové a ekologické opatrenia v krajine.

### **Úplne na záver:**

#### **Ďalšie závery využitia metodiky PPÚ a iných právnych predpisov...**

Zákon č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách stanovuje komplexné riešenie pre vysporiadanie pozemkov nielen na účely pôdohospodárstva, ale aj stavebné účely či iné využitie pozemkov. Tento zákon sa preto stále viac začína uplatňovať pri riešení vlastníctva s odkúpením pozemkov, ale aj pridelenia náhradných pozemkov pre tých vlastníkov, ktorí nemajú záujem odpredať svoje pozemky, ale žiadajú náhradné pozemky. Najväčší význam tohto zákona spočíva v tom, že dochádza aj k vysporiadaniu pozemkov neznámych vlastníkov, ktorých zastupuje SPF.

Metodika tohto zákona by mohla byť uplatnená aj pri iných problematikách vysporiadateľnosti pozemkov, napríklad pri majetko - právnom vysporiadaní pozemkov pri príprave investičnej výstavby bytových domov a bytov pre marginalizované skupiny. Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pri príprave investičnej výstavby bytových domov a bytov pre marginalizované skupiny je málo zdokumentovaný

proces. Na rozdiel od podrobnej metodiky pre územné a stavebné konanie pri výstavbe nízkonákladových stavieb, neexistujú postupy pre „nízkonákladové“ vysporiadanie pozemkov.

Hlavným problémom pri vysporiadaní pozemkov je:

- vysoká rozdrobenosť vlastníctva a vlastníkov pozemkov
- veľké množstvo nezistených a neznámych vlastníkov
- neochota čo i len jedného vlastníka odpredať pozemok (aj keď s malou výmerou), ktorý by bol vhodný na výstavbu nízkonákladových bytov
- nedostatok financií na výkup pozemkov
- náročný proces komplexného vysporiadania pozemkov v záujmovom území

Pozemky na výstavbu a tiež extravilánové pozemky vhodné na výstavbu určené schváleným územným plánom nie je jednoduché vysporiadať, a preto je potrebné získať skúsenosti tam, kde došlo k úspešnému majetkoprávnemu vysporiadaniu pozemkov. Okrem zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách metodika akéhosi „jednoduchšieho konania“ je spracovaná tiež zákonom č. 64/1997 Z. z. o záhradkách a postup obnovy pozemkového registra popísaný zákonom o vykonaní ROEP je zas nevyhnutným predpokladom akéhokoľvek vysporiadania pozemkov

Tieto tri možno zdanlivo úplne odlišné zákony majú spoločného menovateľa – vysporiadanie pomerne veľkého množstva pozemkov, či už pôvodných vlastníkov – predávajúcich, alebo nových vlastníkov – kupujúcich.

Vzhľadom na to, že riešenie bývania pre marginalizované skupiny si vyžaduje komplexné riešenie aj „vynúteným“ zákonným spôsobom vysporiadať lokality, ktoré by zlepšili úroveň bývania rómskych komunit, tento zákon umožňuje vyhlásiť pozemkové úpravy v záujmových územiach.

Podľa zákona o pozemkových úpravách je možné:

- transformovať rómsku osadu na rómske sídlo, vysporiadaním pozemkov pôvodných vlastníkov /analogický ako záhradkárska osada/
- transformovať a rozšíriť rómsku osadu za účelom získania dostatočného územia pre potrebnú kapacitu bývania
- nové sídla s potrebnou kapacitou bývania v určených lokalitách

Aj keď zákony majú svoju presne vymedzenú pôsobnosť, niektoré časti sú použiteľné priamo a niektoré časti iba analogicky. Presné stanovenie postupu pri majetkovom vysporiadaní definuje zákon o pozemkových úpravách. Ak by sa pozemkové úpravy mali vyhlásiť v rómskych lokalitách, bolo by potrebné vypracovať metodiku pre vysporiadanie pozemkov v týchto lokalitách.

Uvedené zákony by sa, samozrejme, mohli aj upraviť pre potreby vysporiadania pozemkov za účelom budovania sídiel pre rómske komunity. Príprava novej legislatívy je však časovo náročný proces, a tým by sa mohli procesy vysporiadania spomaliť a skomplikovať.

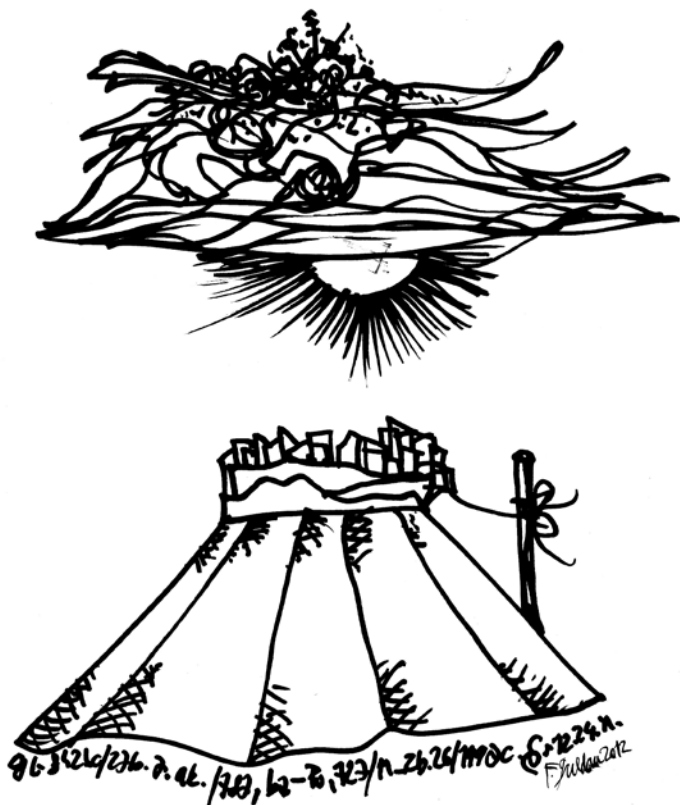
Aj jednoduchými doplnkami k existujúcim zákonom by sa mohli vylepšiť podmienky pre urýchlenie prípravy pozemkov pre výstavbu bytov pre rómske komunity.

Napr. schválením nového územného plánu obce, v ktorom by sa rozšírila hranica intravilánu by extravilánové pozemky mohli prejsť z SPF do obce. Obec by tým nadobudla vlastníctvo pozemkov zo štátu a mohla by ho využívať na bytovú výstavbu sociálnych bytov

Pozemkové úpravy za účelom vysporiadania pozemkov na výstavbu sociálnych bytov by mohli byť vyhlásené z podnetu žiadateľa – obce, alebo koordinátora týchto procesov – Úradu splnomocnenca pre Rómov, ktorý by posúdil pripravenosť obce na výstavbu bytov a stanovil by aj harmonogram pozemkových úprav.

Uvedená kapitola bola vytvorená z vlastných skúseností z vysporiadania pozemkov na základe uvedených zákonov a riešiteľ disponuje softwarovými nástrojmi pre spracovanie mapových informácií aj databáz pre vysporiadanie pozemkov. Bez takýchto nástrojov sú také komplikované procesy neriešiteľné.

*Poz.: V tomto článku sú použité aj materiály z web stránok MP SR, Pozemkových úradov a SPF.*



## Súvisiace právne predpisy a súvisiace témy

Základnými právnymi predpismi pri zisťovaní, obnove a evidencii vlastníckych práv k pozemkom sú:

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ďalšie
- Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov najmä zákona č. 80/1998 Z.z.
- Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 282/1993 Z.z. o zmiernení majetkových krívd spôsobeným cirkvám v znení neskorších predpisov a zákon č. 161/2005 Z.z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám
- Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona

Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov

Základom riešenia vlastníckych práv k poľnohospodárskym a lesným pozemkom od roku 2001 je:

- konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim (ďalej len registre - RVP, ZRPS a ROEP),
- pozemkové úpravy na nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov,
- ale aj reštitúcie - obnova vlastníckych práv fyzických osôb, obcí a cirkví.

***Problematiku pozemkových úprav na Slovensku rieši od roku 1991 zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.***

Pri projektovaní, posudzovaní, schvaľovaní a realizácii projektov pozemkových úprav je najdôležitejšia aplikácia ustanovení §1 a §2 zákona o pozemkových úpravách, to znamená racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva, užívacích pomerov a najmä podľa potrieb - požiadaviek jednotlivých vlastníkov pozemkov a s ich súhlasom v súlade s verejným záujmom, USES, funkciami poľnohospodárskej krajiny, poľnohospodárskeho a lesného hospodárenia - podpory rozvoja vidieka a podobne.

***Nazákon o pozemkových úpravách nadväzuje Metodický návod na konanie o začatí pozemkových úprav a príprava realizácie spoločných zariadení a opatrení, ktorý bol vydaný Ministerstvom pôdohospodárstva SR (aktualizované vydanie 2004).*** Účelom tohto Metodického návodu je špecifikácia základnej problematiky v konaní pozemkových úprav pre

účastníkov konania, zhotoviteľov projektov pozemkových úprav a správne orgány. Podľa Metodického návodu pozemkovými úpravami by sa malo dosiahnuť:

- zníženie počtu parciel právneho stavu v obvode pozemkových úprav,
- prekonanie vysokého stupňa rozdrobenosti pôvodnej pozemkovej držby,
- zredukovanie veľkého počtu existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti,
- zastavenie procesu drobenia pozemkového vlastníctva,
- vyriešenie prístupu vlastníkov k svojim pozemkom, ktorý bol znemožnený v dôsledku zavedenia kolektivistických foriem hospodárenia na pôde, a to najmä v prípadoch skutočného užívania pozemkov,
- odstránenie nedostatkov v evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- založenie základu ďalšieho rozvoja vidieka prostriedkami vlastnými pozemkovým úpravám,
- vytvorenie podmienok pre trh s pôdou.

Ďalším súvisiacim materiálom je Metodický návod na projektovanie pozemkových úprav (v súčasnom období je v štádiu rozpracovanosti).

S projektami pozemkových úprav a ich realizáciou súvisia nasledovné základné témy, a to:

- Vlastnícke práva k pozemkom v konaní pozemkových úprav.
- Preukazovanie vlastníctva k pozemkom, reštitučné konania, delimitácie správy k pozemkom a aktualizácia registrov (ROEP – RPS).
- Združenie účastníkov pozemkových úprav.
- Rozhodnutia orgánov štátnej správy v konaní pozemkových úprav.
- Úvodné podklady v konaní pozemkových úprav a ich



prerokovania.

- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.
- Zásady pre umiestnenie nových pozemkov.
- Námietkové konania - písomné námietky k návrhom a rozhodnutia obvodných pozemkových úradov o schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.
- Súhlasy účastníkov v konaní pozemkových úprav - podmienky schválenia zásad na umiestnenie nových pozemkov, ako aj schválenie projektu pozemkových úprav.
- Vyrovnanie v peniazoch a pozemkami v konaní pozemkových úprav.
- Poskytovanie pozemkov pre verejné a spoločné zariadenia opatrenia.
- Primeranosť hodnoty a výmery pôvodných a nových pozemkov s prihliadnutím na výhody získané pozemkovými úpravami.
- Kombinatóriium registrov - zrovnávacía zostava registra pôvodného stavu (RPS) a registra nového stavu (RNS).
- Technické a procesné spracovanie návrhov PPÚ.
- Využitie doterajších a návrh nových spoločných a verejných zariadení a opatrení.
- Riešenie neúžitkových plôch mimo produkčných blokov LPIS v konaní pozemkových úprav.
- Miestne územné systémy ekologickej stability krajiny na účely pozemkových úprav.
- Územné systémy ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru.
- Riešenie záhradkových osád a hospodárskych dvorov poľnohospodárskych podnikov v konaní pozemkových úprav.
- Plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní.
- Oznámenia obvodných pozemkových úradov k rozhodnutiu o

- schválení projektov pozemkových úprav verejnou vyhláškou.
- Zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí.
  - Vykonanie projektov pozemkových úprav a realizácia spoločných a verejných zariadení a opatrení.
  - Náklady pozemkových úprav.
  - Zhotovitelia projektov pozemkových úprav a účastníci konania.

Fond má vo svojich vnútorných predpisoch spracovaný základný prehľad so stavom riešenia jednotlivých etáp projektov pozemkových úprav podľa okresov a katastrálnych území. V oblasti správy majetku štátu a usporiadania vlastníctva k poľnohospodárskym a niektorým lesným pozemkom medzi hlavné činnosti fondu je zaradená problematika:

- v katastrálnych územiach so zapísanými údajmi registrov (RVP, ZRPS a ROEP) a projektov pozemkových úprav (PPÚ) viesť písomnú a mapovú evidenciu vlastníckych práv k pozemkom vo vlastníctve SR-SPF a nezistených vlastníkov,
- zdokonaľovať vnútroorganizačný informačný systém k poľnohospodárskym nehnuteľnostiam a k niektorým lesným pozemkom v správe a nakladaní fondu, pričom v plošnom rozsahu využívať katastrálne operáty v digitálnej forme, vrátane vyhotovených ortofotomáp vo veľkých a stredných mierkach (SPF a LPIS),
- zabezpečovať delimitáciu správy k poľnohospodárskym a niektorým lesným nehnuteľnostiam na listy vlastníctva pre SR - SPF,
- a zabezpečovať úlohy súvisiace s aplikáciou zákonov č. 229/1991 Zb., č. 330/1991 Zb., č. 503/2003 Z. z., č.180/1995 Z. z. všetky v znení neskorších predpisov a ďalších základných právnych predpisov.

## Slovník pozemkových úprav

### ***Základné pojmy a skratky používané pri pozemkových úpravách***

Pre zjednotenie terminológie, jednoznačnému výkladu a chápania pojmov (ako aj obsahu úkonov v nich obsiahnutých) v oblasti pozemkových úprav uvádzame zoznam najčastejšie používaných pojmov, zoradených v abecednom poradí. Niektoré pojmy, ktoré sa už nepoužívajú alebo sú prekonané, sú tiež zaradené do zoznamu, aby bolo možné správne pochopiť a prečítať aj starý textový podklad existujúci v archívnych materiáloch:

***Arondácia*** – vyrovnanie hraníc vlastnícky susediacej pozemkovej držby s cieľom zlepšiť ich hospodársku činnosť.

***Biocenóza*** – spoločenstvo živých organizmov v abiotickom prostredí, člení sa na fytoocenózu (spoločenstvo rastlinných organizmov) a zoocenózu (spoločenstvo živočíchov).

***Biocentrum*** – ekosystém alebo skupina ekosystémov, ktorá vytvára trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu živých organizmov a na zachovanie a prirodzený rozvoj ich spoločenstiev.

***Biokoridor*** – priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentra umožňuje migráciu živých organizmov a ich spoločenstiev, na ktorý priestorovo nadväzujú interakčné prvky.

***Biotop*** – životné prostredie určitého jedinca.

***Blok projektový*** – obvod projektu pozemkových úprav je z technologického dôvodu vhodné rozdeliť do viacerých častí (projektových blokov). Ich veľkosť bude spravidla 200 až 500 ha (nie je podmienkou), v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov alebo charakteru užívania, či hodnoty pozemkov obvykle uznávanej v obci tak, aby vznikli vnútorne homogénne bloky. V týchto blokoch sa bude môcť

relatívne samostatne riešiť starý a nový stav.

**Bod lomový** – je bod, v ktorom sa hranica územnej správnej jednotky, hranica k.ú., hranica zastavaného územia obce (intravilánu), hranica pozemkov vymedzená právnym vzťahom, hranica držby, hranica druhov pozemkov alebo rozhrania spôsobu využívania pozemku, lomí. V teréne býva trvale stabilizovaný.

**Bod pevný podrobného bodového poľa** – trvale stabilizovaný bod podrobného polohového bodového poľa, určený s presnosťou stanovenou ČSN 73 0415. Stabilizácia sa vykonaná podľa STN 73 0416. Záväzná skratka je PBPP.

**Bonitovaná pôdno-ekologická jednotka /BPEJ/** – oceňovacia jednotka bonitačnej sústavy, ktorá sa vyčleňuje na základe hodnotení genetických vlastností pôd, pôdotvorných substrátov, zrnitosti, klímy, svahovitosti, štrkovitosti, hĺbky pôdy a expozície, podľa určených kritérií, ide o relatívne najhomogénnejšie územie účelovo pospájaných pôdno-ekologických foriem.

**Celok projekčný** – plocha ohraničená nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými zameranými prekážkami a navrhnutými plochami spoločných zariadení a opatrení vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia s vyrovnanými alebo výhľadovo vyrovnateľnými hospodárskymi vlastnosťami, ktorá vytvára homogénny plošný celok slúžiaci k vyrovnaniu, t.j. vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle schválených zásad.

**Časť parcely** – (niekedy nazývaná aj ako diel parcely)

a) rôzne druhy pozemkov na jednej parcele, ktoré nespĺňajú podmienku na vznik samostatných parciel,

b) časť sceleného pozemku označeného na mape jedným parcelným číslom, ktorá je vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve štátu alebo občanov, jej hranice nie sú vyznačené v teréne ani na mape.

**Delenie parciel** – zobrazenie delenia pozemkov na mape.

**Delenie pozemkov** – členenie pozemku alebo súboru pozemkov na iné celky.

**Delimitácia** – rozhraničenie, výmena pozemkov, zmena druhov pozemkov s cieľom zlepšiť hospodársku činnosť.

**Devastácia krajiny** – nežiaduci zásah do krajiny, ktorý ohrozuje jej podstatu.

**Druh pôdny** – zaradenia pôdy do kategórií podľa mechanického (fyzikálneho) zloženia

**Druh pozemku** – rozlíšenie účelu užívania pozemku stanovené predpismi (starší názov kultúra) na základe produkčnej schopnosti pôdy.

**Diel parcely** – samostatne určovaná výmera časti parcely vo výpočtových protokoloch, prípadne evidovaná v súbore popisných informácií katastrálneho operátu.

**Ekosystém** – je funkčná sústava živých a neživých zložiek životného prostredia, ktoré sú navzájom spojené výmenou látok, tokom energie a odovzdávaním informácií, ktoré sa navzájom ovplyvňujú a vyvíjajú v určitom priestore a čase.

**Ekotop** - najmenšia priestorová jednotka homogénnych ekologických podmienok prostredia.

**Fond pôdny** – pozemky určitej výrobnéj alebo správnej jednotky, ktoré sa posudzujú podľa druhov pozemkov a z hľadiska funkčného plnia určitú vymedzenú funkciu.

**Fond pôdny lesný** – lesný pôdny fond tvoria pozemky, ktoré sú trvale určené na plnenie funkcií lesov porastené lesnými drevinami alebo pozemky, z ktorých boli lesné porasty dočasne odstránené (obnova porastov, škôlky, plantáže), pozemky bez porastov slúžiace lesnému hospodárstvu (rozdeľovacie priesečky, cesty, sklady, pozemky pod elektrovodmi a pod.), pozemky nad hornou hranicou stromovej vegetácie.

**Fond pôdny, nepoľnohospodársky a nelesný** – tvoria:

- vodné plochy (s chovom rýb, i bez chovu rýb),

- zastavaná plocha a nádvorá (vrátane spevnených poľných ciest),
- ostatné plochy.

**Fond pôdny poľnohospodársky (do 30.4.2004)** – boli to pozemky poľnohospodárskej i nepoľnohospodárskej pôdy využívané pre účely poľnohospodárskej výroby, environmentálnych vlastností a potrieb poľnohospodárskej krajiny. Z nepoľnohospodárskych pozemkov to boli najmä pozemky krajnotvornej zelene, nespevnené poľné cesty, hospodárske dvory a farmy, hydromelioračné zariadenia a pod. PPF tvorili tieto druhy pozemkov:

- orná pôda,
- chmeľnice,
- vinice,
- záhrady (aj záhradkárske osady),
- ovocné sady,
- trvalé trávne porasty.

**Identifikácia parcel** – porovnanie zápisu a zákresu totožnosti tej istej nehnuteľnosti podľa súboru popisných a grafických informácií katastrálneho operátu so zápisom a zákresom vo verejných listinách alebo iných operátoch.

**Inochotárnik** – občan bývajúci v inej obci, ktorý vlastní alebo užíva pozemky v predmetnej obci (katastrálnom území).

**Zastavaná časť obce (Intravilán)** – časť územia obce, v ktorej je sústredená zástavba a pozemky určené na zastavanie. Príslušnosť nehnuteľností k zastavanej časti obce (intravilánu) sa stanovuje úradne vymedzenou hranicou.

**Jednotná evidencia pôdy (JEP)** – súpis a popis pozemkov a ich zobrazenie na mapách s vyjadrením užívacích vzťahov a iných údajov k nim. Vykonávala sa v rokoch 1956–1964.

**Jutro, katastrálne** – jednotka plošnej miery v siahovej sústave jutro (k.j.) = 1600 štvorcových siah (?°) = 5755 m<sup>2</sup>, t.j. korec (strych) = 800 ?° = 2877 m<sup>2</sup>, 0,33 k.j. = merica = 533,3 ?° = 1918 m<sup>2</sup>.

**Jutro, uhorské** – jednotka plošnej miery v siahovej sústave  
**Jutro (u.j.)** = 1200 štvorcových siah = 4316 m<sup>2</sup>.

**Kataster Jozefínsky** – Prvý pozemkový kataster (1785–1792) zakladaný podľa katastrálnych území, základnou jednotkou bol zameraný pozemok, pričom bol vyšetrený hrubý výnos a držiteľ pozemku.

**Kataster nehnuteľností** – je súpis a popis nehnuteľností v Slovenskej republike, ich geometrické určenie a evidencia právnych vzťahov k týmto nehnuteľnostiam. KN je aj evidenčný nástroj na uskutočňovanie funkcií štátu pri ochrane právnych vzťahov a pri využívaní a ochrane nehnuteľností. Vykonáva sa od roku 1993.

**Katastrálny operát** – je súbor dokumentačných materiálov obsahujúcich údaje katastraz jedného katastrálneho územia.

**Kataster pozemkový** – geometrické zobrazenie, súpis a popis všetkých pozemkov v štáte, vykonávané podľa zákona z r. 1927. Slúžil ako podklad pre vyrubovanie verejných daní, na zakladanie, obnovovanie a doplňovanie verejných kníh a ich máp, na zabezpečovanie držby, prevod nehnuteľností a reálny úver.

**Kataster reambulovaný** – názov stabilného katastra po jeho jednorazovom doplnení zmenami vzniknutými od jeho založenia a novým ocenením pozemkov.

