

Jednoduché pozemkové úpravy



Pozemkové úpravy

Komplexné – nariaďuje štát

Jednoduché – povoľuje štát na žiadosť investora

Zákon č. 330/1991 o pozemkových úpravách

Význam vlastníctva

„Bez dodržiavania abstraktných pravidiel garantujúcich stabilitu vlastníctva, jeho prenos dohodou, či dodržiavanie sľubov a zmlúv by sa veľký stroj trhového poriadku rozpadol na atómy.“

(Adam Smith)

„Vždy keď sa v spoločnosti začalo vlastníctvo pošľapávať, či ignorovať, spoločenský poriadok sa rozpadal a spoločnosť chudobnela.“

(Richard Pipes)

„Vlastnictví půdy je dnes natolik rozdrobené, že se vlastníkem krajiny necítí v podstatě nikdo. Je proto třeba připomenout, že většina půdy v této zemi patří soukromým vlastníkům. Kdo z nich ovšem činí něco pro krajinu? Víím moc dobře, že stát, který vlastníkům půdu znemožnil užívat po dlouhých více než čtyřicet let, neodevzdal ji v nejlepším stavu.“

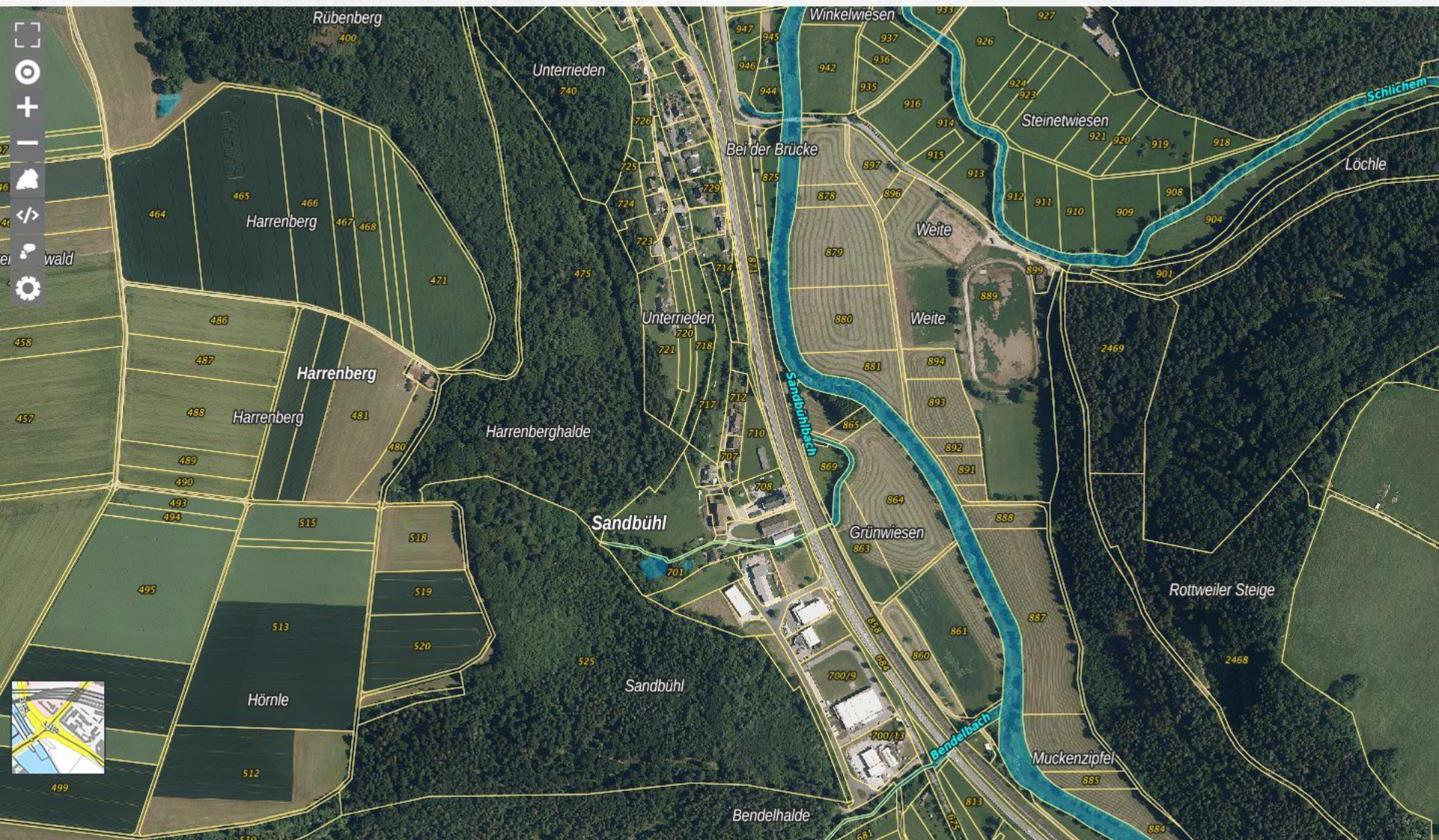
(Prof. Petr. Sklenička – Pronajatá krajina)