**Kataster stabilný** – názov katastra z r. 1817–1927 podľa patentu Františka I.

**Klasifikovaný sumár pozemkov** – je sumárny prehľad všetkých výmer pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (vkladov a vyrovnaní) podľa druhov pozemkov:

- z registra pôvodného stavu UO aj KN
- z registra nového stavu

**Kniha pozemková** – verejná kniha, v ktorej sa viedli vlastnícke a iné vecné práva na nehnuteľnosti do konca roka 1950, resp. do 1. 4. 1964 s tým, že v období od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 zápisy do PKV neboli povinné.

**Kniha vodná** – verejná kniha, ktorá obsahuje právne nároky na užívanie vody a práva vzťahujúce sa na vodné toky a nádrže.

**Kniha železničná** – verejná kniha, ktorá obsahovala súpis všetkých pozemkov železnice slúžiacich verejnej doprave. Na jej zriadenie bolo udelené právo vyvlastnenia, služobnosti a pod.

**Komasácia** – sceľovanie rozdrobených a rozptýlených pozemkov toho istého vlastníka podľa druhov pozemkov a bonity do väčších celkov, s cieľom hospodáriť ekonomickejšie.

**Komposesorát** – fyzicky nedeliteľné podielové spoluvlastníctvo lesov a pasienkov bývalých slobodných zemanov alebo urbárikov.

**Kryt vegetačný** – lesné spoločenstvá, vysoká a nízka zeleň, trvalé trávne spoločenstvá.

**Medzník** – stabilizačný znak, ktorý označuje lomové body hranice správnej, vlastníckej, držby, alebo druhov pozemkov.

**Medzníkovanie** – osadzovanie medzníkov spravidla v lomoch na hranici správnej, vlastníckej, držby, alebo druhu pozemkov.

**Načim** - treba, je potrebné

**Nehnutelnosť** – pozemok alebo stavba akéhokoľvek druhu, spojená so zemou pevným základom.

**Obvod pozemkových úprav** – je spravidla celé katastrálne územie podľa platného operátu katastra, viacerých k.ú., prípadne častí k.ú., s určením pozemkov vyňatých z PÚ, v závislosti od účelu a cieľov pozemkových úprav, ktorého priebeh je po katastrálnej hranici a po vlastníckej, držobnostnej hranici alebo hranici lesa a pod.. Určuje sa v prípravnom konaní na prehľadnej mape a popisom.

**Obvod projektu pozemkových úprav** - súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav, tvorí ho spravidla celé katastrálne územie alebo jeho účelovo vymedzená časť(časti), prípadne viac katastrálnych území či častí z niekoľkých kat. území. Definuje sa v



úvodných podkladoch v operáte obvodu projektu pozemkových úprav ako upresnenie obvodu pozemkových úprav. Hranica obvodu projektu pozemkových úprav zameraná a definovaná v operáte obvodu projektu pozemkových úprav je predmetom odsúhlasenia s príslušným orgánom katastra nehnuteľností z hľadiska výmerového uzáveru a identifikácie parciel UO a KN rezaných hranicou obvodu.

***Obvod projektu pozemkových úprav tvorí súhrn všetkých pozemkov určených na vykonanie pozemkových úprav. Je ohraničený hranicou, ktorá oddeluje súvislé územia pozemkov patriacich do pozemkových úprav od súvislých území s pozemkami vyňatými z pozemkových úprav a od pozemkov, ktoré neboli zahrnuté do pozemkových úprav.***

***Obvod hospodársky drobnopostovateľa, farmy, poľnohospodárskeho podniku*** – reprezentuje pozemky v obvode pozemkových úprav patriace jednému užívateľovi alebo vlastníkovi, ktorý na nich hospodári alebo sústredeným vyčlenením nových pozemkov náhradou za pozemky pôvodné tento hospodársky obvod vznikne a bude na nich hospodáriť jedna právnická alebo fyzická osoba. Môžu to byť pozemky vo vlastníctve, aj v nájme.

***Ochrana poľnohospodárskej pôdy*** – súbor právnych, organizačných, výrobo-ekonomických, technických, biologických a ekologických opatrení, s cieľom dosiahnuť optimálnu plošnú výmeru pozemkov (PP) a produkčnú schopnosť na plnenie jeho základných funkcií výrobných a spoločenských.

***Ochrana lesného pôdneho fondu*** – súbor právnych, organizačných, technických, technologických, biologických a ekologických opatrení s cieľom dosiahnuť trvalo udržateľný rozvoj produkčných i mimo produkčných funkcií lesov

***Ochrana pôdy – protierózna*** – súbor opatrení proti erózií (vodnej či veternej), s cieľom zachovať plošnú výmeru, produkčnú schopnosť pôdy a ekologickú stabilitu.

**Ochrana životného prostredia** – zahŕňa činnosti, ktorými sa predchádza znečisteniu alebo poškodzovaniu životného prostredia alebo sa toto znečisťovanie obmedzuje a odstraňuje. Zahŕňa ochranu jeho jednotlivých zložiek, druhov organizmov alebo konkrétnych ekosystémov a ich vzájomných väzieb, ale aj ochranu životného prostredia ako celku.

**Opatrenie hydromelioračné** – súbor opatrení upravujúcich vodný režim v záujmovom území

**Opatrenia a zariadenia pozemkových úprav** – formy alebo prostriedky technického, právneho, organizačného, výrobnó-ekonomického, biologického a ekologického charakteru, ktoré sa využívajú pri usporiadaní územia s cieľom realizovať novú organizáciu pôdneho fondu, napríklad:

medzi technické opatrenia a zariadenia patria:

- komunikačné,
- vodohospodárske,
- protierózne,
- rekultivačné.

medzi ekologické opatrenia patrí vytváranie:

- biocentier,
- biokoridorov,
- interakčných prvkov,
- ochranných zón.

**Operácie agrárne** – súhrnný názov pre všetky skoršie druhy pozemkových úprav (komasácia, parcelácia a pod.).

**Operát nezjednotený** – katastrálny operát, v ktorom sa katastrálna mapa nestala podkladom pre pozemkovú knihu.

**Operát zjednotený** – katastrálny operát, v ktorom sa stala katastrálna mapa podkladom pre pozemkovú knihu.

**Organizácia pôdneho fondu** – súhrn všetkých technických, ekologických a hospodárskych opatrení, určenie vlastníckych

hraníc pozemkov a druhov pozemkov, vrátane úpravy pôdnych celkov a organizácie územia v obvode projektu pozemkových úprav vo funkčnej väzbe na okolie.

**Operát určený** – najvhodnejší operát, v ktorom sú evidované a zobrazené pôvodné nehnuteľnosti (pozemky) vymedzené vlastníckymi hranicami.

**Optimalizácia tvaru pozemku** – vyčlenenie nového pozemku náhradou za pozemok pôvodný s pomerom strán v zmysle tohto metodického návodu, zabezpečujúcom jeho optimálne obrábanie (mechanizmami).

**Parcela** – geometrické určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

**Parcelácia** – rozdelenie rozsiahleho pozemku alebo súboru pozemkov na menšie účelové pozemky (parcely).

**Parifikát** – označenie pôdy v bývalom pozemkovom katastri úmyselne odňatej poľnohospodárskemu alebo lesnému obrábaniu a užívanej na iné ciele, napr. materiálové jamy, pieskoviská, ochranné hrádze a pod.

**Plán geometrický** – technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín. Vyhotovuje sa na základe výsledkov geodetických prác a obsahuje najmä grafické znázornenie nehnuteľnosti pred a po zmene s uvedením doterajších a nových parcelných čísel a slúži aj ako technický podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam.

**Plán rozdeľovací** – listina (písomný a grafický podklad), ktorou sa podľa vopred určených kritérií a schválených pravidiel prerozdeľujú pozemky v rámci obvodu pozemkových úprav. Vypracuje sa podľa registra pôvodného stavu, zásad pre umiestnenie náhradných (nových) pozemkov, v priestorovej kostre danej všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia.

#### **Druhy rozdeľovacích plánov:**

- rozdeľovací plán umiestňovací a vytyčovací, v PPU

- rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu, vo vykonaní PPÚ
- rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním, vo vykonaní PPÚ (alternatívne s formou GP).

**Plochy ostatné** – všetky pozemky, ktoré nie sú zaradené medzi iné druhy pozemkov.

**Plochy vodné** – pozemky určené pre vodné hospodárstvo (vodné plochy, vodné nádrže, rybníky, melioračné kanály a pod.).

**Plochy zastavané** – pozemky, na ktorých sú postavené budovy, líniové stavby a nádvorja.

**Podklad mapový (grafický)** – a) rôzne mapy, náčrty a výkresy využiteľné na vyhotovenie odvodenej mapy,

b) podklad v analógovej alebo digitálnej forme slúžiaci k ďalšiemu využitiu (projektovaniu)

**Podnik poľnohospodársky** – užívateľ (právnická alebo fyzická osoba) poľnohospodárskej pôdy, ktorý na pôde podniká a zamestnáva pracovníkov.

**Podnik lesný** – užívateľ (právnická alebo fyzická osoba) lesného pôdneho fondu, ktorý na ňom podniká.

**Porast trávny trvalý** – pozemky porastené travinami, ak hlavný výťažok je tráva, alebo seno hovoríme o lúkach, ak sú určené k spásaniu, ide o pasienky.

**Pozemok** – časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby, hranicou druhu pozemkov alebo rozhraním spôsobu využívania pozemkov.

**Pozemok náhradný (nový)** – pozemok vyčlenený na inom mieste ako vyrovnanie za pôvodný pozemok, pri dodržaní zásady druhu, výmery, bonity a vzdialenosti v zmysle zásad pre umiestnenie náhradných (nových) pozemkov a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu.

**Pozemok cezpoľný** – pozemok ležiaci v inej obci, ako býva jeho nájomca, vlastník.

**Pozemok pôvodný** – pozemok vymedzený hranicou vlastníckou alebo obvodom projektu pozemkových úprav, s ktorým vstupuje účastník do PÚ v zmysle zákona o PÚ uvedený v registri pôvodného stavu, za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený náhradou pozemok nový.

**Pozemok lesný** – pozemky porastené drevinami, ktoré slúžia na plnenie funkcií lesa a pozemky, na ktorých boli lesné porasty dočasne odstránené s cieľom ich obnoviť alebo s cieľom zriadiť lesné škôlky, prípadne lesné semenné plantáže, pozemky bez lesných porastov slúžiace na zabezpečenie funkcií lesov a pozemky nad hornou hranicou lesa.

**Pôda** – spolu s nerastným bohatstvom, lesmi a vodami je nenahraditeľným produktom prírody a prirodzeným základom akejkoľvek výrobnnej činnosti.

**Pôda ležiaca úhorom** – pôda akosťou a podmienkami vhodná na obrábanie ale neobrábaná.

**Pôda nepoľnohospodárska** – pôda svojím prirodzením zložením nevhodná na obrábanie alebo pôda používaná na nepoľnohospodárske účely. Sú to pozemky nepoľnohospodárske a nelesné t.j. vodné plochy, zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy ako skladiská a dielenské priestory, pre telekomunikácie, pre zdravotníctvo, telesnú výchovu a rekreáciu, štátne prírodné rezervácie, parky, verejné a súkromné záhrady, na ťažbu nerastov, cintoríny, rokliny, výmole a pod.

**Pôda orná** – pôda, na ktorej sa pravidelne pestujú poľné plodiny (obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina, a iné).

**Pôda poľnohospodárska** – pôda určená na poľnohospodársku výrobu

**Prvok interakčný** – určitý ekosystém prepojený na biocentrá a biokoridory, ktorý zabezpečuje ich priaznivé pôsobenie na okolité časti narušenej alebo pozmenenej krajiny.

**Prvok krajinný významný** – časť územia, ktorá utvára

charakteristický vzhľad krajiny alebo prispieva k jej ekologickej stabilite, najmä les, rašelinisko, brehový porast, jazero, mokrad, rieka, bralo, tiesňava, kamenné more, pieskový previs, park, aleja, remíza.

**Prvok krajinný** - prvok súčasnej (druhotnej) štruktúry krajiny, ktorý vznikol spolupôsobením človeka a prírodných faktorov na krajinu.

**Realizácia projektu** – vypracovanie realizačných dokumentácií v projekte pozemkových úprav navrhnutých spoločných zariadení a opatrení a následne ich výstavba v teréne

**Register pôvodného stavu (RPS)** – spolu s operátom obvodu PPÚ obsahuje geodetické a popisné údaje o pozemkoch alebo ich častiach a právnych vzťahov k nim, vstupujúcich do pozemkových úprav, aktualizované ku dňu začatia jeho pripomienkového konania v etape vypracovania projektu pozemkových úprav. Súčasťou RPS je aj ocenenie jednotlivých pozemkov a zoznam vlastníkov.

**Register pôvodného stavu - (aktualizovaný)** – obsahuje geodetické a popisné údaje o pozemkoch a právnych vzťahov k nim, aktualizované ku dňu začatia pripomienkového konania registra nového stavu.

**Register nového stavu (RNS)** – písomná časť rozdeľovacieho plánu, obsahuje geodetické a popisné informácie o náhradných pozemkoch a právnych vzťahov k nim ku dňu začatia jeho pripomienkového konania. Vyhotovuje sa v etape vypracovania projektu pozemkových úprav na základe aktualizovaného registra pôvodného stavu.

**Register nového stavu - (aktualizovaný)** – obsahuje geodetické a popisné informácie o náhradných pozemkoch a právnych vzťahoch k nim ku dňu začatia vytýčenia a označenia lomových bodov hraníc náhradných pozemkov spolu s aktualizáciou RPS tak, aby ľavá strana (RPS) sa rovnala pravej (RNS).

**Register vlastníckych práv (RVP)** – obsahuje údaje

na založenie evidencie právnych vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam a k ostatným nehnuteľnostiam mimo zastavaného územia obce (v extraviláne). Údaje v RVP sú podkladom na zápis údajov o právnych vzťahoch do katastra nehnuteľností. RVP sa zostavoval v katastrálnych územiach so zjednoteným operátom podľa zákona č. 330/91 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov a Pokynu na spracovanie RVP k nehnuteľnostiam v extraviláne pod číslom MP SR č. 5544/93-430 a UGKK SR č.NP-1353/1993.

**Register pôvodného stavu zjednodušený (ZRPS)** – obsahuje údaje na založenie evidencie právnych vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam a k ostatným nehnuteľnostiam mimo zastavaného územia obce (v extraviláne). Údaje v ZRPS sú podkladom na zápis údajov o právnych vzťahoch do katastra nehnuteľností. ZRPS sa zostavoval v katastrálnych územiach s nezjednoteným operátom podľa z. č. 330/91 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov a Pokynov na spracovanie zjednodušeného registra pôvodného stavu k nehnuteľnostiam v extraviláne číslo MP SR č. 34/95-430 a UGKK SR č.TK-746/1995.

**Register obnovenj evidencie pozemkov (ROEP)** – zistené a zostavené dostupné údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, ktoré neboli evidované v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastrálneho operátu. ROEP je zostavovaný pre celé katastrálne územia, vrátane zastavanej časti obce, podľa zákona č. 180/95 Z.z. a Metodického návodu na spracovanie registra obnovenj evidencie pozemkov číslo MP SR č. 984410 Mn-1/96.

**Sad ovocný** – súvislé pozemky o výmere nad 2500 m<sup>2</sup> vysadené ovocnými stromami, bobuľovinami.

**Scelovanie pozemkov** – zlúčenie niekoľkých pozemkov do jedného pozemku bez úpravy ich obvodu.

**Siaha** – dĺžková jednotka v siahovej sústave (1 siaha = 1,896 484 m).

**Siaha štvorcová** – plošná jednotka v siahovej sústave  
1 štvorcová siaha (1 ?°) = 3,596 652 m<sup>2</sup>.

**Prístupnenie pozemkov** – návrh a realizácia takej cestnej siete v obvode projektu pozemkových úprav, aby každý nový pozemok mal spoločnú aspoň jednu svoju hranicu s prístupovou komunikáciou.

**Stabilizácia** – činnosť spojená s osadzovaním meračských značiek. Môže byť trvalá alebo dočasná.

**Technické a ekologické spoločné opatrenie a zariadenie** – sú stavby a opatrenia, ktoré zabezpečujú a umožňujú optimálnu prevádzku poľnohospodárskej výroby, ochranu a zveľaďovanie PP, ochranu a tvorbu krajiny.

**Tvorba životného prostredia** – uvedomelé úsilie a rozvoj činiteľov, ktoré podmieňujú reprodukciu prírodných zložiek krajiny.

**Urbár** – nedeliteľné podielové spoluvlastníctvo lesov a pasienkov bývalých poddaných.

**Úprava pôdy** – zlepšovanie fyzikálnych, chemických a biologických vlastností pôdy, ako aj mechanické zlepšenie najvrchnejšej časti pôdneho horizontu.

**Úprava pozemkov** – geometrická úprava tvaru a veľkosti pozemkov s ohľadom na požadovaný cieľ, napr. scelenie rozdrobených a rozptýlených pozemkov.

**Úprava tokov** – technický zásah do toku, zlepšujúci ich funkčnosť a bezpečnosť.

**Účelové poľnohospodárske zariadenie** – slúži na zabezpečenie účelu využitia jednotlivých druhov pozemkov

**Územie katastrálne** – je územno–technická jednotka, ktorá tvorí miestopisne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor nehnuteľností.

**Územie obce zastavané (intravilán)** – tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce



(pre účely zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je to územie vytýčené lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990).

**Územný systém ekologickej stability** – je celopriestorová štruktúra navzájom prepojených ekosystémov ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine.

**Vklad vlastníka** – všetky pozemky, s ktorými vstupuje vlastník do pozemkových úprav, v sumáre delený podľa druhov pozemkov, lokality (blokov) a BPEJ, vyjadrený vo výmerách a cenách (hodnote), za čo má účastník konania nárok na vyrovnanie v zmysle schválených zásad združením účastníkov pozemkových úprav.

**Vyčleňovanie** – projekčná činnosť, kde za pôvodné pozemky uvedené v registri pôvodného stavu sa v zmysle zásad pre umiestnenie náhradných (nových) pozemkov do projekčných celkov, ktoré definovali všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, naprojektujú nové pozemky náhradou za pozemky pôvodné.

**Vypracovanie projektu** - spracovanie úvodných podkladov a návrhu nového usporiadania územia projektu pozemkových úprav

**Vykonanie projektu** – vytýčenie a odovzdanie pozemkov podľa rozdeľovacieho plánu (vo forme geometrického plánu alebo obnovou katastrálneho operátu novým mapovaním) vlastníkom, realizácia určených spoločných zariadení a opatrení a odovzdanie dokumentácie projektu pozemkových úprav, s obsahom definovanom v §28 Metodického návodu na vykonávanie geodetických a niektorých súvisiacich činností pre projekt pozemkových úprav a v dohodnutom formáte, na zápis vlastníckych vzťahov v rámci nového priestorového usporiadania do katastra nehnuteľností.

**Vyrovnanie** – nové pozemky alebo náhrada v peniazoch, prípadne v cenných papieroch, ktoré dostane vlastník za pôvodné pozemky, v zmysle zásad pre umiestnenie nových pozemkov.

**Vyrovnanie hranice** – úkon, pri ktorom sa nahradzuje kľukatá hranica susedných pozemkov podľa možnosti priamkou (krivkou) tak, aby sa nezmenili ich pôvodné výmery, s cieľom zlepšiť ich obrábatelnosť.

**Vytýčenie hranice** – meračský úkon na vyznačenie priebehu hranice prostredníctvom znakov v teréne.

**Využívanie pôdneho fondu** – systém opatrení, ktorý umožní pôdny fond sústavne zveľaďovať, zúrodňovať a ochraňovať.

**Vyznačovanie hraníc** – vyznačenie lomových bodov vytýčenej hranice viditeľnými znakmi v teréne.

**Záhrady** – pozemky do výmery 2500 m<sup>2</sup> vysadené ovocnými stromami, vínnou révou, okrasnými krovinami, kvetinami, zeleninou.

**Záhradková osada** - zriadená záhradková osada je taká (§2 z. č. 64/97 Z. z.), ktorá vznikla do 24. 6. 1991 uzatvorením zmluvy o dočasnom užívaní pozemku v súlade s vtedy platnými predpismi medzi Slovenským zväzom záhradkárov (jeho organizačnou zložkou) a organizáciou, ktorá mala k pozemku právo správy, družstevného užívania, náhradného užívania, užívania na zabezpečenie výroby alebo iné užívacie právo.

**Zeleň** – predstavuje vegetačný kryt krajiny a rozdeľuje sa na:

- vysokú zeleň (stromy, lesy),
- nízka zeleň (kry, špeciálne kultúry),
- trávne porasty.

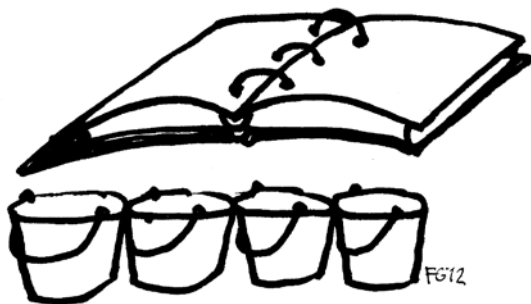
**Zeleň trvalá, neevidovaná** – skupiny alebo pásy stromov, krov a trávnatých porastov, ako aj ojedinelé stromy (solitéry), ktoré kataster nehnuteľností plošne neeviduje.

**Zlučovanie parciel** – utváranie jednej parcely z viacerých parciel rovnakého druhu pozemku toho istého vlastníka a ich

registrovanie pod jedným parcelným číslom.

**Zmena katastrálneho územia** – zmena územia technickej jednotky, napr. zlúčením dvoch alebo viacerých katastrálnych území, rozdelením jedného katastrálneho územia na dve alebo viaceré, pričlenením časti katastrálneho územia k inému katastrálnemu územiu. Keď je katastrálne územie totožné s hranicou obce, ide o zmenu územia obce.

**Zúrodňovanie pôdy** – zlepšovanie jej produkčnej schopnosti prostredníctvom kultivačných opatrení.



## **Územné plánovanie**

Predtým ako sa môže pristúpiť k akejkoľvek výstavbe, či procesom, ktoré eventuálne vyústia do výstavby, treba podstúpiť proces územného plánovania. Z dôvodu zabezpečenia racionálneho využívania pozemkov pri výstavbe majú samosprávy dôsledne aplikovať najmä ustanovenia stavebného zákona, týkajúce sa územného plánovania. Je potrebné už v zadaní pre spracovanie tejto územnoplánovacej dokumentácie alebo pre jej aktualizáciu stanoviť požiadavky na hospodárne využívanie pozemkov a efektivitu výstavby a to prioritne v rámci hraníc zastavaného územia obce.

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sú obce zodpovedné za územný rozvoj obce. Jednou z prioritných úloh v tejto súvislosti je obstaranie a schválenie územných plánov obcí a zón podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Práve územným plánom obce je možné stanoviť zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie, prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch, a tak pripraviť vhodné územia pre výstavbu v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a šetrným využívaním prírodných zdrojov a zachovaním prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

Význam územnoplánovacej prípravy vzrástol aj prijatím zákona č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja, na základe ktorého je podmienkou pre poskytnutie finančného príspevku zo štátneho rozpočtu a doplnkových zdrojov z EÚ na regionálny rozvoj schválenie územnoplánovacej dokumentácie

obcí, ak jej schválenie vyžaduje zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Na spracovanie takýchto dokumentov môžu obce získať od roku 2005 dotáciu prostredníctvom Ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Úlohami územného plánovania sú:

- stanovovanie regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- sledovanie, posudzovanie a vyhodnocovanie stavu územia a možností jeho využitia,
- posudzovanie potrebnosti uskutočňovania zmien a ich priestorové, územno-technické a ekologické dôsledky
- stanoviť koncepciu rozvoja územia, urbanistickú koncepciu rešpektujúcu hodnoty územia,
- podporovať obnovu a rozvoj sídelnej štruktúry a zabezpečovať kvalitné životné prostredie pre ľudí
- koordinovať zámery v území
- vymedziť verejný záujem na využívaní územia
- evidencia údajov a informácií o území,
- identifikovanie problémov v území,
- stanovovať podmienky pre umiestňovanie a priestorové usporiadanie stavieb
- určovať urbanistické a architektonické požiadavky na využívanie územia, zmeny využívania územia a na stavby
- poskytovanie informácií občianskej, investorskej a odbornej sfére,
- riešenie vecnej a časovej koordinácie výstavby, územno-technických, organizačných a investičných opatrení (vrátane urbanisticko-ekonomického vyhodnotenia) vytvárať podklady pre programy hospodársko-sociálneho rozvoja,

- vytvárať podmienky pre znižovanie nebezpečenstva prírodných katastrof a podmienky pre zabezpečenie civilnej ochrany
- podporovať rôznorodosť charakteru urbanizovaného aj nezastavaného prostredia a osobitosť identity urbanistických celkov
- vytvárať predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území a pre zachovanie prírodných a civilizačných hodnôt územia vrátane urbanistického a architektonického dedičstva
- vytvárať podmienky pre odstraňovanie dôsledkov ekonomických zmien
- posudzovať vplyv zmien v území na verejnú infraštruktúru
- posudzovať a hodnotiť územno-technické dôsledky pripravovaných stavieb a iných opatrení v území a navrhovať ich rozsah

Územné plánovanie je komplexným systémom, ktorý sa zaoberá všetkými aspektmi nášho prostredia. Ide prevažne o stavbu sídiel, dopravnú a technickú infraštruktúru, ale v neposlednom rade aj o prvky, ktoré vytvárajú prírodné zložky životného prostredia.

Základnými nástrojmi územného plánovania sú územné plány rôznych stupňov, najčastejšie územné plány obcí, zón a samozrejme územné plány regiónov. Územné plánovanie rozhodne nie je prežitkom z minulých čias. V súčasnosti je potrebné udržiavať v území poriadok a jasné pravidlá, jednak preto, aby bol rozvoj spravodlivý a vyvážený, a tiež preto, aby práva vlastníkov nehnuteľností neboli ohrozované náhodnými a meniacimi sa rozhodnutiami. V dnešnej spoločnosti má územné plánovanie predovšetkým regulačnú úlohu.

Nemá zmysel snažiť sa donútiť stavebníka, aby v území postavil presne takú budovu alebo súbor budov, aké

navrhne. Skôr je účelné stanovenie istých rámcov (v zmysle medzných limitov, zásad), ktoré umožnia určitú mieru voľnosti, pri zamedzení nežiaduceho vývoja. A to je podstata regulácie, ktorá tvorí jadro územného plánu, jeho záväznú časť. Primárna zodpovednosť za územné plánovanie leží na samosprávach, avšak do procesu tvorby plánov môže zasahovať a zaujímať sa oň ktokoľvek.

Územný plán obsahuje a poskytuje dôležité informácie pre všetkých aktérov investične vstupujúcich do územia. Týmito aktérmi sú prevažne individuálni stavebníci a súkromný sektor avšak napríklad v oblasti dopravnej infraštruktúry je najvýznamnejším investorom regionálna samospráva a štát.

**Územný plán je podmienkou získania finančnej podpory** na rozvojové procesy a poskytuje isté záruky pre investičné činnosti. Z dôvodov požiadavky efektívneho využitia zdrojov býva možnosť získania dotácií a grantov podmieňovaná existenciou územného plánu a hlavne obsahnutím daných zámerov v ňom. Táto podmienka sa uplatňuje najmä v prípade fondov EÚ, vývoj však smeruje k tomu, že v budúcnosti sa bude vzťahovať aj na príspevky zo štátneho rozpočtu.

**Územný plán priťahuje súkromné investície** a teda aj vo vzťahu k potenciálnym investorom je spracovaný územný plán signálom, že to samospráva to so svojim rozvojom „myslí vážne“. Navyše, investičný vstup do územia s jasne stanovenými pravidlami, ktoré môže garantovať len územný plán, sa spája s omnoho menším rizikom.

**Bez územného plánu je rozvoj nekoncepcný a zložitý.** Rozvoj územia bez územného plánu prakticky nie je možný, a to nielen v rámci regiónov, ale hlavne v mestách a vo väčších obciach, ktorým spracovanie územného plánu nariaďuje zákon. Nahrádzanie plánu územným rozhodovaním je administratívne náročné a už vôbec nemožno pri použití tohto postupu hovoriť o koncepcnom a efektívnom využívaní územia. Takto sa ľahko

môže stať, že pozemky v atraktívnej polohe sa krátkozrakým rozhodnutím využijú na nevhodné účely a stavby, ktoré budú hyzdiť prostredie alebo brániť ďalšiemu rozvoju.

Celé územie administratívne spravované miestnou samosprávou rieši územný plán obce, ktorý plní funkciu základného územnoplánovacieho dokumentu na komunálnej úrovni. Riešením častí obce sa zaoberá nižší stupeň – územný plán zóny. Odvíja sa od územného plánu obce a spodrobňuje ho na rozlišovacia úroveň parciel. Územný plán obce má tiež právo stanoviť plochy, pre ktoré uloží povinnosť spracovania územného plánu zóny. Obvykle ide o väčšie, dosiaľ nezastavané plochy pre novú výstavbu, pre ktoré je nutné navrhnuť celkovú koncepciu funkčného a prevádzkového usporiadania. Ďalšou charakteristickou aplikačnou rovinou sú časti existujúcej zástavby so zvlášť zložitými podmienkami a nárokmi na koordináciu rozvoja (napríklad centrálna mestská zóna). Aj územné plány obcí, v prípade malých obcí do 2000 obyvateľov, sa môžu spracúvať s podrobnosťou územného plánu zóny. Okrem toho systém územného plánovania dopĺňajú na vyšších úrovniach hierarchie stupne územnoplánovacej dokumentácie pre región i pre celé územie SR. Ak sa dohodnú dve alebo viac obcí, ktorých územia susedia a súvisia spoločným verejným dopravným a technickým vybavením územia, vložením investícií, na ktorých sú spoločne závislé, urbanistickým splynutím alebo z iného dôvodu môžu obstaráť spoločný územný plán obcí.

Územný plán obce spodrobňuje a rozvíja ciele a úlohy územného plánovania v podrobnosti riešenia zodpovedajúcemu územiu obce a v súlade s územným plánom regiónu a Koncepciou územného rozvoja Slovenska. Obsahuje najmä základnú urbanistickú koncepciu rozvoja územia obce alebo mesta, funkčné využitie jednotlivých plôch a priestorové usporiadanie územia a zabezpečenie nadväznosti využívania územia obce na susediace obce a ochrany hodnôt v území, koncepciu verejného dopravného



a technického vybavenia územia, vymedzenie hraníc zastavaného územia, vymedzenie územia obce, v ktorom nemožno trvalo alebo dočasne uskutočňovať novú výstavbu, vymedzenie územia určeného na umiestnenie novej výstavby a umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia v nadväznosti na verejnú infraštruktúru susediacich obcí a na území kraja, vymedzenie plôch a koridorov pre zmenu existujúcej zástavby, pre obnovu využitia územia, vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, pre územné rezervy a stanovenie podmienok pre využitie týchto plôch a koridorov, zásady ochrany prírody a racionálneho využívania prírodných zdrojov mimo zastavaného územia obce, usporiadanie krajiny mimo zastavaného územia a plôch a koridorov zelene v zastavanom území, koncepciu využívania nehnuteľného majetku obce slúžiaceho na verejné účely a stanovenie priorít územného rozvoja obce.

Záväznými časťami územného plánu obce sú regulatívy funkčného využívania územia a zásady usporiadania územia, hranice zastavaného územia, zásady a regulatívy ochrany a tvorby prírodného a kultúrneho dedičstva, usporiadanie verejného dopravného a technického vybavenia územia. Územný plán obce je záväzný pre obstaranie a schválenie a územného plánu zóny, pre územné rozhodovanie a je podmienkou pre poskytnutie prostriedkov verejných rozpočtov na uskutočnenie zmien v území obce.

Územnoplánovacie podklady sú dokumenty a súbory údajov vypracúvané na účel územného plánovania metódami územného plánovania, obstarávané a prerokúvané podľa stavebného zákona. Slúžia na vypracovanie návrhu územného plánu alebo na zistenie potreby a rozsahu aktualizácie územného plánu. Obstarávajú sa na overenie možností riešenia problémov v území, na prehĺbenie riešenia jednotlivých zložiek osídlenia alebo na získanie údajov a informácií o území.

Urbanistická štúdia rieši koncepciu priestorového

usporiadania a funkčného využívania územia, najmä urbanistické, architektonické a územno-technické podmienky využívania prírodných zdrojov v území a celkového potenciálu územia. Používa sa na overenie základnej urbanistickej koncepcie pri príprave územného plánu a pri jeho aktualizácii na zhodnotenie únosného zaťaženia územia alebo na riešenie čiastkových alebo osobitných problémov v území spravidla vo variantoch riešenia. Skladá sa z textovej, grafickej a tabuľkovej časti.

Územný generel je dokument, ktorý podrobne rieši problémy jednotlivých zložiek osídlenia v území, najmä problémy bývania, priemyslu, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva, dopravy a ostatného verejného technického vybavenia územia, ochrany prírody a krajiny, rekreácie a športu. Používa sa na prehĺbenie poznatkov o určitej zložke osídlenia pri obstarávaní územného plánu alebo pri jeho aktualizácii.

Územné technické podklady územia tvoria súbor údajov o súčasných možnostiach využitia určitej časti územia, najmä využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, rozvoja jednotlivých zložiek osídlenia v území a riešenia stretu záujmov a druhov ľudskej činnosti v území. Používajú sa pri vypracúvaní ostatných územnoplánovacích podkladov, pri trvalom monitorovaní funkčného využívania územia a navrhovaní jeho zmien, pri pravidelnom vyhodnocovaní priestorového usporiadania územia a určených zásad jeho organizácie, pri sledovaní miery zaťaženia územia a využívania prírodných zdrojov a celkového potenciálu územia a pri umiestňovaní novej výstavby. Ďalej sa používajú na spracovanie zadania, na vypracovanie konceptu územného plánu alebo jeho aktualizácie alebo na zistenie potreby aktualizácie územného plánu. Skladajú sa spravidla z textovej, tabuľkovej a grafickej časti, vrátane súhrnného problémového výkresu znázorňujúceho hlavné strety záujmov a činností v území.<sup>1</sup>

## Financovanie územného plánu

Územný plán je zložitý dokument, ktorého výroba trvá pomerne dlhú dobu a do procesu spracovania je zapojený tím ľudí, ktorých treba zaplatiť. Prefinancovať územný plán je často neľahká úloha, nie však neriešiteľná. V zásade existuje niekoľko spôsobov ako územný plán prefinancovať.

Financovanie územného plánu leží v zásade na pleciach obce, ktorá územný plán obstaráva. Platí to však len v prípade spracovania nového územného plánu, resp. pri aktualizácii a rozsiahlych zmenách a doplnkoch.

Samozrejme najjednoduchšia cesta ako územný plán financovať je mať dostatok vlastných zdrojov. Ak má obec dostatok prostriedkov, veľa pomoci nepotrebuje. Zo zákona, každá obec nad 2000 obyvateľov územný plán musí mať spracovaný. Obec je už natoľko veľká, že akýkoľvek zásah do krajiny by bol zásahom pomerne veľkým a nevratným. Takýto zásah musí byť preto uvážlivý a vopred určený.

Najjednoduchšia cesta ako nájsť finančné prostriedky na spracovanie územného plánu pre obce, ktoré „na to nemajú“ je Zákon 226/2011 Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 6. júla 2011 o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí. V prílohe tohto zákona sa nachádza aj vzor podania žiadosti. Zákon ako taký špecifikuje rozsah a podmienky poskytovania dotácie, ako aj postup podávania žiadosti, spôsob poskytovania dotácie a obsah zmluvy o poskytnutí dotácie. K tomuto zákonu sa ďalej viaže opatrenie 293/2011 Z. z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 5. septembra 2011, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o hodnotiacich kritériách a spôsobe hodnotenia žiadostí o poskytnutie dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí. Toto opatrenie obsahuje v prílohe hodnotiace kritériá ako aj popis k bodovému hodnoteniu.

Dotáciu možno poskytnúť na spracovanie územno plánovacej dokumentácie, ktorou je, koncept riešenia územného plánu obce alebo územného plánu zóny, návrh územného plánu obce alebo územného plánu zóny, návrh zmien a doplnkov územného plánu obce alebo územného plánu zóny.

Dotáciu je v zmysle zákona možné poskytnúť až do výšky 80 % oprávnených nákladov. Oprávnenými nákladmi sú náklady vynaložené na spracovanie územno plánovacej dokumentácie, naopak oprávnenými nákladmi nie sú náklady vynaložené na dohľad nad spracovaním územnoplánovacej dokumentácie. Zvyšný podiel z celkových nákladov na spracovanie ÚPD budú musieť obce alebo mestá preukázať pri predkladaní žiadostí. . Dotáciu možno poskytnúť v tom rozpočtovom roku, v ktorom žiadateľ predloží žiadosť.

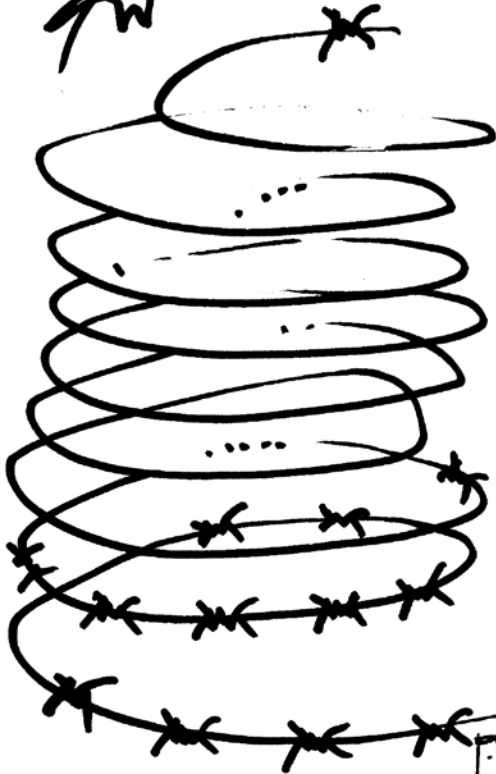
Podmienkami poskytnutia dotácie sú podľa zákona č. 26/2011

- predovšetkým mať schválené zadanie (zadávací dokument) pre ÚPD;
- mať uzatvorenú zmluvu o spracovaní ÚPD;
- preukáže zabezpečené vlastné zdroje na spolufinancovanie najmenej vo výške 20% oprávnených nákladov
- nemá zavedený ozdravný režim alebo nie je v nútenej práve
- Podmienkou je uznesenie obecného zastupiteľstva zaväzujúce, že proces obstarávania schvaľovania ÚPD potrvá najviac tri roky od uzatvorenia zmluvy o poskytnutí dotácie, medzi ministerstvom a žiadateľom

Žiadosti o poskytnutie dotácie sa predkladajú do 31. januára príslušného rozpočtového roka.

### **Poznámky:**

1. Čo je to územný plán, Nitriansky samosprávny kraj, dostupné na <http://www.uzemneplany.sk/co-je-to-uzemny-plan>



F. Gulhan 2012

**Register obnovenej evidencie pozemkov  
(ROEP)**

**Úvod**

Register obnovenej evidencie pozemkov (v skratke ROEP) je zápis pozemkov a vlastníckych práv k nim na list vlastníctva v katastri nehnuteľností. Takéto pozemky boli do zápisu registra evidované iba v určenom operáte (napríklad v pozemkovej knihe alebo v iných listinách)

Vzhľadom na rôzne politicko-právne zmeny od roku 1945 súčasný kataster nehnuteľností neodrážal reálny stav vlastníctva k pozemkom. V minulosti sa z rôznych dôvodov do pozemkových kníh nedostali niektoré konfiškačné rozhodnutia (Benešove dekréty), prídely pôdy, združstevňovanie pôdy, dedičské konania či rôzne kúpno-predajné zmluvy. Taktiež sa v pozemkových knihách neuvádzali adresy ľudí, ich dátumy narodenia, prípadne rodné čísla, čo je potrebné pri zápise vlastníctva predložiť dnes. Zvlášť negatívny vplyv na centrálnu evidenciu pozemkov malo to, že po roku 1951 už zápis v pozemkovej knihe nebol podmienkou vzniku a preukázania vlastníctva. Význam pozemkových kníh sa zásadne znížil, pretože sa nimi už nezakladalo právo. Po roku 1964 sa viedla tzv. evidencia nehnuteľností, ale tá tiež neobsahovala komplexné informácie o právach k parcelám.

**Právna opora**

Konanie ROEP sa uskutočňuje podľa zákona 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ďalšie podrobnosti ustanovuje vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa

vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

## Účel ROEP-u

Účelom ROEP-u je v konaní popísanom v zákone 180/1995 Z. z. zistiť dostupné informácie k pozemkom, ktoré nie sú evidované alebo sú evidované neúplne v súbore geodetických a popisných informácií na katastri – ide ako keby o „čistenie evidencie“ katastra s cieľom vykonať vlastnícku inventarizáciu pozemkov, identifikovať ich vlastníkov. Kataster nehnuteľností sa tak dá do súladu s reálnymi vlastníckymi vzťahmi k pozemkom.

## Niektoré základné pojmy zákona 180/1995 Z.z. v znení zmien

**Predmet konania** - Predmetom konania sú v zmysle zákona č. 180/1995 Z.z. pozemky vymedzené plošne vlastníckymi vzťahmi alebo držbou, ktoré nie sú evidované alebo sú evidované neúplne podľa osobitných predpisov v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií. Predmetom konania teda v zmysle tohto zákona vo všeobecnosti sú:

- pozemky, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva
- pozemky, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva ale vlastnícke právo k nim na liste vlastníctva je evidované len v časti – nie k celému pozemku (nie k 1/1)
- pozemky, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva, ale medzi spoluvlastníkmi došlo k reálnemu rozdeleniu pozemku podľa právnych predpisov platných do 31. decembra 1950 a tento pozemok v takomto stave užívali
- pozemky nie sú uvedené v majetkovej podstate LV, tzv. hluché LV

- pozemky, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva, ale ide o pozemky bez geometrického a polohového určenia alebo bez výmery, alebo došlo k zmene určeného operátu alebo neboli prečíslované parcely na LV po obnove katastrálneho operátu novým

**Konanie** – pod konaním v zmysle zákona 180/1995 Z.z. sa rozumie procedúra popísaná týmto zákonom zabezpečujúca postup pri získavaní podkladov smerujúcich k obnove evidencie pozemkov vyúsťujúcich do spracovania registra takto obnovenej evidencie, jeho schválenia a zápisu na kataster.

**Register** – pod pojmom register sa v zmysle tohto zákona rozumie návrh registra obnovenej evidencie, zostavený z údajov v procese konania a schválený register je verejnou listinou a slúži ako podklad pre zápis právnych vzťahov a ďalších údajov k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti

**Členenie územia z hľadiska ROEP-u:** Podľa kvality podkladov územie Slovenska bolo na účely konania ROEP rozdelené podľa zákona č. 180/1995 Z. z. do 5 kategórií a to na katastrálne územia, v ktorých:

- operát pozemkového katastra sa zjednotil s operátom pozemkovej knihy
- operát pozemkového katastra sa nezjednotil s operátom pozemkovej knihy, ale údaje v nich uvedené možno identifikovať
- operát pozemkového katastra sa nezjednotil s operátom pozemkovej knihy a údaje v nich uvedené nemožno identifikovať,
- operát vyhotovený na základe komasácie nepotvrdil súd, ale účastníci komasačného konania vstúpili do držby,
- operát pozemkovej knihy nie je k dispozícii

V prvých dvoch kategóriách je správny orgánom katastrálny úrad a v ďalších pozemkové úrady



**Správny orgán** – Je orgán, ktorý zabezpečuje zostavenie registra obnovenej evidencie. Správnym orgánom je podľa kvality podkladov buď katastrálny úrad alebo pozemkový úrad.