„Môžeme nájsť celý rad dôvodov, ktoré vedú k obrane vlastníckych práv. Existuje jeden, úplne evidentný, utilitaristickej povahy, ktorý hovorí, že keď je niekto vlastníkom niečoho, má väčší záujem na tom, aby sa o svoje vlastníctvo dobre staral. „

(Pascal Salin: Vlastnícke práva, konkurencia a Európska únia, Na obranu slobodného trhu)

„Ochrana súkromného vlastníctva je teda navýsosť konzervatívnym požiadavkom. Je to jediný "verejný záujem", pretože vytvára pevný základ spoločenského poriadku, namiesto aby spoločnosť rozdeľoval na privilegovaných a neprivilegovaných.“

(Josef Šíma: Vlastnícké právo vs. verejný zájem, Na obranu slobodného trhu)



Karte... Werkzeuge Maßstab 1:3117 Hilfe

[Testen Sie mit uns das neue DORIS WebOffice](#)

- Themen: Kataster (DKM)
- ☒ Verwaltungsgrenzen
 - ☒ Straßen (GIP)
 - ☐ Kataster 10.2019
 - ☐ Kataster schwarz
 - ☐ Adressen
 - ☒ Kataster Speed
 - ☐ Höhengschichtenlinien
 - ☐ Hist. Orthofotos
 - ☒ Orthofoto Speed
 - ☐ Orthofotos Quality
 - ☐ Ö. Grundkarte Speed