**Harmonogram konaní** - Práce na registri obnovenej evidencie pozemkov sa realizujú v jednotlivých katastrálnych územiach na základe harmonogramu, schváleného vládou a prebiehajú už niekoľko rokov. Harmonogram konaní schvaľuje vláda Slovenskej republiky na návrh Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky a Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky

**Komisia** - Komisiu zriaďuje správny orgán na účely konania ROEP. Komisia zaniká uplynutím troch rokov od zápisu údajov registra do katastra nehnuteľností. Predsedom komisie je člen vyslaný obcou. Je zložená z nasledujúcich zástupcov:

- zástupca katastrálneho úradu
- zástupca pozemkového úradu
- zástupca obvodného úradu, ktorý spravuje pozemky vo vlastníctve štátu
- Slovenský pozemkový fond
- ak ide o lesné pozemky, aj správca lesného majetku vo vlastníctve štátu
- jedným členom komisie je zástupca vyslaný obcou
- ďalších členov komisie určí správny orgán na návrh obce z vlastníkov pozemkov a nájomcov, prípadne užívateľov pozemkov
- podľa metodického pokynu pre ROEP ak obec tvorí viac katastrálnych území, môžu sa členovia komisie určiť podľa návrhu obce z vlastníkov a nájomcov pozemkov, prípadne držiteľov pozemkov pre každé katastrálne územie, osobitne. Ak obec (mesto) je delené na viac miestnych (mestských) častí, postupuje sa primerane

### **Činnosť komisie:**

- Spolupracuje so štátnymi orgánmi a účastníkmi konania v katastrálnom území pri príprave a organizačnom zabezpečení zostavenia registra.
- Prvé zasadnutie komisie zvoláva správny orgán. Komisia na prvom zasadnutí schváli svoj rokovací poriadok
- Ďalšie zasadnutia komisie podľa potreby pripravuje, zvoláva a vedie predseda komisie, pričom zasadnutie komisie spravidla zvoláva písomne s uvedením predmetu rokovania. Rovnako písomne môže byť pozvaný ten, ktorého vec (námiety, pripomienky, návrhy, svedectvo a pod.) bude predmetom rokovania, ak je to nevyhnutné. Predseda alebo ním poverený člen je povinný taktiež zvolať zasadnutie komisie ak o to požiadajú aspoň 3 členovia komisie
- Program rokovania komisie určuje predseda, na návrh členov komisie a zhotoviteľa môže byť program doplnený
- Zasadnutie komisie riadi predseda, v jeho neprítomnosti člen komisie poverený predsedom
- Na každom zasadnutí komisie sa prítomnosť zisťuje prezenčnou listinou podpísanou prítomnými, ktorá je súčasťou zápisnice zo zasadnutia
- Komisia sa uznáva za prítomnosti nadpolovičnej väčšiny všetkých členov. V opačnom prípade sa zasadnutie komisie môže konať len ako informatívne
- O návrhoch, pripomienkach atď. komisia rokuje v súlade so súvisiacimi platnými právnymi predpismi. Vo veciach záväzného charakteru sa stanovisko prijíma hlasovaním. Hlasovaním je vec prijatá, ak za ňu hlasuje nadpolovičná väčšina prítomných členov komisie. V prípade rovnosti hlasov sa do zápisu uvedie vec, o ktorej sa hlasovalo aj s výsledkom hlasovania a správny orgán sa o tejto skutočnosti upovedomí v zápisnici. Na žiadosť toho, kto chce byť výslovne uvedený v zápisnici, že hlasoval inak, sa tam uvedie

- Na zasadnutia komisie, na ktorých sa budú prejednávať námietky a návrhy vo veci vydržania a reálneho rozdelenia pozemkov podľa právnych predpisov platných do 31. 12. 1950 sa prizve tiež zhotoviteľ ROEP-u, ktorý predloží komisii všetky podklady, podľa ktorých zostavoval register. Na ostatné zasadnutia, ktoré neovplyvnia zmenu údajov registra zhotoviteľ nemusí byť prizvaný
- Predseda môže zasadnutie alebo prerokovanie určitej veci odročiť
- Zo zasadnutia komisie sa musí vyhotoviť zápisnica
- Činnosť komisie organizačne a materiálne zabezpečuje obec

### **Podklady pre ROEP**

- Podklady potrebné na zostavenie registra sa zisťujú z údajov poskytnutých nájomcami pozemkov, správcami pozemkov, pozemkovými spoločenstvami alebo inými oprávnenými osobami:
  - z operátu katastra a pozemkového katastra
  - zo štátnych archívov
  - z listín predložených účastníkmi konania
  - z výpovedí svedkov a z iných dôkazov získaných pri prešetrovaní v obci
- Podklady potrebné na zostavenie registra zabezpečuje a zhromažďuje komisia sú to podklady v zmysle hore- uvedeného ale aj iné podklady napr. v súvislosti s vydržaním
- Pre získanie údajov zo štátneho archívu Správa katastra pre zhotoviteľa ROEP-u vydá splnomocnenie alebo žiadosť na poskytnutie konkrétnych údajov štátnemu archívu zašle sama

## **Konanie podľa zákona č. 180/1995 Z.z. v znení zmien**

### **Začatie konania:**

- konanie začína na podnet správneho orgánu (t.j. katastrálneho úradu alebo pozemkového úradu)
- začína sa dňom vyvesenia oznámenia správneho orgánu o jeho začatí na vhodnom mieste v obci (jej časti)
- toto oznámenie bude vyvesené až do schválenia registra
- konanie sa uskutočňuje pre každú obec
- ak obec tvorí viac katastrálnych území, register sa zostavuje osobitne pre každé katastrálne územie
- správny orgán písomne vyzve nájomcov pozemkov alebo iné oprávnené osoby aby v určenej lehote poskytli údaje o pozemkoch v ich užívaní a o právnych vzťahoch k nim
- toto oznámenie sa nájomcom a iným oprávneným osobám doručí do vlastných rúk
- súčasťou oznámenia je časový postup a lehoty na predkladanie listín o právnych vzťahoch k pozemkom, ktoré nepredložia vyzvané osoby
- súčasťou oznámenia je tiež poučenie o možnosti podať návrh na nadobudnutie vlastníctva vydržaním ak sú splnené podmienky na vydržanie podľa §134 Občianskeho zákonníka (... ak sa užíva nehnuteľnosť nepretržite najmenej 10 rokov)

### **Zostavenie návrhu registra:**

- podkladom na zostavenie písomnej časti registra sú prevzaté údaje z katastra, archívov a údaje poskytnuté komisiou
- účastníci konania predkladajú doklady komisii v priebehu lehoty stanovenej na predkladanie dokladov, zástupcovi za Správu katastra
- komisia zisťuje chýbajúce údaje o účastníkoch konania (identifikačné údaje), vyzýva k predloženiu dokladov na opravu chybných údajov katastra a dokladov dokumentujúcich zmeny oproti stavu evidovaného v katastri.

Pracovník Správy katastra ako člen komisie poučí účastníkov konania o náležitostiach podávaných žiadostí o zápis zmeny, resp. o doplnení údajov do katastra

- komisia prijíma, posudzuje a so stanoviskom predkladá správne orgánu na rozhodnutie návrhy účastníkov konania z titulu nadobudnutia vlastníctva vydržaním (§ 11, §11a zákona), alebo na potvrdenia vlastníctva v prípade zistenia údajov odporujúcich skutočnostiam §12 zákona
- k údajom o pozemku sa uvedú údaje o vlastníkoch, prípadne spoluvlastníkoch s uvedením ich spoluvlastníckych podielov
- na základe údajov z podkladov z katastra správny orgán prostredníctvom zhotoviteľa zabezpečí zostavenie registra v predpísanej forme
- správny orgán po zostavení registra zabezpečí do 15 dní od predloženia registra prvotnú kontrolu údajov a súlad písomných a grafických údajov registra
- správny orgán a zhotoviteľ zabezpečia v lehote do 30 dní odstránenie chýb zhotoviteľa zistených pri prvotnej kontrole údajov a pri kontrole súladu písomných a grafických údajov registra
- po odstránení chýb zhotoviteľa a dodatočných zmenách v registri zabezpečí správny orgán vykonanie kontroly zapisateľnosti písomných údajov do katastra
- chyby nadväzujúce na podklady katastra Správa katastra posúdi, odstráni alebo prekvalifikuje na prevzatelné chyby
- po poslednom prevzatí zmien z katastra, poslednej kontrole zapisateľnosti a odstránení chýb zhotoviteľa správny orgán do 15 dní zverejní návrh registra na vhodnom (obvyklom) mieste v obci (jej časti) na 30 dní
- Správa katastra 90 dní pred schválením registra zverejní oznámenie o nevykonávaní zápisov vlastníckych a iných práv do katastra k pozemkom, ktoré sú predmetom konania (mimo zápisov v časti „C“)

### **Zverejnenie registra:**

– Správny orgán uverejní návrh registra na vhodnom (obvyklom) mieste v obci (jej časti) na 30 dní na verejné nahliadnutie

– Komisia doručí do vlastných rúk výpisy z registra všetkým účastníkom, ktorých miesto trvalého pobytu je známe týkajúci sa pozemkov, ktoré sú v jeho vlastníctve, alebo správe

– V doručenom výpise z registra komisia poučí účastníkov o možnosti podať námietky

– Spolu s výpisom sa účastníkovi doručí aj výzva na zaplatenie príspevku na finančné zabezpečenie konania

– Ak vlastník nie je známy, alebo nie je známe miesto jeho trvalého pobytu, doručí sa výpis z registra Slovenskému pozemkovému fondu, alebo ak ide o lesné pozemky štátnej organizácií lesného hospodárstva

– Ak vlastník nie je známy, alebo nie je známe miesto jeho trvalého pobytu, doručí sa výpis z registra Slovenskému pozemkovému fondu, alebo ak ide o lesné pozemky štátnej organizácií lesného hospodárstva

### **Spracovanie námietok:**

– Námietky možno podať komisii do 30 dní odo dňa doručenia (pri známych vlastníkov), alebo do 30 dní odo dňa zverejnenia (pri neznámych vlastníkoch, alebo pri vlastníkoch, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe)

– Komisia prijíma námietky účastníkov a návrhy na vydanie rozhodnutia v súvislosti s vydržaním pozemkov

– Na námietky podané po uplynutí lehoty a na námietky, ktoré neobsahujú odôvodnenie, komisia neprihliadne

– Komisia vždy upovedomí toho, koho práva sú námietkou, prípadne návrhom na vydržanie dotknuté o obsahu podanej námietky, resp. návrhu určí mu lehotu, v ktorej sa môže k námietke vyjadriť, prípadne v ktorej môže nahliadnuť do spisu

- Ak je to nevyhnutné, tak si komisia vyžiada aj svedecké výpovede osôb oboznámených s miestnymi pomermi a so svojim stanoviskom ich spolu predloží správne mu orgánu na rozhodnutie
- Správny orgán na návrh komisie rozhodne o námietkach a o návrhoch účastníkov konania z titulu nadobudnutia vlastníctva vydržaním, alebo na potvrdenie vlastníctva v prípade zistenia údajov odporujúcich skutočnostiam
- Po právoplatnom ukončení konania o námietkach a návrhoch zhotoviteľ zostaví konečný stav registra pre účely autorizačného overenia a vydania rozhodnutia o schválení registra

### **Autorizačné overenie a schválenie registra:**

- Predposledná strana tlačového výstupu obsahuje overenie príslušných častí registra fyzickou osobou, ktorá má na to osobitnú odbornú spôsobilosť (meno, priezvisko, overovacia pečiatka, dátum a podpis)
- Schválený register je verejná listina, na základe ktorej katastrálny úrad zapíše údaje registra do katastra nehnuteľností.
- Na základe oznámenia správa katastra najviac 90 dní pred schválením registra nevykonáva zápisy vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností k pozemkom, ktoré sú predmetom konania. Uvedené sa nevzťahuje na zápis záložného práva a vecného bremena k týmto pozemkom. Správa katastra po uplynutí tejto lehoty zapíše zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny do katastra nehnuteľností až po identifikácii podľa zapísaného registra
- Identifikáciu vykoná správa katastra z úradnej povinnosti. Identifikácia sa stáva súčasťou zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny a spolu s oznámením o vykonaní zápisu sa zašle účastníkom konania o zápise práv k nehnuteľnostiam a tým osobám, ktorých právo k pozemkom bolo zápisom dotknuté
- Ak schválený register obsahuje údaje o pozemkoch a

právných vzťahoch k nim, ktoré sú v rozpore s podkladmi, správny orgán po prerokovaní v komisii rozhodne o zmene údajov schváleného registra. Po právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu sa nové údaje zapíšu do katastra nehnuteľností

- O zmene možno rozhodnúť do troch rokov od zápisu údajov registra do katastra nehnuteľností
- Konanie o zmene údajov registra nemožno začať, ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku na inú osobu

### **Možnosť vydržania pozemkov v konaní ROEP**

#### **Kto a kedy podáva návrh na vydržanie pozemku v rámci konania:**

- Účastník konania môže podať v konaní návrh na vydanie rozhodnutia v súvislosti s vydržaním pozemku, pričom účastníkom konania môže byť aj dedič oprávneného držiteľa
- Návrh je možné podať len na účely konania a v lehote do termínu podávania námietok v rámci konania. Na návrh podaný po termíne určenom na podávanie námietok v rámci konania sa neprihliada

#### **Náležitosti návrhu na vydržanie:**

- Návrh na vydanie rozhodnutia v súvislosti s vydržaním pozemku musí obsahovať popis skutočností dokazujúcich splnenie podmienok vydržania ustanovených v § 134 Občianskeho zákonníka (t.j. užívanie pozemku nepretržite po dobu 10 rokov pričom prekážkou vydržania podľa tohto zákona nie je ani ak pozemok bol v užívaní poľnohospodárskej organizácie alebo lesnej organizácie podľa skorších predpisov alebo ak je pozemok v čase podania návrhu v nájme)
- Navrhovateľ pripojí k návrhu dôkazy, ktoré má k dispozícii



### **Posúdenie návrhu na vydržanie:**

- Komisia posúdi podaný návrh, vyžiada si toho, koho práva boli dotknuté a svedecké výpovede osôb oboznámených s miestnymi pomermi a so svojím stanoviskom ich spolu predloží správne mu organu na rozhodnutie

### **Rozhodnutie o návrhu na vydržanie:**

- Správny orgán na návrh účastníka konania rozhodnutím potvrdí, že navrhovateľ nadobudol vlastníctvo k pozemku vydržaním, ak sú splnené podmienky vydržania a v rozhodnutí uvedie deň, ktorým navrhovateľ nadobudol vlastníctvo k pozemku
- Správny orgán zamietne návrh na vydanie rozhodnutia, ak nie sú splnené podmienky na nadobudnutie vlastníctva vydržaním, alebo ak si vlastnícke právo k pozemku uplatnila v tomto konaní aj iná osoba alebo ak vlastnícke právo k pozemku je predmetom nejakého konania
- Proti vydanému rozhodnutiu nemožno podať opravný prostriedok. Tým nie je dotknuté právo iných osôb domáhať sa určenia vlastníctva na súde
- Nadobudnutie vlastníctva vydržaním na základe rozhodnutia sa zapíše do registra.

Podľa § 11a zákona je možné taktiež rozhodnutím potvrdiť nadobudnutie vlastníckeho práva k častiam rozdeleného pozemku ak došlo medzi spoluvlastníkmi k reálnemu rozdeleniu pozemku podľa právnych predpisov platných do 31. decembra 1950 a tento pozemok v takomto stave užívali. Správny orgán na návrh jedného alebo viacerých spoluvlastníkov môže taktiež rozhodnutím potvrdiť nadobudnutie vlastníckeho práva k častiam rozdeleného pozemku, ak sú splnené podmienky vydržania podľa §134 Občianskeho zákonníka.

## **Postup v rámci konania pri zistení údajov v odporujúcich si skutočnostiach**

- Návrh na vydanie rozhodnutia sa podáva komisii. Podáva ho ten, kto o vydanie rozhodnutia preukáže právny záujem, najneskôr však v lehote ustanovenej na podanie námietok
- Môže ísť o údaje odporujúce si skutočnostiam z ktorých vychádzalo notárske osvedčenie vyhlásenia o vydržaní, alebo sú to údaje odporujúce skutočnostiam o zápise vlastníka alebo údaje odporujúce si skutočnosti pri prechode vlastníctva štátu na obec na základe protokolov alebo zoznamov
- Komisia návrh posúdi a so svojím stanoviskom ho predloží správneho orgánu na rozhodnutie
- Správny orgán môže o návrhu rozhodnúť tak, že potvrdí nadobudnutie vlastníctva vydržaním inou osobou, alebo potvrdí že pozemky sú vo vlastníctve štátu, alebo inej osoby. Rozhodnutie je verejná listina, na ktorej základe sa vykoná zápis do katastra. proti rozhodnutiu možno podať opravný prostriedok
- Ak správny orgán o návrhu nerozhodne do schválenia registra, zaradia sa tieto pozemky do súpisu pozemkov, ktorých vlastník a jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe, evidovaný vlastník však nemôže do rozhodnutia správneho orgánu s týmito pozemkami nakladá

## Obsah a časti registra obnovenej evidencie

### **A) Písomná časť registra obsahuje najmä tieto základné časti:**

- súpis pozemkov, ktoré boli predmetom konania
- súpis pozemkov, ktorých vlastník a jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe,
- súpis pozemkov, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe
- súpisu pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

Ostatné písomné časti obsahujú najmä:

- súhrnnú správu
- výkaz vydržaných parciel
- výkaz parciel pre stavebne pozemky, ak bude poskytnutý komisiou
- zoznam tiarch
- všetky písomnosti komisie (napr. podané námietky, stanoviská komisie, doručky, zápisnice atď.), ktoré predseda komisie po skončení námietkového konania a konania pod odovzdá správne orgánu preberacím protokolom
- súčasťou registra je aj rozhodnutie o jeho schválení
- ....

### **B) Grafická (mapová) časť registra obsahuje najmä:**

- mapu katastra nehnuteľností v analógovom tvare so stavom ku dňu predloženia registra na schválenie
- grafický súbor BPEJ vo vektorovom tvare
- výkaz vydržaných parciel
- záznamy podrobného merania zmien (ak boli vyhotovené)
- geometrické plány ku konaniam z titulu nadobudnutia vlastníctva vydržaním, alebo na potvrdenie vlastníctva v prípade zistenia údajov odporujúcich skutočnostiam
- .....

## Náklady na konanie

### a) Náklady na konanie

Na finančné zabezpečenie nákladov konania je každý účastník konania povinný:

- Zaplatiť príspevok 3,30 €
- Ak došlo k rozdeleniu pozemkov, ktoré boli pôvodne v jednom katastrálnom území z technických dôvodov, a tieto sú spracúvané vo viacerých katastrálnych územiach, vlastník zaplatí príspevok v rámci konania, ktorého predmetom je pôvodný pozemok pred rozdelením

Okrem hore- uvedeného je tiež povinný zaplatiť ďalej:

- 3,30 € za každých začatých 5 000 m<sup>2</sup>, ak ide o pozemky, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond
- 3,30 € ak ide o pozemky, ktoré tvoria lesný fond a majú výmeru väčšiu ako 5000 m<sup>2</sup>
- za hore-uvadené pozemky do výmery 5 000 m<sup>2</sup> sa príspevok nevyberá
- 3,30 € za každých začatých 400 m<sup>2</sup> ak ide o stavebné pozemky alebo pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce a majú výmeru väčšiu ako 400 m<sup>2</sup>, pričom za pozemky do výmery 400 m<sup>2</sup> sa príspevok nevyberá
- Ak vlastník poľnohospodárskeho pozemku nie je známy alebo nie je známe miesto jeho pobytu alebo sídlo, alebo ak ide o poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve štátu, na finančné zabezpečenie nákladov konania prispieva fond
- Ak ide o lesné pozemky s výnimkou podielov, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, na finančné zabezpečenie nákladov konania prispieva správca; to platí, aj ak ide o lesné pozemky vo vlastníctve štátu

Tieto finančné príspevky sa použijú na účely konania, pričom najmenej 50% týchto prostriedkov sa poskytne obci na zabezpečenie činnosti komisie.

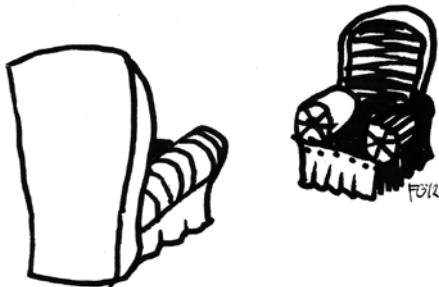
## b) Správne poplatky

- Schválený register je verejná listina, na základe ktorej katastrálny úrad zapíše údaje registra do katastra nehnuteľností.

## Záver

Register obnovenej evidencie pozemkov identifikuje pozemky a pôvodných vlastníkov aj užívateľov cudzích pozemkov. Aj keď vo väčšine obcí by už mali byť uskutočnené obnovené registre, je dobré oboznámiť sa s týmto zákonom, na ktorý sa viažu pozemkové úpravy.

Postup obnovy pozemkového registra je tak nevyhnutným predpokladom akéhokoľvek vysporiadania pozemkov. Akýmkoľvek pozemkovým úpravám, či už čiastočným, alebo komplexným musí predchádzať realizácia ROEP-u.



## Právo na primerané bývanie a legalizácia nelegálnych rómskych stavieb

Jednou z ciest, ako pomôcť miestnym samosprávam s bývaním marginalizovaných skupín občanov a začať postupne zlepšovať ich životnú úroveň, je výstavba nájomných bytov nižšieho štandardu s možnosťou získať na ňu štátnu dotáciu. Podpora bývania pre marginalizované rómske komunity je obrazom stupňa solidarity s týmito skupinami obyvateľstva, ekonomickej úrovne štátu, ako aj rešpektovania medzinárodných dokumentov, ktoré zakotvujú **právo na primerané bývanie**. Bez pomoci spoločnosti sa v jednotlivých samosprávach jednotlivci a veľakrát celé rodiny dostávajú do pozície marginalizovaných skupín obyvateľstva, kde im v dôsledku viacerých faktorov hrozí úplné sociálne vylúčenie.

V tejto súvislosti je významné aj ustanovenie § 3 ods. 2, písm. f), h), r) a t) zákona č. 539/2008 Z.z. o podpore regionálneho rozvoja, podľa ktorého je podpora regionálneho rozvoja zameraná najmä na:

- f) predchádzanie sociálneho vylúčenia a zmierňovanie jeho negatívnych dôsledkov, podporu rovnosti príležitostí na trhu práce a podporu znevýhodnených komunit,**
- h) zlepšenie a rozvoj sociálnej infraštruktúry regiónu**
- r) zvyšovanie dostupnosti a kvality bývania**
- t) rozvoj multikultúrnej spoločnosti v regióne vrátane multikultúrneho dialógu, spolupráce a tolerancie v regiónoch a sídlach.**

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. Sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré

sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením. Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu.

Pomerne veľká časť marginalizovanej rómskej populácie žije v provizórnych objektoch na bývanie, ktoré boli postavené v predchádzajúcich rokoch ako tzv. čierne (nelegálne) stavby. Územie rómskych osád nie je z hľadiska vlastníctva k pozemkom vysporiadané. V mnohých prípadoch žijú Rómovia v objektoch na bývanie, ktoré sú nedôstojné. Niektoré objekty neboli delimitované v etape vzniku samosprávy po roku 1989. Obyvatelia nelegálnych domov nemajú listy vlastníctva ani nájomné zmluvy. V Prešovskom a Košickom samosprávnom kraji sú najhoršie podmienky bývania Rómov a to najmä v najviac izolovaných a segregovaných rómskych osídleniach

U majiteľov nelegálnych stavieb neustále hrozí, že vlastník pôdy bude žiadať odstránenie stavby. Ak v minulosti vlastník pozemku na zbúraní stavby netrval, ale zároveň odmietol svoj pozemok odpredať, obyvatelia takto vybudovanej nelegálnej stavby naďalej nemali nájomné, alebo vlastnícke právo k pozemku. Potomkovia nelegálnej nehnuteľnosti sa nemôžu stať dedičmi, čím problém prechádza z generácie na generáciu. Ako jedno z optimálnych riešení sa javí odpredaj (zámena) pôdy, ktorú Rómovia dlhodobo užívajú, do ich alebo obecného vlastníctva. Avšak popri častej neochote majoritného obyvateľstva pristúpiť na predaj pozemkov Rómom je v mnohých ďalších prípadoch prekážkou aj nedostatok financií na kúpu pozemkov.

Stavby, postavené bez stavebného povolenia de iure neexistujú, a preto nie je možné žiadať pre nich štátne príspevky na vybudovanie technickej infraštruktúry, na druhej strane majetkovoprávne nevysporiadanie pozemkov neumožňuje získať stavebné povolenie. Uvedená situácia je príčinou problémov pri získavaní finančných prostriedkov z fondov Európskej únie v období rokov 2007 - 2013.

## Legalizácia nelegálnych rómskych stavieb.

Presné štatistiky „stavebnej kriminality“ neexistujú. Každý stavebný úrad eviduje nejaké stavby realizované bez príslušných povolení, ale tiež existujú stavby, ktoré idú nad rámec pôvodného stavebného povolenia. Ak však pátrame po konkrétnych číslach, úrady ich jednoducho nevedú.

Uznesením vlády SR č. 278 z 23.4.2003 bod C.16. bola ministromi pôdohospodárstva uložená úloha vo svojej pôsobnosti zabezpečiť vysporiadanie a legalizáciu vlastníckych vzťahov k pozemkom v rómskych osadách a existujúcich stavieb na týchto pozemkoch. Táto úloha v bode C. 16 uznesenia bola následne zrušená uznesením vlády SR č. 263 zo 14. 3. 2007, v ktorom bola navyše ministromi pôdohospodárstva uložená úloha v spolupráci s gen. riaditeľom Slovenského pozemkového fondu (SPF) a predsedom ÚGKK SR vytvoriť podmienky na vysporiadanie a legalizáciu vlastníckych vzťahov k pozemkom v rómskych osadách a existujúcim stavbám na týchto pozemkoch

K 30. júnu 2003 malo ministerstvo v rámci svojej pôsobnosti usporiadať a legalizovať vlastnícke vzťahy k pozemkom a stavbám v rómskych osadách. Slovenský pozemkový fond rieši vo veciach pozemkov podľa možností všetko, o čo SPF obce požiadajú. **Avšak, iniciatíva musí vždy vychádzať zo strany obcí, pretože oni zastrešujú výstavbu bytov, ako aj majetkovo-právne usporiadanie vlastníckych vzťahov pri výstavbe nájomných bytov, či budovaní infraštruktúry.** SPF môže obci pomôcť len v tom prípade, ak sa v obci nachádza štátny pozemok. SPF je s obcami v stálom kontakte a v prípade žiadosti navzájom uzatvárajú podnájomné alebo kúpno-predajné zmluvy. Výmena pozemkov je riešením aj v takých prípadoch, ak rómska osada stojí na pozemkoch súkromných vlastníkov, ale tí s predajom nesúhlasia. V prípade výmeny tak majú totiž pozemok pre vlastné využitie.



Zo strany vedenia obce je potrebné vytvárať podmienky na odkúpenie (výmenu) pozemku na ktorom sú postavené nelegálne stavby. Všeobecne, Rómovia majú záujem o kúpu pozemku pod nelegálnou stavbou. Nelegálna stavba určená na bývanie je dôvod na nezapojenie elektrickej energie zo strany energetických závodov. Získaním vlastníckeho práva k pozemku a domu si môže rómska rodina uplatňovať na Úrade práce sociálnych vecí a rodiny príspevok na bývanie v rámci poskytovania dávky v hmotnej núdzi. Majetkovoprávnym vysporiadaním pozemkov a legalizáciou čiernych stavieb Rómovia získajú právnu istotu v bývaní pred neustálou hrozbou vystahovania z nelegálne postavenej stavby, ktorá sa spravidla nachádza na cudzom pozemku.

Niektoré samosprávy využili možnosť vymeniť pozemky súkromných vlastníkov vhodné na výstavbu alebo na ktorých už domy Rómov stoja, za pozemky Slovenského pozemkového fondu (SPF). Taká možnosť však existuje len v obciach, kde SPF má pozemky vo svojej správe. Výmena sa uskutočňuje medzi pozemkovou lesnou spoločnosťou, ktorá združuje niekoľko obecných urbariátov, súkromnými vlastníkmi a SPF. Takouto výmenou obec získa potrebné stavebné parcely a vlastník zas pozemok, ktorý môže naplno využiť. Pre obe strany je to jedno z ideálnych riešení v situáciách, keď súkromné osoby vlastnia pozemky pod rómskou osadou. Ďalšou možnosťou je, samozrejme, aj priamy odpredaj pozemku obci, alebo jeho užívateľovi.

V súvislosti s legalizáciou vlastníckych vzťahov v rómskych osadách vyvstáva aj finančný problém, ktorý v prvom rade vyplýva z nedostatku peňazí v obecných rozpočtoch. Niekedy obce nemajú k dispozícii žiadne prostriedky. Ak financie majú, často ich musia použiť na riešenie iných priorít. Ak sa však rozhodnú voľné financie použiť na odkúpenie pozemkov, riešia to často formou pôžičky, ktorú Rómovia obci dohodnutým

spôsobom splácajú. Niektoré obce žiadajú banky o úver. Aj v takomto prípade sa niektoré obce so svojimi rómskymi občanmi dohodnú na splátkach. Pozemok, na ktorom obec postaví nájomné byty, zostáva vo vlastníctve obce a užívateľa pozemkov, ako aj bytov, platia nájomné. V prípade odkúpenia pozemku, na ktorom už rómsky dom stojí, odkupujú pozemky - v prípadoch insolventnosti Rómov a v záujme vysporiadania majetkovo-právnych vzťahov - tiež obce a Rómovia im to neskôr rovnako splácajú. Do splatenia zostáva pozemok vo vlastníctve obce. Nájomca má možnosť stať sa vlastníkom pozemku aj bytu. Právo na odkúpenie mu vznikne po 30 rokoch užívania nehnuteľnosti.

Ak obce nevlastnia už nijaký pozemok, do úvahy pripadá možnosť odkúpiť pozemky od súkromných vlastníkov, ktorí často vlastnia pôdu, na ktorej by obytné domy pre obyvateľov rómskych osád mohli stáť. Starostovia obcí sa však nie vždy stretávajú s ochotou vlastníkov tieto pozemky Rómom alebo obci predať. Tu prichádza do úvahy mediálne vyjednávanie zástupcov obce, USVRK, VÚC, prípadne ďalších orgánov, ktorí môžu poskytnúť alternatívnu dohodu v záujme získania pozemkov pre obec a následnej výstavby sociálnych bytov pre rómskych, ale aj nerómskych obyvateľov obce.

Za nelegálne zabraté parcely obce často nevedia ich majiteľom vydať náhradné pozemky, ktoré obec veľakrát nevlastní. V niektorých samosprávach si pozemky obyvatelia rómskych osád nechcú, alebo jednoducho nie sú schopní pozemky odkúpiť. Odkúpenie by im pritom umožnilo ľahšie legalizovať svoje príbytky, samosprávam by zas dalo možnosť prísnejšej regulácie výstavby domov určených na bývanie.

## **Dodatočné povolenie stavby**

Správne konanie sa začína na základe žiadosti stavebníka, alebo ho začína stavebný úrad z vlastného podnetu po zistení nepovolenej stavby, alebo stavby realizovanej v rozpore so schválenou projektovou dokumentáciou.

V konaní o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona, ak

- stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b stavebného zákona a podkladov predložených v stavebnom konaní.

- vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby
- vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2 stavebného zákona) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137 stavebného zákona). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

- (Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote
  - a) nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby,
  - b) nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.
- Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66 stavebného zákona.

U zvedeného vyplýva, že jedným zo spôsobov ako sa dá stavba postavená bez stavebného povolenia legalizovať je **konanie o dodatočnom povolení stavby**. V tomto konaní sa musí preukázať, že dodatočné povolenia stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, ktoré sú chránené stavebným zákonom a súčasne je potrebné získať, pre prípad že stavba stojí na cudzom pozemku, aj súhlas vlastníka pozemku. Stavebník by samozrejme mohol mať aj iné právo k tomuto pozemku (§139 ods. 1 stavebného zákona), napríklad na základe nájomnej zmluvy. V prípade, že tento súhlas vlastníka pozemku nezíska, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd. Zákon v tomto prípade chráni vlastníkov pozemkov (táto ochrana je garantovaná aj ústavným právom – čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky) avšak chráni aj vlastníka stavby, tým že v súdnom konaní (na návrh vlastníka pozemku) má možnosť domáhať sa ochrany svojich vlastníckych práv.

Správne konanie **o dodatočnom povolení stavby** sa začína na základe žiadosti stavebníka alebo ho začína stavebný úrad, ak zistí, že na stavbu nebolo vydané stavebné povolenie alebo ak úrad zistí, že stavba nebola realizovaná podľa schválenej projektovej dokumentácie. V tom prípade stavebný úrad vyzve stavebníka, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom a osobitnými predpismi.

V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný

úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

### **Prílohy k žiadosti:**

1. list vlastníctva
2. písomné splnomocnenie v prípade, že stavebník poverí na vybavenie žiadosti inú fyzickú alebo právnickú osobu
3. kópia z katastrálnej mapy (geometrický plán)
4. projektová dokumentácia stavby v troch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou (sprievodná správa, súhrnná technická správa, pôdorysy, rezy, pohľady, starý stav, navrhovaný stav, príslušné projekty inštalácií, statický posudok, požiarňa ochrana)
5. rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce
6. ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby
7. doklad o uhradení správneho poplatku

### **Výklad pojmov:**

- k žiadosti o dodatočné povolenie sa prikladajú:
  - doklad, ktorým žiadateľ preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo, k pozemku či stavbe má iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby alebo udržiavacie práce na nej.
  - projektovú dokumentáciu stavby (aj v prípade zmeny)

spracovanú podľa § 9 vyhlášky MŽP SR š. 436/2000 Z. z. ktorá musí obsahovať diferencované spracovanie podľa druhu a účelu stavby. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach

- Ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm a) stavebného zákona (jednoduchých stavieb), postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním (doklad o vzdelaní- fotokópiu je potrebné k PD doložiť)
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov a príslušnej obce podľa miestnej a vecnej príslušnosti.
- vyjadrenia dotknutých orgánov- správcov inžinierskych sietí
- doklady o rokovaniach s účastníkmi konania ak sa konali pred podaním žiadosti
- ak ide o rozostavanú stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.
- ak ide o realizovanie stavebnej úpravy, nadstavby alebo udržiavacích prác na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby
- kópiu z katastrálnej mapy

### **Žiadosť musí obsahovať:**

spolu s prílohami náležitosti obdobne ako žiadosť pre vydanie stavebného povolenia.

### **K žiadosti stavebník prikladá:**

- projektová dokumentácia, spracovaná primerane v rozsahu, ktorý je uvedený v § 9 vyhlášky č. [453/2000 Z. z.](#) obsahuje najmä:

- sprievodnú správu s údajmi, ktoré dopĺňajú základné

- údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie, s informáciami o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní;
- súhrnnú technickú správu, z ktorej musia byť dostatočne zrejmé navrhované urbanistické, architektonické a stavebnotechnické riešenie stavby, jej konštrukčných častí a použitie vhodných stavebných výrobkov vo väzbe na splnenie základných požiadaviek na stavby (§ 43 d zákona) a dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, 11);
  - požiarno-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov;
  - nároky na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravu (vrátane parkovania), zneškodňovanie odpadov a riešenie napojenia stavby na jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia;
  - údaje o nadzemných a podzemných stavbách na stavebnom pozemku (vrátane sietí a zariadení technického vybavenia) a o jestvujúcich ochranných pásmach;
  - pri stavbách s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením údaje o tomto zariadení, o koncepcii skladovania, riešení vnútornej dopravy a plôch pre obsluhu, údržbu a opravy a nároky na vykonanie skúšobnej prevádzky po dokončení stavby;
  - údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním žiadosti;
  - usporiadanie staveniska a opatrenia na zaistenie

- bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o uskutočňovanie stavebných prác za mimoriadnych podmienok;
- spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke;
  - celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich, podzemných sietí a zariadení technického vybavenia, návrhy prípojok na dopravné a technické vybavenie územia, ochranných pásem; ak ide o líniovú stavbu, zakreslenie jej trasy v mapovom podklade v mierke 1:10 000 alebo 1:50 000; ďalšie výkresy podľa účelu a zložitosti stavby,
- d) vytyčovací výkresy alebo potrebné geometrické parametre vyznačené v zastavovacom pláne jednoduchých stavieb;
- e) stavebné výkresy stavby, z ktorých je zrejmý doterajší a navrhovaný stav, predovšetkým pôdorysy, rezy a pohľady (v mierke spravidla 1:100) obsahujúce jednotlivé druhy konštrukcií a častí stavby (napr. základy, nosné konštrukcie, schodišťa, obvodový plášť, strešné konštrukcie, komíny), polohové a výškové usporiadanie stavby a všetkých jej priestorov s presným vyznačením funkčného určenia, schematické vyznačenie vnútorných rozvodov a inštalácií (napr. zdravotnícke vrátane požiarného vodovodu, silnopráúdové, slabopráúdové, plynové, teplovodné), technické zariadenia (napr. kotolne a výťahy), úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska civilnej ochrany, požiarnej ochrany a z hľadiska splnenia základných požiadaviek na stavby;



- f) statické posúdenie stavby, ktoré preukazuje mechanickú odolnosť a stabilitu nosnej konštrukcie;
- g) návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby;
- h) ak ide o stavby s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením, stavebné výkresy, ktoré obsahujú priestorové umiestnenie strojov a zariadení vrátane riešenia vnútorných komunikácií;
- i) ak ide o stavby s osobitnými nárokmi na uskutočňovanie, projekt organizácie výstavby, ak nepostačujú údaje uvedené v súhrnnej technickej správe.

**Poplatky:** správny poplatok za vydanie dodatočného povolenia aj stavebník požiada je potrebné zaplatiť v hotovosti pri podaní žiadosti podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

K žiadosti žiadateľ doloží doklad o „**inom práve k pozemku**“. Pod pojmom iné právo k pozemku sa podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona – podľa povahy prípadu rozumie:

- nájomná zmluva,
- dohoda o budúcej kúpnej zmluve, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu,
- právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou
- právo vyplývajúce z iných predpisov

**Lehota pre vybavenie:** v jednoduchých prípadoch do 30 dní, v zložitejších prípadoch do 60 dní, v prípade prerušenia konania lehoty neplynú).

## **Orgány štátneho stavebného dohľadu a dodatočné povolenie stavby**

### **Stavby postavené bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním a stavby postavené bez ohlásenia alebo v rozpore s ním:**

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zabezpečuje ochranu verejných záujmov a kontrolu dodržiavania povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona pri realizácii stavieb prostredníctvom orgánov štátneho stavebného dohľadu (**ŠSD**), ktoré sú oprávnené sledovať, či sa stavby a ich zmeny vykonávajú na základe príslušného povolenia stavebného úradu (stavebné povolenie alebo ohlásenie) a v súlade s ním. Činnosť štátneho stavebného dohľadu je permanentná činnosť a orgán ŠSD je povinný ju vykonávať priebežne počas celého roku. Orgánmi štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 stavebného zákona sú poverení zamestnanci:

- Slovenskej stavebnej inšpekcie,
- obce ako stavebného úradu,
- krajského stavebného úradu,
- iných orgánov štátnej správy oprávnených osobitnými predpismi dozeráť na uskutočňovanie a užívanie stavieb (napr. z hľadiska požiarnej ochrany, ochrany zdravia ľudí).

Orgán štátneho stavebného dohľadu (poverený zamestnanec stavebného úradu) je oprávnený

- vstupovať na pozemok, na stavenisko, na stavbu a do nej s vedomím ich vlastníkov (§ 134 stavebného zákona),
- zisťovať nepovolenú stavebnú činnosť stavebníka a oznámiť to stavebnému úradu (§ 98 stavebného zákona),

- vyzvať stavebníka na bezodkladné zastavenie stavebných prác (§ 102 stavebného zákona),
- oznámiť stavebnému úradu, že oprávnené osoby na stavenisku (stavbyvedúci, stavebný dozor) nevykonávajú svoju činnosť v súlade so zákonom; stavebný úrad môže dať návrh na ich preskúšanie (§ 102 stavebného zákona).

Ak stavebník nedbá na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu a nezastaví práce na stavbe, vydá stavebný úrad rozhodnutie, ktorým nariadi stavebníkovi zastaviť stavebné práce (§ 102 ods. 2 stavebného zákona). Následne stavebný úrad začne konanie o priestupku (§ 105 stavebného zákona) resp. správnom delikte (§ 106 stavebného zákona) a uloží pokutu za porušenie stavebného zákona stavebníkovi, resp. podľa miery zavinenia aj zhotoviteľovi. Skutkové podstaty priestupkov resp. správnych deliktov a horné hranice pokút sú ustanovené v stavebnom zákone, pričom pokuty sú odstupňované podľa závažnosti porušenia stavebného zákona. Ak stavebník ako fyzická osoba (občan) uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním stavebný úrad mu môže uložiť pokutu až do výšky 33 193,91 eur, pričom za realizáciu nepovolenej stavby v chránenom území môže uložiť pokutu až do výšky 165 969,59 eur. Ak je stavebníkom právnická osoba, alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie (napr. živnostník) horná hranica pokuty je 165 969,59 eur. Následný postup stavebného úradu pri stavbách postavených bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia, alebo v rozpore s nimi, upravujú ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona. Stavebný úrad je povinný nariadiť vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním; pričom zároveň zákon ustanovuje, že odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Preto pri stavbách

postavených bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním je stavebný úrad povinný vždy najskôr skúmať, či takáto stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami. **Keďže vlastník stavby (stavebník) sa pri uskutočňovaní nepovolenej stavby dopustil porušenia stavebného zákona, dôkazné bremeno preukázania toho, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nebude v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníkovi stavby.**

Konanie o dodatočnom povolení resp. o odstránení stavby začína stavebný úrad „ex offio“ (z vlastného podnetu) oznámením o začatí konania podľa § 18 správneho poriadku v spojení s § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona. Vlastník nepovolenej stavby na základe výzvy stavebného úradu si sám a na vlastné náklady musí zaobstarať všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, správcov sietí a obce, potrebné pre posúdenie súladu stavby s verejnými záujmami, t.j. záujmami chránenými stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami, ostatnými súvisiacimi zákonmi a všeobecne záväznými vyhláškami najmä z hľadiska ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, ochrany kultúrnych pamiatok, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, všeobecne záväznými nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. (v rozsahu, v akom by tieto bolo potrebné dodržať aj pre riadne povolenie stavby v územnom a stavebnom konaní) ako aj z hľadiska právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností. Stavebný úrad musí posúdiť súlad stavby najmä s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, so stanoviskami dotknutých orgánov, ktoré ochraňujú verejné záujmy podľa osobitných predpisov, ako aj so základnými požiadavkami na stavby (§ 43d stavebného zákona) a so všeobecnými

technickými požiadavkami na výstavbu napríklad podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

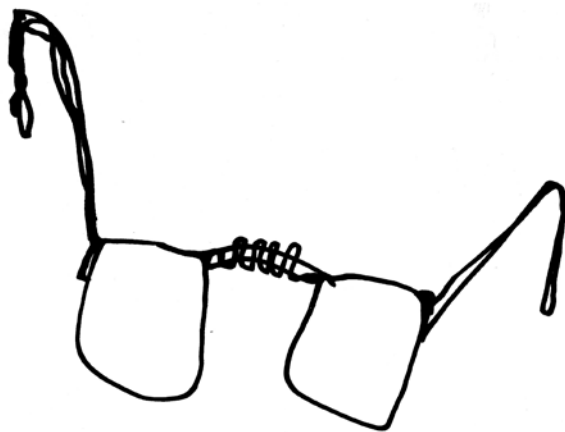
Rozsah požadovaných dokladov vychádza najmä z ust. § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho o aký druh stavby ide, na aký účel sa stavba bude užívať, kde je stavba umiestnená, ktoré verejné záujmy alebo právom chránené záujmy účastníkov konania budú stavbou dotknuté, aké obmedzenia vyplývajú z platnej územnoplánovacej dokumentácie, či sú v predmetnom území vyhlásené určité obmedzenia z hľadiska ochrany prírody, ochrany pamiatok, aký je spôsob napojenia na pozemné komunikácie a technickú infraštruktúru v území a pod.

Posúdenie súladu nepovolenej stavby s verejnými záujmami podľa predložených podkladov je vo výlučnej pôsobnosti stavebného úradu v súčinnosti s dotknutými orgánmi a to v konaní o dodatočnom povolení stavby, resp. o odstránení stavby. Stavebný úrad môže rozhodnúť len po dohode, prípadne so súhlasom dotknutého orgánu, ktorý môže viazať svoj súhlas vyslovený v záväznom stanovisku (§ 140a, § 140b stavebného zákona) na splnenie konkrétnych podmienok zodpovedajúcich osobitným predpisom. Podľa výsledku konania stavebný úrad rozhodne, či je možné stavbu dodatočne povoliť, alebo či je potrebné nariadiť jej odstránenie. Námietky voči rozhodnutiu stavebného úradu môže vlastník stavby alebo iný účastník konania uplatniť v odvolaní, o ktorom bude rozhodovať krajský stavebný úrad v odvolacom konaní. Keď rozhodnutie stavebného úradu o nariadení odstránenia stavby nadobudne právoplatnosť a vykonateľnosť, vlastník stavby má povinnosť stavbu odstrániť na vlastné náklady v lehote stanovenej v rozhodnutí. Ak vlastník neodstráni stavbu v stanovenej lehote dobrovoľne, stavebný úrad začne výkon rozhodnutia, podľa postupu určeného v § 71 a nasledujúcich

ustanoveniach zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov - náhradný výkon rozhodnutia.

**Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby, ak:**

- vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote
- sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom
- stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby
- stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby



## Odstraňovanie stavieb

Náklady na odstránenie stavieb znáša jej vlastník. Stavebný úrad môže rozhodnúť, že časť skutočných nákladov na odstránenie uhradí vlastník podľa miery svojej zodpovednosti za stav stavby a zvyšná časť sa uhradí z prostriedkov na štátny stavebný príspevok (§ 89 stavebného zákona). Ten môže stavebný úrad poskytnúť vlastníčkovi stavby, ak vlastník nemôže uhradiť odstránenie stavby pre nedostatok vlastných prostriedkov a nemôže pritom získať potrebné prostriedky pôžičkou.

Vlastník zodpovedá tiež za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemku, pokiaľ ju nevyvolal závadný stav týchto stavieb. V takom prípade náklady zabezpečovacích prác, ktoré treba urobiť pre závadný stav susednej stavby, znáša vlastník tejto stavby (susednej).

Konanie o odstránení stavby vykonáva stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu stavebné povolenie. V rozhodnutí, ktorým sa nariaďuje alebo povoľuje odstránenie stavby, určí stavebný úrad podľa § 90 ods. 2 stavebného zákona:

- podmienky pre zabezpečenie nevyhnutnej dokumentácie odstraňovanej stavby
- podmienky pre odborné vedenie prác a bezpečnosti, včítane okolitých stavieb
- podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu
- podmienky pre archivovanie dokumentácie

Stavebný úrad môže v podmienkach rozhodnutia o odstránení stavby taktiež:

- uložiť povinnosť oznámiť určité štádium prác na zabezpečenie výkonu štátneho stavebného dohľadu
- uložiť vlastníčkovi susedných pozemkov, aby po určený čas znášali vykonávanie niektorých prác zo svojich pozemkov alebo stavieb

- určiť podrobnejšie podmienky postupu a spôsobu prác, najmä na zabezpečenie stability susedných stavieb, na zaručenie bezpečného užívania susedných stavieb, premávky na príľahlých komunikáciách a pod.
- uložiť povinnosť po odstránení stavby upraviť pozemok, zabezpečiť odvádzanie povrchových vôd a vysadiť zeleň
- uložiť povinnosť odovzdať dokumentáciu stavby na účely evidencie a archivovania

Ak o odstránení stavby rozhodol súd, stavebný úrad určí len podmienky podľa odseku 2 § 90 stavebného zákona.

(§91 stavebného zákona) Ak sú závadným stavom stavby bezprostredne ohrozené životy osôb a stavbu nemožno zachovať, môže stavebný úrad výnimočne vydať ústny príkaz na odstránenie stavby a zabezpečiť jej odstránenie bez prerokovania s vlastníkom stavby. Stavebný úrad najneskôr do 3 dní písomne oznámi rozhodnutie vlastníkovi stavby a dôvody, pre ktoré bol príkaz vydaný, a rozhodne o úhrade nákladov na odstránenie stavby.

(§92 stavebného zákona) Ak stavebný úrad rozhoduje o odstránení pamiatkovo chránenej stavby, vopred si obstará súhlas príslušného orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti. Obdobne si obstará súhlas orgánu uvedeného v osobitných predpisoch, ak je to v nich priamo stanovené. To sa nevzťahuje na odstránenie stavby podľa § 91, teda stavby bezprostredne ohrozujúcej životy. Stavebný úrad však oznámi príslušným orgánom dôvody, ktoré viedli k vydaniu príkazu, pokiaľ možno ešte pred začatím odstraňovacích prác.

(§93 ods. 2 stavebného zákona) Stavebný úrad nariadi odstránenie informačných, reklamných a propagačných zariadení, ak splnili účel, na ktoré boli povolené, alebo pre opotrebenie prestali slúžiť pôvodnému účelu. Nariadi odstránenie takých zariadení ich zriaďovateľovi, prípadne jeho právneho nástupcovi alebo ich užívateľovi, ak ich nemožno zistiť, nariadi odstránenie tomu, kto má vlastnícke alebo iné právo k stavbe alebo pozemku, na ktorých bolo zariadenie umiestnené.



(§93 ods. 1 stavebného zákona) Stavebný úrad zjednoduší postup podľa § 88 až 92 pri odstraňovaní zmien stavieb, terénnych úprav, ťažobných a im podobných alebo s nimi súvisiacich prác, ako aj informačných, reklamných a propagačných zariadení.

## **Sankcionovanie porušenia zákona**

Výška sankcie za spáchanie priestupku sa určuje primárne od zásahu do územného plánu ale prihliada sa aj na cenu stavby.

Podľa § 105 ods. 3 stavebného zákona sa priestupku dopustí a pokutou do 1 milióna Sk (33 193,92 €) sa potresce ten, kto:

b) ako stavebník uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,

e) v určenej lehote nevykoná rozhodnutie príslušného stavebného úradu o odstránení stavby

Podľa § 106 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 5 miliónov Sk (165 969,59 €) právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá:

b) uskutočňuje stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Napríklad stavebný úrad bratislavského Starého Mesta za rok 2005 od fyzických osôb vyzbieral vyše dvestotisíc korún, o rok nato viac ako dvojnásobok.

## **Prax**

Je verejne známa skutočnosť, že väčšina veľkých developerských projektov má vo svojom rozpočte zahrnutú aj položku určenú na úhradu sankcie za stavbu v rozpore so stavebným povolením. Pri nesúlade stavieb s územným plánom obce sa pristúpi skôr k zmene územného plánu ako k odstráneniu stavby z dôvodu nesúladu. V praxi teda väčšinou k reálnemu odstráneniu stavby nedochádza.

Úrady sa obávajú rozhodnutí o odstránení stavby, keďže aj na tento úkon musí byť vypracovaný projekt a jeho realizácia je nákladná. Stavebné úrady nemajú vo svojom rozpočte žiadnu rezervu na objednanie samotného výkonu rozhodnutia o odstránení stavby a preto mnoho krát stavba reálne odstránená nie je, aj keď dôjde k nariadeniu jej odstránenia. Súdne rozhodnutia sú zdĺhavé a v praxi málo účinné. Vtedajšie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja pre časopis TREND nedokázalo nájsť do septembra roku 2007 príklad likvidácie čiernej stavby z úradnej moci.

Možným riešením by bolo, aby v rámci rozpočtov obcí bola povinnosť účelovo viazať minimálne 50% prostriedkov získaných v konaní podľa § 105 a § 106 stavebného zákona (uloženie sankcií za priestupky a správne delikty) v rozpočte pre zabezpečenie núteného výkonu rozhodnutia o odstránení stavby.

Všeobecne, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil. Súdny môžu rozhodnúť o odstránení **a) neoprávnenej stavby** na cudzom pozemku. Občiansky zákonník v § 135c upravuje za akých podmienok tak súd rozhodne s tým, že ak by odstránenie stavby nebolo účelné môže ju prikázať za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, alebo zriadiť za náhradu vecné bremeno. Za neoprávnenú stavbu z hľadiska občianskoprávnej úpravy treba považovať stavbu postavenú na cudzom pozemku bez toho, aby stavebník mal právo stavbu tam zriadiť. Za neoprávnenú stavbu možno považovať **iba** takú stavbu zriadenú na cudzom pozemku, ktorá má charakter nehnuteľnosti v zmysle § 119 ods. 2 OZ, t.j., ktorá je so zemou spojená pevným základom. Za neoprávnenú stavbu nemožno teda považovať zriadenie takej dočasnej stavby na cudzom pozemku bez právneho dôvodu, akou je napr. plechová garáž, prenosný stánok, chatrč a podobne. Tieto stavby nemajú charakter nehnuteľnosti, a vlastník pozemku by sa mohol domáhať ochrany proti neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva odstránením takýchto stavieb podľa § 126 OZ. Z citovaného ustanovenia vyplýva (okrem iných druhov žalôb) aj žaloba

na zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva (negatívna, zapieracia žaloba) ktorou sa vlastník pozemku domáha ochrany proti tomu, kto ho neoprávnene ruší a zasahuje do výkonu jeho vlastníckeho práva iným spôsobom ako zadržiavaním vecí. Touto žalobou sa možno brániť napr. aj neoprávnenej prechádzaniu cez pozemok, alebo neoprávnenej užívaniu pozemku. Ak došlo k neoprávneným zásahom do práv vlastníka pozemku, uloží súd tomu, kto neoprávnene do vlastníckeho práva zasahuje, aby sa takýchto zásahov zdržal.

Aj v prípadoch ak stavebník na základe dohody s vlastníkom pozemku (pozemok dočasne užíva) je povinný stavbu z tohto pozemku po uplynutí dojednanej doby odstrániť podľa cit. ustanovenia § 126 OZ.

Od postavenej neoprávnenej stavby alebo stavby, ktorá nemá charakter nehnuteľnosti pri ktorej chýba občianskoprávny titul na jej zriadenie, treba odlišovať podľa stavebného zákona **b) stavbu nepovolenú** tzv. čiernu stavbu. Ide o stavbu postavenú bez stavebného povolenia, prípadne o stavbu postavenú v rozpore so stavebným povolením.

**Pri rozhodovaní o odstránení neoprávnenej stavby súd prihliada najmä na povahu a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, a na to, či vlastník stavby a jeho rodina v stavbe býva alebo nie, aký je rozsah zastavaného pozemku, ako aj na to, či vlastník stavby vedel, že stavia na cudzom pozemku. Súd musí porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla, so záujmom na ďalšom využití stavby. Je potrebné prihliadnuť aj na dôvody, pre ktoré vlastník pozemku riadne nezakročil proti neoprávnenej stavbe v čase jej realizácie, a pokiaľ vlastník pozemku o neoprávnenej stavbe vedel, tiež k dobe, ktorá od zriadenia stavby uplynula.**

### **Nelegálne stavby v zahraničí**

Kým u nás si stavebníkov čiernych stavieb zatiaľ „chováme“ ako vo vatičke, v zahraničí dokážu na nich riadne pritvrdiť. Nemalými

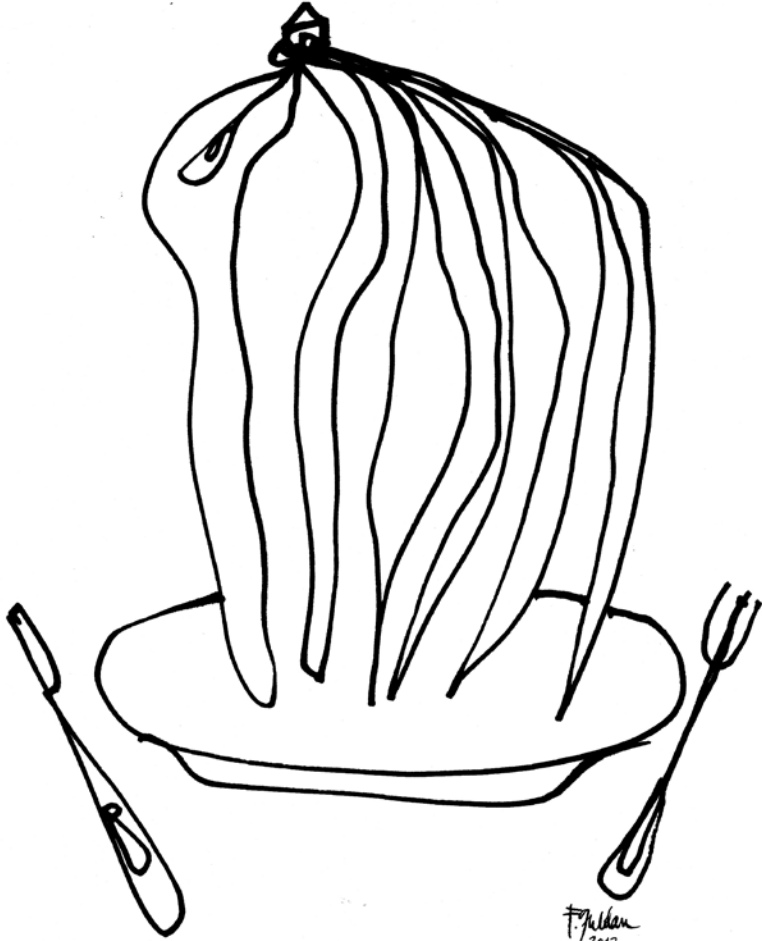
pokutami, cez zabavenie materiálu, až po trestnoprávnu zodpovednosť.

Napríklad **Stavebná polícia v Rakúsku** má viac ako sto rokov dlhú tradíciu. Môže uložiť pokutu až do výšky 36.000 eur. Okrem trestu zhabania stavebných materiálov, náradia a stavebných zariadení, trest odňatia slobody až na šesť týždňov. Len v roku 2008 stavebná polícia mesta Viedeň účinne pozastavila 130 nelegálnych stavieb a uložila celkom 1.600 iných sankcií.

**Stavebná polícia v Nemecku** má výrazne účinnejšie právne prostriedky boja proti stavebnej kriminalite v porovnaní so Slovenskom. Taktiež môže zhabať veci slúžiace na realizáciu nelegálnej stavby a uložiť vysoké pokuty. V spolkových krajinách Bavorsko a Brandenbursko možno za porušenie stavebného poriadku uložiť pokutu až vo výške 500.000 eur,“.

Orgány **stavebnej polície vo Švajčiarsku** môžu priamo na mieste zadržať osobu, ktorá realizuje stavbu bez povolenia príslušného orgánu alebo odlišne od schválenej dokumentácie, čiže ak porušuje podmienky stanovené stavebným povolením. V prípade obzvlášť závažných porušení stavebných predpisov je v kantóne Obwald možné uložiť trest odňatia slobody v dĺžke trvania až 3 roky. V kantóne Freiburg je možné udeliť stavebníkovi pokutu v závislosti od hodnoty investície (až do výšky 10 % hodnoty stavby). Ešte prísnejšia je úprava v kantóne Schwyz, kde v prípade závažného porušenia zákona nie je daný maximálny limit pokuty.

**Chorvátsko** má od roku 2007 nový, prísnejší stavebný zákon. Obsahuje tiež ustanovenie, podľa ktorého sa zamedzuje čiernym stavbám prístup k inžinierskym sieťam. Na príkaz stavebného úradu (stavebnej polície) sú správcovia sietí povinní čiernu stavbu odpojiť od sietí. Od prijatia nového stavebného zákona (rok 2007) bolo v Chorvátsku odstránených viac ako 3.000 nelegálnych stavieb.



F. J. Allan  
2012

## **Vysporiadanie pozemkov v záhradkových osadách**

### **Úvod**

Zákon č. 64/1997 Z.z. v znení zmien určuje spôsob užívania pozemkov a spôsob vysporiadania pozemkov v zriadených záhradkových osadách. Taktiež dáva možnosť užívateľom pozemkov záhradkových osád na nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom prostredníctvom konania príslušného pozemkového úradu a Slovenského pozemkového fondu, v prípade keď nedošlo k dohode o kúpe medzi pôvodným vlastníkom a užívateľom v zmysle Občianskeho zákonníka, to znamená, že návrh kúpnej zmluvy nebol pôvodným vlastníkom pozemkov prijatý. Zákon stanovuje postup obvodných pozemkových úradov, vlastníkov pozemkov, nájomcov a užívateľov v zriadených záhradkových osadách a Slovenského pozemkového fondu v konaní o pozemkových úpravách.

Zákon o vysporiadaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách rieši vysporiadanie na základe dohody o cene a kúpe a predaji, ale má aj časť „jednoduchých“ pozemkových úprav“, keď vlastníkom pozemkov umožnil uplatniť si pridelenie náhradného pozemku v novej lokalite od SPF, alebo predajom „vynútenom“ podľa zákona, aby nedošlo k zablokovaniu celkového vysporiadania predmetnej lokality. Pridelením náhradných pozemkov sa šetria aj finančné prostriedky pre kúpu pozemkov.

Spracovateľ uvedenej kapitoly na základe tohto zákona vysporiadal niekoľko záhradkárskeho lokalít, v ktorých sa nachádzali stovky pôvodných vlastníkov aj nových vlastníkov, ktorí odkupovali malé podiely od jednotlivých vlastníkov. Podľa

tohto zákona sa vysporiadali aj spoločné časti a zariadenia v lokalite, ktoré sa stali majetkom záhradkárskej organizácie. Celý proces bol garantovaný úplným vysporiadaním danej lokality. V tejto kapitole sú vysvetlené aj základne pojmy potrebné na tvorbu kúpno-predajných zmlúv, geometrických plánov aj ďalších dôležitých pojmov z katastra nehnuteľností.

## **Niektoré základné pojmy zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov**

### **A) Zúčastnené strany :**

**Zriadená záhradková osada** - sa v zmysle zákona rozumie záhradková osada zriadená do 24. júna 1991 na základe zmluvy o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov, chovateľov, alebo jej organizačnou zložkou ( v ďalšom len záhradkárska organizácia ZO) a poľnohospodárskou, alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala v tom čase právo správy (hospodárenia), alebo právo užívania ( družstevného, náhradného, na zabezpečenie výroby, alebo iné užívacie právo). Zákon sa teda vzťahuje len na tie záhradkové osady, ktoré boli zriadené do 24. júna 1991

**Nájomca, alebo užívateľ pozemkov** – sa v zmysle zákona rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva.

**Vlastník pozemku** - sa rozumie pôvodný vlastník, ktorý pozemok vlastní na základe vlastníckeho práva zapísaného v katastri nehnuteľností

**Obvodný pozemkový úrad** – sa v zmysle tohto zákona rozumie príslušný obvodný pozemkový úrad, v ktorého

územnom obvode leží samostatný obvod záhradkárskej osady. Ak tento obvod leží i v územných obvodoch viacerých obvodných pozemkových úradov, na konanie je príslušný ten obvodný pozemkový úrad, v ktorého územnom obvode leží najväčšia časť samostatného obvodu záhradkárskej osady.

## **B) Podmienky prenájmu pozemkov v záhradkových osadách**

**Nájom pozemkov** – vzniká zo zákona č. 64/1997 Z. z., dňom jeho účinnosti, ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva

**Kto a kedy môže dať výpoveď z nájmu** – výpoveď z nájmu môže dať záhradkárovi len pôvodný vlastník pozemku, ak výmera jeho pozemku a prislúchajúci podiel spoločných pozemkov tvorí viac ako polovicu pozemku, ktorý užíva záhradkár a to k 1. októbru bežného roku. Výpovedná lehota je 1 rok.

**Kedy nie je možné dať výpoveď z nájmu** - výpoveď z nájmu nie je možné dať vtedy, ak už začalo konanie na pozemkovom úrade o vysporiadaní pozemkov v záhradkárskej osade

**Zákonné podmienky výpovede z nájmu** - výpoveď môže dať pôvodný vlastník záhradkárovi len zo zákonom stanovených dôvodov :

- ak záhradkár neužíva pozemok so starostlivosťou riadneho hospodára
- ak postavil stavbu bez stavebného povolenia, alebo ju stavebnému úradu neohlásil
- ak uzavrel bez súhlasu pôvodného vlastníka pozemku, alebo záhradkárskej organizácie k pozemku podnájomnú zmluvu, alebo bez ich súhlasu iným spôsobom zveril pozemok tretej osobe
- ak nezaplatil napriek písomnému upozorneniu splatné nájomné za bežný rok do 30. augusta nasledujúceho roka



**Náhrada za výpoveď z nájmu** - ak pôvodný vlastník vypovie z hore-uvedených zákonných dôvodov nájomný vzťah je povinný poskytnúť záhradkárovi náhrady za :

- Stavby a trvalé porasty vo výške dohodnutej medzi pôvodným vlastníkom a záhradkárom, najmenej však vo výške určenej oceňovacou vyhláškou ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z.
- Podiel na zariadeniach vybudovaných na spoločných pozemkoch. Tento podiel sa určí z ceny spoločných zariadení, ktorú určí znalec podľa oceňovanej vyhlášky ministerstva spravodlivosti a to pomerom výmery užívateľa k výmere pozemkov užívaných ostatnými

**Výška ročného nájmu** – výška ročného nájmu sa určuje dohodou, alebo podľa oceňovacej vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/ 2004 Z. z. v znení neskorších predpisov

**Splatnosť nájomného** – do 1. apríla nasledujúceho rok

### **C) Procedúry vyporiadania pozemkov podľa zákona č. 64/1997 Z. z. v znení neskorších predpisov prostredníctvom štátnych orgánov**

**Konanie** – pod konaním sa v zmysle §7 tohto zákona rozumie procedúra, ktorá začína na základe písomného návrhu doručeného na príslušný obvodný pozemkový úrad nadpolovičnou väčšinou užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy pozemkov, s ktorými vlastníci neuzavreli kúpnu zmluvu.

**Chronologický prehľad etáp realizovaných na základe konania** - konanie je pomerne zložitý proces, na základe ktorého príslušný obvodný pozemkový úrad realizuje nasledujúce etapy činnosti :

- oznámi o začatí konania verejnou vyhláškou a zabezpečí zostavenie registra pôvodného stavu
- vyzve Slovenský pozemkový fond, aby navrhol náhradné pozemky

- pôvodnému vlastníkovi doručí výpis z úvodných podkladov s uvedením pozemkov, ktoré sú v jeho vlastníctve
- prerokuje prípadné námietky
- osloví pôvodných vlastníkov, aby sa v lehote 60 dní vyjadrili, či žiadajú ako vyrovnanie náhradné pozemky, alebo náhradu v peniazoch
- spracuje odpovede pôvodných vlastníkov a rozhodne o spôsobe vyrovnania
- vyzve Slovenský pozemkový fond aby sa vyjadril k spôsobu náhrady za pozemky, ktoré zastrešuje
- určí obvod pozemkových úprav, ktorý tvorí samostatný obvod zriadenej záhradkárskej osady a samostatný obvod náhradných pozemkovom
- zadá vypracovanie projektu pozemkových úprav, ktorý má pozostávať :
  - a) zo sprievodnej spravy (rekapitulácia konania, zoznam užívateľov s uvedením pozemkov, ktoré obhospodarujú, zoznam spoločných pozemkov, zoznam vlastníkov, ktorí žiadajú náhradu v peniazoch s uvedením výšky náhrady podľa vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/ 2004 Z.z
  - b) z návrhu umiestnenia náhradných pozemkov (geodetické a popisné informácie so súpisom pozemkov, s uvedením ich výmery, parcelného čísla a výšky náhrady ako aj so zoznamom vlastníkov s uvedením pozemkov v samostatnom obvode náhradných pozemkov)
    - vyvesí návrh projektu na 30 dní na verejné nahliadnutie
- doručí každému účastníkovi konania, ktorého miesto trvalého pobytu je známe výpis z návrhu projektu týkajúci sa pozemkov, ktoré sú alebo majú byť v jeho vlastníctve
- doručí výpis z návrhu projektu Slovenskému pozemkovému fondu týkajúci sa pozemkov nezistených vlastníkov a vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe
- prerokovanie námietok (bud' ich schváli a projekt podľa

námietok opravi, alebo ich neschváli a posunie na posúdenie krajskému pozemkovému úradu)

- schváli projekt pozemkových úprav a rozhodnutie o schválení projektu oznámi verejnou vyhláškou
- nariadi rozhodnutím vykonanie projektu pozemkových úprav, pričom ak sa náhrada poskytuje len v peniazoch a v konaní nebol určený samostatný obvod náhradných pozemkov vykonanie projektu sa nenariaďuje
- po vykonaní projektu pozemkových úprav samotné vykonanie projektu pozemkový úrad schváli

### **Zadefinovanie prvotných podkladov potrebných k vysporiadaniu pozemkov v záhradkárskych osadách podľa zákona č. 64/1997 Z.z.**

Záhradkári často predkladajú neúplné návrhy na začatie konania, preto záhradkárske osady, ktoré chcú využiť prostriedky zákona č. 64/1997 Z. z. by mali mať v poriadku nasledujúce doklady :

– **Zriaďovacie listiny** dokazujúce, že ide o záhradkovú osadu zriadenú do 24. 6. 1991, pretože zákon sa nevzťahuje na záhradkové osady zriadené po tomto termíne. Zriaďovacou listinou je zvyčajne zmluva resp. dohoda o odovzdaní pozemkov do dočasného užívania s doložením schválenia, resp. súhlasu príslušného orgánu, ktorý sa v zmysle vtedy platných predpisov vyžadoval.