C KN



EKN





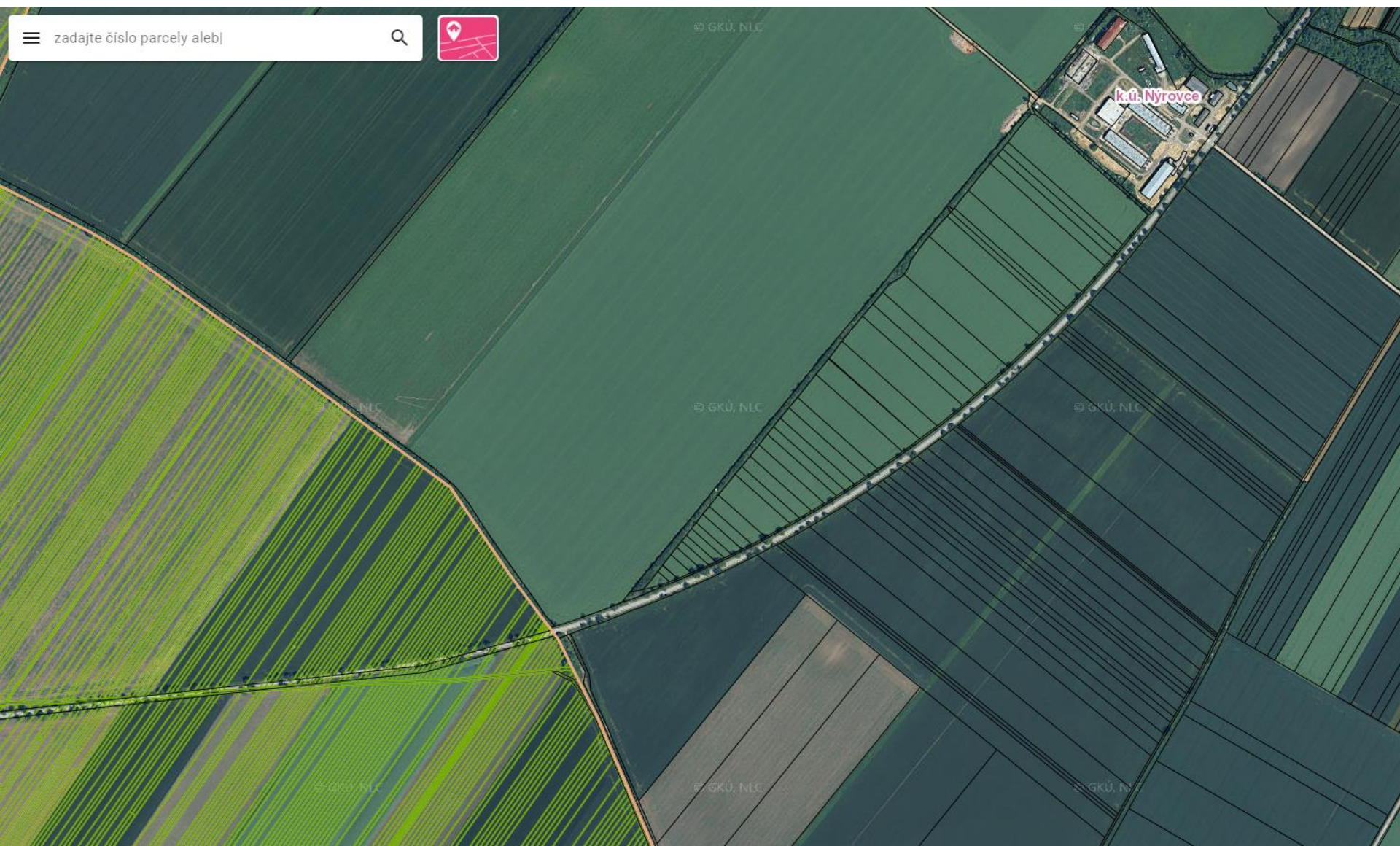


Vektorová mapa nečíselná (viac než 50% územia SR)