– **Geometrický plán** celej zriadenej záhradkovej osady so zakreslením jednotlivých záhradiek v užívaní jednotlivých záhradkárov ale aj spoločných pozemkov vnútri záhradkovej osady. Zakresľujú sa pozemky na ktoré neboli uzavreté zmluvy, ale aj pozemky na ktoré kúpne zmluvy uzavreté už boli s ich presným vyznačením. Často sa opakujúcou chybou pri vypracovaní geometrických plánov je, že v geometrickom pláne

sú zamerané aj pozemky, ktoré záhradkárom neboli odovzdané zmluvou do dočasného užívania. Na tieto navyše zabraté časti sa zákon nevzťahuje a záhradkári musia potom dodatočne zabezpečiť ďalším geometrickým plánom odčlenenie týchto navyše zabratých častí s novými parcelnými číslami.

– **Kópiu súpisu parciel a grafický podklad ku dňu zriadenia záhradkovej osady** na pozemky v zriadenej záhradkovej osade vtedajšej evidencie nehnuteľností - tieto doklady sú nápomocné najmä pri nejasnostiach a prípadných nejednoznačnostiach vyskytujúcich sa v zmluvách o odovzdaní pozemkov do dočasného užívania pozemkov, pretože sú dokladom, že pozemky riešené geometrickým plánom sú totožné s pozemkami zmluvne odovzdanými do dočasného užívania.

– **Právoplatný zoznam záhradkárov**, t.j. členov záhradkárskej organizácie, ktorí užívajú pozemky v záhradkárskej osade na základe uzavretej zmluvy

### **Identifikácia pôvodných vlastníkov.**

Po vyhotovení geometrických plánov je možné v procese vysporiadania pristúpiť k identifikácii pôvodných vlastníkov pozemkov vo vyznačenej záhradkárskej lokalite.

**Spracovanie geometrického plánu** - samotný geometrický plán poskytuje grafické informácie o umiestnení užívaných pozemkov v teréne ale aj popisné informácie s odkazom na pôvodné parcely a ich listy ich vlastníctva. Je dobré ak máme k dispozícii softwarové vybavenie, ktoré nám umožňuje podrobné spracovanie geometrických plánov so spracovaním nových parciel, dielov a výmer z ktorých sú „vyskladané“ užívané záhradky, s ich prekrytím na pôvodné parcely, ich výmery a časti výmer podľa jednotlivých dielov čím si pripravíme kompletnú databázu, ktorá nám umožní v podstate dvojaký pohľad prekrytia na záhradkársku lokalitu :

– **zo strany záhradkára**, kde sa sleduje línia : užívateľ - nová parcela – celková výmera záhradky – diel – výmera dielu – pôvodná parcela - list vlastníctva pôvodnej parcely

– **zo strany pôvodného vlastníka**, kde sa sleduje opačná línia: pôvodná parcela – list vlastníctva pôvodnej parcely – pôvodná výmera parcely – nová parcela – diel novej parcely – výmera dielu – užívateľ

**Identifikácia pôvodných vlastníkov** – po spracovaní geometrického plánu je potrebné si zabezpečiť všetky výpisy listov vlastníctva pôvodných parciel s následnou podrobnou identifikáciou pôvodných vlastníkov s ich rozčlenením na 3 kategórie :

- známy vlastník na známom mieste
- známy vlastník na neznámom mieste
- neznámy vlastník

Procesu identifikácie napomáha aj zorganizovanie hromadných stretnutí pôvodných vlastníkov za účelom majetko - právneho vysporiadania s vysvetlením diania v príslušnej lokalite. Pomerne častým javom zisteným v procese identifikácie na takýchto stretnutiach je, že nehnuteľností ktoré majú byť predmetom vysporiadania sú zapísané na nežijúcich vlastníkoch, keďže neprešli príslušným dedičským konaním. V súvislosti s tým, je možné vysvetliť postup v súvislosti s dodatočným dedičským konaním na základe žiadosti o prejednanie objaveného majetku v dodatočnom dedičskom konaní.

### **Dvojaký spôsob vysporiadania pozemkov v záhradkárskej lokalite**

V závislosti od toho či je dohoda medzi pôvodným vlastníkom a užívateľom záhradky možná sú možné dve spôsoby vysporiadania :

#### **Vysporiadanie kúpnyimi zmluvami**

- tento spôsob sa používa vtedy, ak sa pôvodný vlastník s

užívateľom záhradky vedia dohodnúť na cene

- zvyčajne je dohoda možná vtedy, ak sa v danej lokalite užíva väčšia výmera pozemku konkrétneho pôvodného vlastníka
- resp. ak na konkrétnu výmeru záhradky neprislúcha veľký počet pôvodných vlastníkov

### **Vysporiadanie cestou príslušného obvodného pozemkového úradu**

- tento spôsob sa používa vtedy, ak sa pôvodný vlastník s užívateľom záhradky nevedia dohodnúť na cene
- dohoda nie je možná zvyčajne vtedy, ak ide o veľký počet pôvodných vlastníkov, teda ak sa pôvodné vlastníctvo podobá veľkou početnosťou vlastníkov na urbariátne rozdrobené parcely s malými podielmi jednotlivých vlastníkov a čiastočné vysporiadanie záhradky nie je potom zaujímavé ani pre užívateľa záhradky, ani pre pôvodného vlastníka

### **Vysporiadanie kúpnyimi zmluvami**

**Dohoda** - v procese dohody dochádza k jednaniam medzi obidvoma stranami, t.j užívateľmi záhradiek aj pôvodnými vlastníkami, ktorých obsahom sú návrhy kúpnych cien a výsledkom je konečná dohoda jednotkovej ceny za 1 m<sup>2</sup> prevádzaných pozemkov, ktorá by mala byť zachytená aj zápisnične. V zmysle takto dohodnutej ceny sa prekalkulujú výšky kúpnych cien pre konkrétneho pôvodného vlastníka a pre konkrétnu záhradku jednotlivo ale aj za celú lokalitu v globále a následne sa pripraví kúpne zmluvy.

**Kúpna zmluva** – kúpna zmluva o prevode pozemku musí mať písomnú formu a vychádza z ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. K základným náležitostiam takto pripravenej kúpnej zmluvy patria:

- **Presná identifikácia zmluvných strán (predávajúceho a kupujúceho):**

**Fyzická osoba** - musí byť v zmluve označená aspoň svojim menom, priezviskom a rodným priezviskom, prípadne titulom, uvedené musí byť rodné číslo, dátum narodenia a miesto trvalého pobytu, pokiaľ sú účastníkmi zmluvy manželia uvádzajú sa obidvaja.

**Právnická osoba** - musí byť označená svojim názvom, uvádza sa tiež sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje, napríklad údaj o zápise v obchodnom registri, resp. inej úradnej evidencii, Pri právnickej osobe je potrebné tiež uviesť, kto za ňu koná, pričom treba dodržať spôsob konania štatutárneho orgánu.

**Splnomocnenie** - ak sa účastník právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľností nechá zastúpiť musí mať na tento úkon písomné splnomocnenie, ktoré musí obsahovať identifikáciu toho kto splnomocňuje aj toho kto splnomocnenie prijíma, určenie splnomocnenia k presne vymedzenému prejavu vôle napr. splnomocnenie ku podpisu zmluvy, splnomocnenie k prevzatiu či vyplateniu kúpnej ceny, splnomocnenie na zastupovanie vo vkladovom konaní pred príslušnou správou katastra nehnuteľností a pod. Splnomocnenie má byť úradne overené.

**Variety zmlúv podľa zmluvných strán** : Zmluva o prevode pozemkov v záhradkárskej lokalite môže byť pripravená v rôznych variantoch :

- a) **Na strane predávajúceho je 1 predávajúci** (pôvodný vlastník pozemku) a na strane kupujúceho sú všetci kupujúci, ktorí majú záujem odkúpiť si pozemok – výhodou takejto zmluvy je, že konkrétny predávajúci príde k podpisu len raz a touto zmluvou sa vyriešia s daným pôvodným vlastníkom všetky pozemky, ktoré sú užívané v záhradkárskej lokalite, nevýhodou môže byť zdĺhavejší proces podpisovania kupujúcimi
- b) **Na strane predávajúceho je niekoľko predávajúcich** (pôvodných vlastníkov pozemku) a na strane kupujúceho

je 1 užívateľ záhradky ktorý rieši vysporiadanie svojej záhradky – nevýhodou takejto zmluvy môže byť dost veľké riziko, že všetci predávajúci nemusia prísť k podpisu zmluvy, prípadne že neprídu k podpisu vôbec

- c) **Na strane predávajúceho je 1 predávajúci aj na strane kupujúceho je 1 kupujúci** – výhodou je jednoduchosť podpisovania aj prípravy zmluvy, nevýhodou môže byť, že záhradka sa tak v prípade že pozemok vlastní viac pôvodných vlastníkov vysporadúva „ per partes“ - po častiach, čo môže byť jednak zdĺhavé pri veľkom počte vlastníkov a jednak nemusí viesť k úplnému vysporiadaniu záhradky

- **Predmet zmluvy** – V zmluve musia byť predovšetkým výslovne uvedené všetky pozemky, ktoré sú predmetom prevodu a musia byť označené tak, aby bola vylúčená možnosť ich zamenenia za nehnuteľnosti iného druhu alebo na inom mieste. Nehnuteľnosti je preto potrebné označiť predovšetkým podľa katastrálnych území. Prevádzané pozemky je potrebné ďalej označiť tak aby bolo zrejmé prekrytie nových a starých parciel. V zmluve sa uvedie diel a číslo novej parcely podľa geometrického plánu záhradkárskej lokality a identifikácia príslušného kupujúceho, ktorý má k tomuto dielu nadobudnúť vlastnícke právo, ďalej sa uvedie pôvodné parcelné číslo pôvodného vlastníka pozemku a list vlastníctva na ktorom je pozemok zapísaný, druh pozemku, predávaná a kupovaná výmera, prípadne podiel.

- **Prejav vôle účastníkov zmluvy** – V zmluve o prevode nehnuteľnosti nesmie chýbať určitý a zrozumiteľný, zároveň slobodný a vážny dvojstranný prejav vôle účastníkov zmluvy o tom, ako s nehnuteľnosťou zmluvne nakladajú. Tento prejav vôle účastníkov musí smerovať k vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností a musí sa urobiť výslovným konaním nezbudujúcim pochybnosti o tom, čo chceli účastníci zmluvy



prejaviť. Katastrálny zákon požaduje od prevodcu, aby svoj podpis na zmluve osvedčil. Podpisy osvedčujú na Slovensku notári a matriky. Vždy je potrebné dbať o zachovanie určitosti a zrozumiteľnosti zmluvy. Neurčité a nezrozumiteľné zmluvy sú totiž od počiatku neplatné a pre dosiahnutie želaného prevodu je v takom prípade potrebné uzatvoriť novú zmluvu.

– **Kúpna cena** - Podstatným a účastníkmi kúpnej zmluvy aj najviac sledovaným prvkom kúpnej zmluvy je výška kúpnej ceny. Kúpna cena je peňažité plnenie za prevádzanú nehnuteľnosť, ktorú s ustanovuje dohodou účastníkov zmluvy. Cena je stanovená tak, že sa výmera predávaného a kupovaného pozemku pre násobí jednotkovou cenou za 1 m<sup>2</sup>, ktorá bola stanovená v procese dohody. Dohoda o cene vznikne aj tým, že kupujúci zaplatí cenu nehnuteľnosti vo výške požadovanej predávajúcim. Dohodnutá výška kúpnej ceny nemusí zodpovedať hodnote t.j. cene prevádzanej nehnuteľnosti, zistenej znaleckým posudkom.

– **Vklad do katastra** - Vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká, mení sa a zaniká vkladom do katastra nehnuteľností. Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania, t. j. osoby, ktorá je účastníkom právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť právo k nehnuteľnosti zapísané do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Okrem toho je k návrhu potrebné priložiť prílohy ( k prvej zmluve zriaďovacie listiny zahradkárskej lokality a geometrický plán, v ďalších podaniach je už len odkaz na prílohy v prvom podaní, prípadne ešte iné prílohy vyplývajúce z konkrétnej situácie - napr. prípadnú dohodu o splnomocnení s úradne osvedčeným podpisom splnomocniteľa,...)

Ešte pred podaním návrhu na vklad je možné podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva, ktoré sa nachádza na internetovej stránke Úradu geodézie, kartografie a katastra SR. Toto oznámenie sa zašle

elektronicky na príslušnú správu katastra. Návrh na vklad je potrebné podať do 90 dní od doručenia tohto oznámenia.

Návrh na vklad má obsahovať :

- meno, priezvisko a miesto trvalého pobytu účastníka konania, ak ide o fyzickú osobu,
- obchodné meno, názov a sídlo účastníka konania, ak ide o právnickú osobu,
- označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony).

**Preskúmanie zmluvy katastrom** - Správa katastra preskúma zmluvu z hľadiska, či:

- obsahuje podstatné náležitosti zmluvy,
- je úkon urobený v predpísanej forme,
- je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou,
- sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné,
- zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené,
- zmluva neodporuje zákonu, zákon neobchádza a neprieči sa dobrým mravom.

**Rozhodnutie správy katastra o vklade** - správa katastra rozhodne o návrhu na vklad najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad. Správa katastra môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad a zaplataenia príslušného správneho poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra **vklad povolí** a rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia. Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom jeho vydania.

V prípade **zamietnutia vkladu** správa katastra rozhodnutie doručí všetkým účastníkom konania, pričom proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie. Odvolanie sa podáva na správu katastra, ktorá rozhodnutie vydala, a to v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia účastníkovi. Ak správa katastra podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, o odvolaní rozhodne súd.

**Správne poplatky** - Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je spoplatnený sumou 66 € bez ohľadu na cenu nehnuteľnosti. V prípade elektronického podania tohto návrhu sa platí poplatok 33 €.

V prípade, že účastník konania pri doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností žiada o urýchlené rozhodnutie o vklade do 15 dní, výška poplatku predstavuje sumu 265,50 €. Ak účastník podá návrh na vklad do katastra elektronicky, vyberá sa poplatok vo výške 130 €. Príplatek za urýchlené rozhodnutie je splatný v deň doručenia návrhu na vklad.

Na záver tejto časti je potrebné dodať, že kupujúci ktorý nadobúda vlastníctvo k nehnuteľnosti by nemal zabudnúť na svoje daňové a stým súvisiace ohlasovacie povinnosti.

## **Vysporiadanie cestou príslušného obvodného pozemkového úradu Konanie podľa § 7 zákona č. 64/1997 Z. z.**

Zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a usporiadaní vlastníctva dáva možnosť užívateľom pozemkov záhradkových osád na nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom v prípade, keď nedošlo k dohode o kúpe medzi nimi a vlastníkom v zmysle Občianskeho zákonníka, to znamená, že návrh kúpnej zmluvy nebol vlastníkom pozemkov prijatý. Neprijatie návrhu kúpnej zmluvy je dôvodom, na základe ktorého môžu užívatelia požiadať na príslušnom

obvodnom pozemkovom úrade o konanie v zmysle citovaného zákona. Z uvedeného vyplýva, že pred samotným podaním návrhu na začatie konania musia záhradkári predložiť vlastníkom pozemkov návrh kúpnej zmluvy na odkúpenie pozemkov.

*Návrhy na začatie konania však bolo možné podať len do 31. 12.2008. Na návrhy na začatie konania po tejto lehote sa neprihliada. Všetky konania začaté pred dňom účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa ustanovení tohto zákona.*

**Návrh na začatie konania** – Konanie je pomerne zložitý proces pozostávajúci z niekoľkých etáp. Začína na základe písomného návrhu doručeného príslušným obvodným pozemkovým úradom. Jeho obsahom je samotný návrh na začatie konania podľa § 7 zákona č. 64/1997 Z. z. odôvodnený stručným dôkazom o oslovení všetkých známych vlastníkov s návrhom kúpnej zmluvy a s konečnou rekapituláciou, že dohoda nebola možná, lebo k nadpolovičnej výmere pôvodní vlastníci odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu. V rekapitulácii sa uvádza celková výmera, ktorú ZO SZZ užíva odčlenením z jednotlivých pôvodných parciel, ďalej celková výmera spoločných prístupových ciest a priestorov ako aj rekapitulácia pôvodného vlastníctva s počtom jednotlivých kategórií pôvodných vlastníkov (známi, neznámi, oslovení, tí čo odmietli návrh kúpnej zmluvy alebo naň nereagovali) s vyčíslením dotknutej výmery a % -uálne z celkovej výmery záhradkárskej osady.

### **Návrh podáva :**

- nadpolovičná väčšina tých užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy pozemkov, s ktorými vlastníci odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu, alebo sa k návrhu nevyjadrili
- nadpolovičná väčšina tých užívateľov, ktorí užívajú pozemky s nezisteným vlastníctvom alebo pozemky, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľnosti, alebo inak nepreukázali vlastnícke práva k príslušným

- pozemkom a s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond
- užívateľov pozemkov v konaní môže zastupovať splnomocnený zástupca, ktorý sa preukáže splnomocnením, podpísaným tými užívateľmi, ktorí chcú byť ním zastúpení, ktorému sa potom doručujú všetky písomnosti

#### **Účastníci konania** - Účastníkmi konania sú:

- členovia ZO SZZ, ktorí na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou tieto pozemky užívajú (je potrebné si uvedomiť, že účastníkom nie je osoba, ktorá pozemok užíva, avšak nie je členom záhradkárskej organizácie)
- ZO SZZ zastúpená podľa stanov, alebo splnomocneným zástupcom
- známi pôvodní vlastníci so známym pobytom, ktorí odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu, alebo sa k návrhu kúpnej zmluvy v príslušnej lehote nevyjadrili
- Slovenský pozemkový fond, ktorý nakladá s pozemkami vo vlastníctve štátu, s nezisteným vlastníkom, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľnosti

**Prílohy k návrhu na začatie konania** – K návrhu na začatie konania je potrebné priložiť:

- **zmluvu (dohodu)** o odovzdaní pozemkov do dočasného užívania medzi záhradkárskou organizáciou a organizáciou ktorá k pozemku mala v tom čase právo správy (hospodárenia), alebo právo užívania v náležitostiach ako je popísané v bode 2) tohto dokumentu. Zmluva musí byť uzavretá do 24. 6.1991. Zákon sa nevzťahuje na záhradkové osady, ktoré boli zriadené po tomto termíne
- **geometrický plán** celej zriadenej záhradkovej osady so zakreslením jednotlivých záhradiek v užívaní jednotlivých záhradkárov ale aj spoločných pozemkov vnútri záhradkovej osady, vypracovaný v náležitostiach, ako je bližšie popísané v bode 2
- **kópiu súpisu parciel a grafický podklad** ku dňu zriadenia

záhradkovej osady na pozemky v zriadenej záhradkovej osade vtedajšej evidencie nehnuteľností ako je bližšie popísané v bode 2

– **zoznam užívateľov** s uvedením rodných čísel a adresami trvalého pobytu:

- a) všetkých užívateľov záhradkovej osady s uvedením celkovej užívanej výmery
- b) užívateľov tých pozemkov, ktorých vlastníctvo sa má v konaní vysporiadať s uvedením užívanej výmery a podielu z výmery spoločných pozemkov
- c) tých užívateľov, ktorí podávajú návrh s uvedením užívanej výmery a podielu z výmery spoločných pozemkov

– **zoznam vlastníkov** pôvodných nehnuteľností s uvedením veľkosti vlastníckeho podielu, čísla parcel s uvedením výmery a druhu pozemku :

- a) všetkých pôvodných vlastníkov podľa výpisu z katastra nehnuteľností
- b) známych vlastníkov
- c) neznámych vlastníkov ( bez rodného čísla a adresy trvalého pobytu)

– **preukázanie :**

- a) doručenia návrhu na uzavretie kúpnych zmlúv všetkým známym vlastníkom, ktorých miesto trvalého pobytu je známe – podľa stavu zápisu v katastri nehnuteľností (kópia návrhu kúpnej zmluvy, doklad svedčiaci o tom, že návrhy kúpnych zmlúv boli vlastníkom doručené – doručienky, podacie listy) s lehotou na vyjadrenie do 30 dní
- b) že k dohode nedošlo ( písomné odmietnutia uzavretia dohody, resp. zoznam tých vlastníkov, ktorí sa v učenej lehote k návrhu kúpnej zmluvy nevyjadrili)

V ďalšom postupe už koná príslušný obvodný pozemkový úrad v nasledujúcich etapách činností :

### **1) zabezpečiť zostavenie registra pôvodného stavu**

- register pôvodného stavu sa spracováva na základe geometrického plánu, ktorý je prílohou k návrhu na začatie konania

- súčasťou registra pôvodného stavu je výška náhrady za pozemok v peniazoch podľa oceňovacej vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 určená na základe znaleckého posudku

- geometrický plán a register pôvodného stavu tvoria úvodné podklady

### **2) súčasne oznámi o začatí konania verejnou vyhláškou**

- súčasťou oznámenia sú úvodné podklady (geometrický plán a register pôvodného stavu

- námietky voči úvodným podkladom je možné podať do 30 dní odo dňa vyvesenia verejnej vyhlášky

### **3) vyzve Slovenský pozemkový fond, aby navrhol náhradné pozemky**

- náhradné pozemky majú byť navrhnuté v tom istom okrese, v ktorom sa nachádza prevážna časť pôvodných pozemkov

- súčasťou návrhu má byť aj znalecký posudok na určenie hodnoty náhradných pozemkov podľa vyhlášky č. 492/ 2004 Z.z.

### **4) pôvodnému vlastníkovi doručí výpis z úvodných podkladov s uvedením pozemkov, ktoré sú v jeho vlastníctve**

- vlastníkovi, ktorého miesto trvalého pobytu je známe doručí výpis do vlastných rúk spolu s poučením o možnosti podať námietky do 30 dní odo dňa doručenia

- ak ide o pozemky, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond výpis doručí Slovenskému pozemkovému fondu

- zároveň poučí vlastníka, že môže ponúknuť užívateľovi a záhradkárskej organizácii odkúpenie stavieb, trvalých porastov

a spoločných zariadení nachádzajúcich sa na pozemku v jeho vlastníctve, a to za cenu rovnajúcu sa výške náhrady podľa vyhlášky č. 492/ 2004 Z.z.

- túto ponuku doloženú potvrdením o doručení návrhu kúpnej zmluvy vlastníak oznámi obvodnému pozemkovému úradu v lehote 30 dní odo dňa doručenia

- ak uplatnenie takejto ponuky oznámia obvodnému pozemkovému úradu vlastníci nadpolovičnej väčšiny pozemkov počítanej podľa výmery, obvodný pozemkový úrad konanie zastaví

- ak uplatnenie takejto ponuky oznámia obvodnému pozemkovému úradu vlastníci pozemkov, ktorých výmera netvorí nadpolovičnú väčšinu výmery zriadenej záhradkovej osady, obvodný pozemkový úrad v konaní pokračuje

### **5) prerokuje prípadné námietky**

- námietky prerokuje obvodný pozemkový úrad s tým, kto ich podal, a rozhodne o nich

- na námietky podané po určenej lehote a na námietky, ktoré neobsahujú odôvodnenie, sa neprihliada

- ak nemožno o námietke rozhodnúť z dôvodu, že sa týka vlastníctva k pozemku, obvodný pozemkový úrad rozhodne o spôsobe náhrady až po právoplatnosti rozhodnutia o vlastníctve

- po rozhodnutí o námietkach obvodný pozemkový úrad rozhodnutím úvodné podklady schváli

### **6) osloví pôvodných vlastníkov, aby sa v lehote 60 dní vyjadrili, či žiadajú ako vyrovnanie náhradné pozemky, alebo chcú náhradu v pozemkoch**

- náhradné pozemky, sú určené Slovenským pozemkovým fondom, podľa bodu 3) t.j. v tom istom okrese, kde sa nachádza prevážna časť pôvodných pozemkov v hodnote pozemku podľa registra pôvodného stavu určenej oceňovacou vyhláškou podľa znaleckého posudku

- ak sa zriadená záhradková osada nachádza v zastavanom



území obce, môže vlastník žiadať náhradný pozemok v zastavanom území obce

### **7) spracuje odpovede pôvodných vlastníkov a rozhodne o spôsobe vyrovnania**

- rozhodne, že vlastníkom, ktorí sa v lehote 60 dní nevyjadrili k spôsobu náhrady alebo nesúhlasili s ponúknutým náhradným pozemkom alebo Slovenský pozemkový fond nespravuje v okrese pozemky, ktoré môže poskytnúť ako náhradné pozemky, náhrada sa poskytne v peniazoch

- rozhodne, že vlastníkom, ktorí trvajú na odkúpení stavieb, trvalých porastov a spoločných zariadení, napriek tomu, že netvorí nadpolovičnú väčšinu, poskytne sa náhrada v pozemkoch

- ak pôvodní vlastníci v nadpolovičnej väčšine trvajú na odkúpení stavieb, trvalých porastov a spoločných zariadení obvodný pozemkový úrad konanie zastaví

### **8) vyzve Slovenský pozemkový fond aby sa vyjadril k spôsobu náhrady za pozemky, ktoré zastrešuje**

- ak ide o pozemky, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond obvodný pozemkový úrad vyzve Slovenský pozemkový fond, aby sa vyjadril k spôsobu náhrady. Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s poskytnutím náhrady v peniazoch

### **9) určí obvod pozemkových úprav, ktorý tvorí samostatný obvod zriadenej záhradkárskej osady a samostatný obvod náhradných pozemkov**

### **10) zadá vypracovanie projektu pozemkových úprav, ktorý má pozostávať:**

- zo sprievodnej spravy (rekapitulácia konania, zoznam užívateľov s uvedením pozemkov, ktoré obhospodarujú, z určením ich hodnoty zodpovedajúcej výške náhrady podľa registra pôvodného stavu s určením lehoty na jej zaplatenie, zoznam spoločných pozemkov, s určením ich hodnoty zodpovedajúcej výške náhrady podľa registra pôvodného

stavu, s určením podielu jednotlivých užívateľov v nich a s určením lehoty na zaplatenie hodnoty tohto podielu, zoznam vlastníkov, ktorí žiadajú náhradu v peniazoch s uvedením výšky náhrady podľa vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/ 2004 Z.z, zoznam vlastníkov, o ktorých spôsobe náhrady rozhodol obvodný pozemkový úrad s uvedením výšky náhrady,

- z návrhu umiestnenia náhradných pozemkov (geodetické a popisné informácie so súpisom pozemkov, s uvedením ich výmery, parcelného čísla a výšky náhrady za ne ako aj so zoznamom vlastníkov s uvedením pozemkov v samostatnom obvode náhradných pozemkov)

### **11) vyvesí návrh projektu na 30 dní na verejné nahliadnutie**

- obvodný pozemkový úrad vyvesí návrh projektu na 30 dní na verejné nahliadnutie na obvyklom mieste v obci (jej časti), v ktorej sa nachádza zriadená záhradková osada,

### **12) doručí každému účastníkovi konania, ktorého miesto trvalého pobytu je známe výpis z návrhu projektu týkajúci sa pozemkov, ktoré sú alebo majú byť v jeho vlastníctve**

- výpis z návrhu projektu sa doručuje spolu s poučením o možnosti podať námietky do 15 dní odo dňa doručenia výpisu alebo zverejnenia proti údajom v ňom uvedených

### **13) doručí výpis z návrhu projektu Slovenskému pozemkovému fondu**

- obvodný pozemkový úrad doručí výpis z návrhu projektu taktiež Slovenskému pozemkovému fondu týkajúci sa pozemkov nezistených vlastníkov a vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe, ktorých Slovenský pozemkový fond zastrešuje

### **14) prerokovanie námietok k návrhu projektu**

- ak nie sú podané námietky, obvodný pozemkový úrad projekt schváli

- obvodný pozemkový úrad prerokuje podané námietky s

účastníkmi konania do 30 dní odo dňa ich doručenia

- Ak námietkam pri prerokovaní vyhovie, projekt podľa nich upraví a schváli.

- Ak námietkam pri prerokovaní nevyhovie, obvodný pozemkový úrad ich predloží krajskému pozemkovému úradu, ktorý o nich rozhodne

### **15) schváli projekt pozemkových úprav a rozhodnutie o schválení projektu oznámi verejnou vyhláškou**

- po prerokovaní prípadných námietok obvodný pozemkový úrad vydá rozhodnutie o schválení projektu a oznámi to verejnou vyhláškou

- proti rozhodnutiu o schválení projektu nemožno podať opravný prostriedok

- toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom

- dňom vydania rozhodnutia o schválení projektu začína užívateľovi plynúť lehota na zaplatenie náhrady a hodnoty podielu

- užívateľ zaplatí náhradu a hodnotu podielu spoločných častí Slovenskému pozemkovému fondu.

### **16) nariadi rozhodnutím vykonanie projektu pozemkových úprav a realizuje sa vykonávanie projektu**

- po schválení projektu pozemkových úprav obvodný pozemkový úrad nariadi rozhodnutím jeho vykonanie,

- v rámci procesu samotného vykonávania projektu pozemkových úprav sa vytýčia pozemky v samostatnom obvode náhradných pozemkov a vyhotoví sa geometrický plán

- geometrický plán spolu s rozhodnutím, ktorým sa schváli vykonanie projektu je verejnou listinou, na ktorej základe sa vykonajú zmeny v katastri nehnuteľností

- samotné

- vykonanie projektu sa nenariaďuje, ak sa náhrada poskytuje len v peniazoch a v konaní nebol určený samostatný obvod náhradných pozemkov

## **17) po vykonaní projektu pozemkových úprav samotné vykonanie projektu pozemkový úrad schváli**

- vykonanie projektu obvodný pozemkový úrad schváli rozhodnutím

- v rozhodnutí obvodný pozemkový určí Slovenskému pozemkovému fondu lehotu na poskytnutie náhrady v peniazoch vlastníkom, ktorí o to požiadali, alebo o ktorých náhrade v peniazoch bolo rozhodnuté obvodným úradom

- v rozhodnutí obvodný pozemkový úrad taktiež uvedie pozemky a podiely, ktorých užívatelia nezaplatili v určenej lehote

- dňom vydania rozhodnutia o vykonaní projektu alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí sa nadobúda vlastníctvo k pozemkom v samostatnom obvode zriadenej záhradkovej osady a v samostatnom obvode náhradných pozemkov

- pri zápise vlastníckeho práva k pozemkom v zriadenej záhradkovej osade katastrálny úrad zapíše do katastra nehnuteľností aj povinnosť užívateľa zachovať doterajší spôsob využitia pozemku v zriadenej záhradkovej osade do času, kým sa nerozhodne o jeho inom využití

**Náklady** - Náklady na obstaranie geometrického plánu záhradkárskej osady hradia užívatelia. Náklady na vypracovanie registra pôvodného stavu, vypracovanie projektu, aktualizáciu registra pôvodného stavu a projektu a náklady na jeho vykonanie uhrádza Slovenský pozemkový fond. Slovenský pozemkový fond uhrádza aj náklady spojené s vyhotovením znaleckých posudkov na účely konania podľa tohto zákona.

### **Novela č. 57/ 2011 zákona č. 64/1997 Z. z.**

Od 1. apríla 2011 vstupuje do platnosti novela číslo 57/2011, ktorá už berie do úvahy skutočnú hodnotu pôdy a trhové podmienky v konkrétne dotknutej záhradkárskej lokalite.

Reaguje tak na výkon rozsudku Európskeho súdu, ktorý v roku

2007 rozhodol, že Slovensko má zaplatiť urbáriátu v Trenčianskych Biskupiciach rozdiel ceny stanovenej zákonom a trhovej ceny určenej znalcom za pozemky pod záhradkárskou osadou.

Uvedená novela mení zákon č. 64/1997 Z. z. v nasledujúcich bodoch :

**1. Mení spôsob určovania výšky ročného nájomného** za užívanie pozemkov, ktorá sa určuje súdnym znalcom na základe znaleckého posudku podľa vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

**2. Mení spôsob určovania finančnej náhrady za pozemok**, ak si užívateľ chce pozemok pod záhradkou odkúpiť. Výška finančnej náhrady sa taktiež určuje súdnym znalcom na základe znaleckého posudku podľa vyhlášky ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

**3. Presnejšie definuje charakter náhradného pozemku** - podľa § 7 zákona č. 64/1997 Z.z. náhradný pozemok má byť v tom istom okrese, v ktorom sa nachádzala prevážna časť pôvodných pozemkov a v hodnote podľa znaleckého posudku

Vzhľadom na to že, novela 57/2011 zákona č. 64/1997 Z.z. s účinnosťou od 1.apríla 2011 včleňuje do procesu vysporiadania záhradiek novú vyhlášku č. 492/2004 O stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a tiež vzhľadom na to, že konanie o vysporiadaní pozemkov v záhradkových osadách môže byť a aj reálne je v rôznych štádiách zákon č. 64/1997 Z.z. v znení zmien v § 18 b), c) zadefinoval prechodné ustanovenia k právnej úprave účinnej od 1.apríla 2011, podľa ktorých sa postupuje nasledovne:

**A) Ak do konca marca 2011 nebolo právoplatne schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, alebo rozhodnutie o schválení vykonania projektu bolo zrušené súdom :**

- obvodný pozemkový úrad zabezpečí znalecké posudky cez Slovenský pozemkový fond
- na základe posudkov sa vypočíta cena pozemku konkrétnej záhradky

- pozemkový úrad oznámi užívateľovi záhradky cenu pozemku do 30 dní odo dňa doručenia posudku s tým aby sa do 60 dní vyjadril, či cenu uhradí, alebo berie návrh na odkúpenie záhradky späť
- ak užívatelia nadpolovičnej výmery pozemkov budú súhlasiť so stiahnutím návrhu, pozemkový úrad konanie zastaví

**B) Ak do konca marca 2011 bolo právoplatne schválené vykonanie projektu pozemkových úprav :**

- pôvodný vlastník má právo na finančnú náhradu za pozemky v peniazoch, a to v sume zodpovedajúcej rozdielu náhrady v peniazoch podľa tohto zákona teda podľa znaleckého posudku a náhrady v peniazoch účastníkovi už poskytnutej
- rozdiel sa vypočíta na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí obvodný pozemkový úrad cez Slovenský pozemkový fond
- o náhradu však musel pôvodný vlastník pozemku požiadať najneskôr do 31.12.2011
- žiadosť bolo treba poslať na obvodný pozemkový úrad, ktorý schválil vykonanie projektu pozemkových úprav, k žiadosti bolo treba doložiť doklad o poskytnutí náhrad
- užívatelia záhradiek platia len regulovanú kúpnu cenu, schválenú v procese konania, rozdiel medzi ňou a trhovou cenou doplatí pôvodným vlastníkom štát
- finančná náhrada sa pôvodným vlastníkom vyplatí z prostriedkov Slovenského pozemkového fondu, na základe rozhodnutia obvodného pozemkového úradu

**Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností**

**Príloha č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z.**

Podľa novely 57/2011 sa ceny pozemkov pre konkrétnu záhradkársku osadu budú určovať znaleckým posudkom. Znalci budú postupovať podľa vyhlášky ministerstva spravodlivosti o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podľa metódy polohovej diferenciacie :

### Príloha č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z.

#### Metóda polohovej diferenciacie - Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

**Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu**

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [ ],$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v /m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD [ /m^2 ],$$

kde VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce	VH MJ
- názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	eur/m <sup>2</sup>
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kJ \cdot kZ \cdot kR [-],$$

kde kS - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00) sa stanoví takto:

### **Všeobecná situácia kS**

1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov

0, 50 - 0, 70

2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí

0, 70 - 0, 80

3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

0, 80 - 0, 90

4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

0, 90 - 1, 10



5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov

1, 00 - 1, 30

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov

1, 20 - 1, 60

7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

1, 50 - 1, 80

8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov

1, 70 - 1, 90

9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov

1, 80 - 2, 00

kV - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0) sa stanoví takto:

### **Intenzita využitia kV**

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí

0, 90

2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby

0, 95

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

1, 00

4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením

1, 05 - 1, 10

5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku

1, 10 - 1, 15

6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 - 7 podlaží a 1 - 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku

1, 15 - 1, 30

7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest

1, 30 - 2, 0

kD - koeficient dopravných vzťahov (0, 80 - 1, 20) sa stanoví takto:

### **Dopravné spojenie s obcou kD**

1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min

0, 80

2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou

alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca

0, 85

3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min

0, 90

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta

1, 00

5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)

1, 05

6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou

1, 05 - 1, 20

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00) sa stanoví takto:

#### **Obchodná poloha alebo priemyselná poloha kP**

1. obchodná poloha 1, 50 - 2, 00

2. obchodná poloha a byty 1, 20 - 1, 50

3. obytná alebo rekreačná poloha 1, 00 - 1, 20

4. priemyselná poloha 0, 90 - 1, 00

5. poľnohospodárska poloha 0, 90

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50) sa stanoví takto:

#### **Vybavenie pozemku kI**

1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)

0, 80 - 1, 00

2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)

1, 00 - 1, 20

3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

1, 20 - 1, 30

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

1, 30 - 1, 50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

KZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00) sa stanoví takto:

#### **Povyšujúce faktory kZ**

- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),

- pozemky na chránených územiach,

- obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS,

1, 01 - 3, 00

- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,

- iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.).

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

KR - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99) sa stanoví takto:

### **Redukujúce faktory kR**

- ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,

- spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,

- rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, - ekologické zaťaženie pozemku,

- ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,

0, 20 - 0, 99

- pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),

- svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,

- ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,

- stavba pod povrchom pozemku,

- závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),

- iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).

**Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.**

**V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.**

## Záver

### Zhrnutie k vysporiadaniu záhradiek :

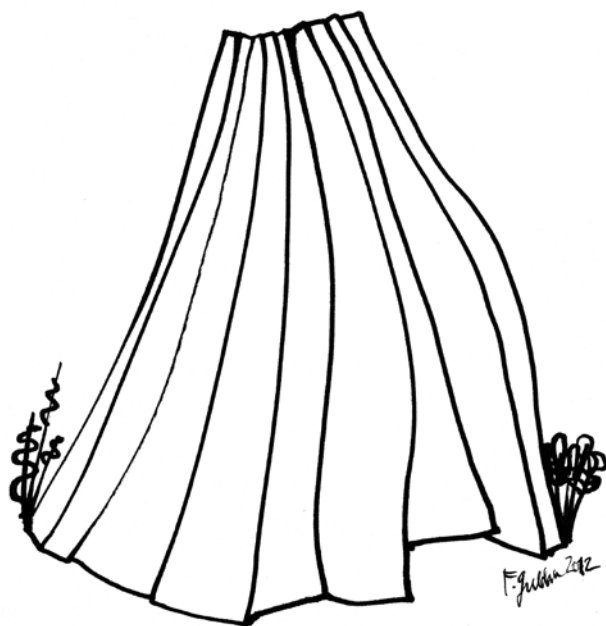
– Na vysporiadanie vlastníctva k pozemkom v zriadených záhradkových osadách bol prijatý zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov

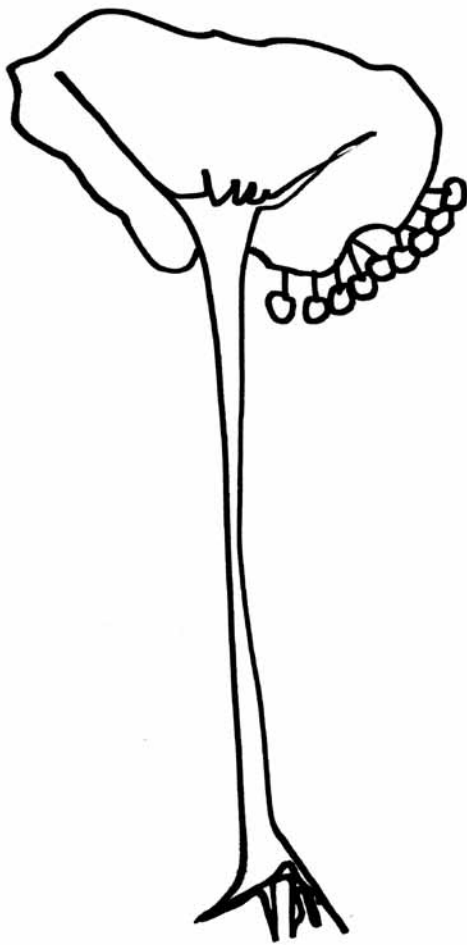
– Správnym orgánom v konaní podľa zákona je príslušný obvodný pozemkový úrad. Konanie na vysporiadanie vlastníctva v zriadenej záhradkovej osade sa začína na návrh užívateľov pozemkov. Keďže návrhy na začatie konania podľa §7 zákona č. 64/1997 Z. z.v znení zmien bolo možné podávať len do konca roka 2008, **v súčasnosti je možné vysporiadavať záhradky v záhradkarských lokalitách iba na základe dohody pôvodných vlastníkov a užívateľov ( predávajúcich a kupujúcich ), ich následným podpisom kúpnej zmluvy a „zavkladovaním“ na katastri.** Všetky konania už začaté podľa tohto zákona sa dokončia podľa ustanovení tohto zákona

– SPF pri realizácii zákona č. 64/1997 Z. z. v znení neskorších predpisov vystupuje ako správca pozemkov vo vlastníctve štátu a nakladá s pozemkami nezistených vlastníkov v obvode zriadenej záhradkovej osady. Na základe právoplatných rozhodnutí obvodných pozemkových úradov poskytuje finančné náhrady vlastníkom pozemkov, ktorí žiadajú náhradu v peniazoch a náhradné pozemky vlastníkom pozemkov, ktorí žiadajú náhradu v pozemkoch

– Zákon č. 57/2011 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 64/1997 Z. z., vykonal zmeny, ktorých následkom sa podstatne menia podmienky, za ktorých môžu užívatelia pozemkov v záhradkových osadách nadobudnúť vlastníctvo k týmto pozemkom. Zmeny sa týkajú hlavne spôsobu určenia výšky ceny za pozemok v zriadenej záhradkovej osade, ako aj poskytovania

náhradných pozemkov vo vlastníctve štátu, ktorými sa riešia požiadavky vlastníkov na vysporiadanie formou náhradného pozemku









Editor: (ed.) Mgr. Alexander Mušíinka, PhD.  
Názov: (Ne)legálne osady. Možnosti samospráv a mechanizmy  
vysporiadania pozemkov v prostredí rómskych osídlení.  
Obálka: Sergej Pančák  
Ilustrácie: Fero Guldan  
Vydavateľ: Vydavateľstvo Prešovskej univerzity v Prešove  
Vydanie: Prvé, 2012  
Tlač: Tlačiareň Kušínir, Prešov

**ISBN 978-80-555-0532-9**



## **K publikácií „(Ne)legálne osady“**

Vždy máme na výber minimálne dve možnosti. Žiť môžeme buď spolu, alebo proti sebe. Pri riešení bývania môžeme buď rešpektovať dôstojnosť človeka, alebo sa ho chceme iba zbaviť a nemať ho na očiach. Pomáhať môžeme buď veľkoryso, alebo sebecky.

Pri riešení otázok rómskej komunity v obciach a mestách, najmä jej práva na obydlie je potrebné striktné postupovať v súlade s medzinárodnými zmluvami, Listinou základných práv a slobôd, Ústavou Slovenskej republiky a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

**Miroslav Pollák**  
splnomocnenec vlády SR  
pre rómske komunity