Slovensko – po pozemkových úpravách

12% územia

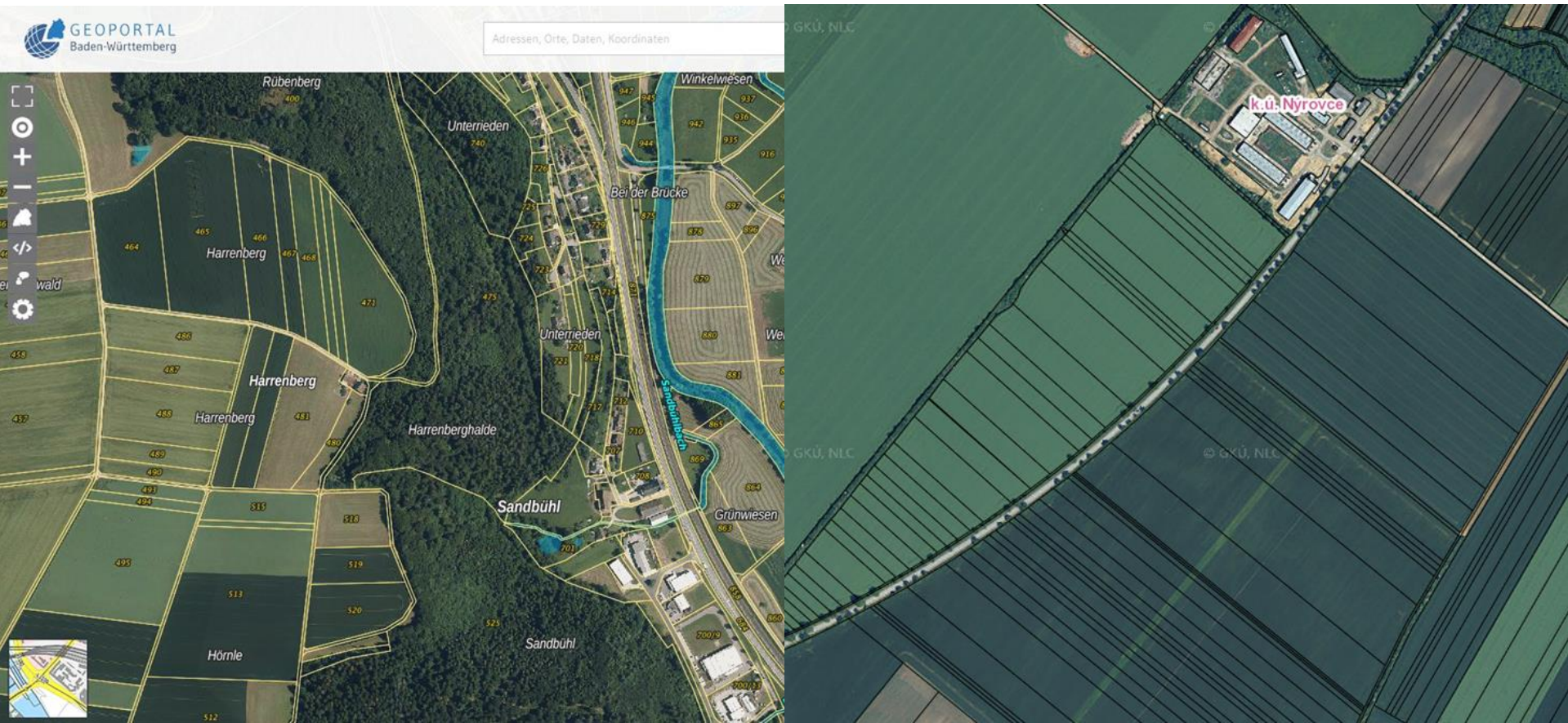


Osobitosti v evidencii pozemkového vlastníctva a jeho usporiadania v SR

1. Na rozdiel od iných štátov **evidujeme nehnuteľnosti v dvoch registroch** (CKN a EKN) a dvoch katastrálnych mapách (neprehľadnosť)
2. **Nízka kvalita mapového operátu** – v 55% územiach máme tzv. vektorovú mapu nečíselnú (nepresnosť a neaktuálnosť)
3. **Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva** nadobudla historickým vývojom extrémne rozmery (Slovensko 97,95 mil. vlast. vzťahov, Česká rep. 10,15 mil.)
4. **Vlastníctvo je oddelené od užívania** (extravilán) - **Stav evidovaný ≠ stav právny ≠ stav skutočný**. Nespoľahlivé výmery parciel, nemožnosť presného vytýčenia hranice pozemku – problémy s ktorými sa už bežne stretol každý občan. Je to nesúlalom medzi stavom evidovaným v katastri a skutočným stavom v teréne.
5. Na rozdiel od iných štátov **nemáme úplne zmapovanú a vlastnícky usporiadanú infraštruktúrnú kostru štátu** (cestné komunikácie, vodné toky a plochy...) a iné dôležité nehnuteľnosti (chránené časti prírody, verejné priestory a zariadenia...)

Aký je cieľ? - Pozemkové vlastníctvo, ktoré spĺňa základné kritériá

- **Jednoznačnosť a jednoduchosť** – menší počet parciel, spoluvlastníkov a vlastníckych vzťahov
- **Nespochybniteľná evidencia** – existencia evidenčného systému jednoznačne preukazujúca vlastníctvo (kataster, číselné vektorové mapy)
- **Jednoduchá identifikácia vlastníctva v teréne** - súlad vlastníckych a užívacích hraníc so skutočnými hranicami



Dôsledky rozdrobenosti pozemkového vlastníctva

- Sťažený resp. znemožnený výkon vlastníckych práv k pozemkom
 - brzdí rozvoj trhu s pôdou
 - vedie k užívateľskej homogenizácii → poľn. pôda je obrábaná v obrovských celkoch → negatívny dopad na ekologickú stabilitu územia, erózne procesy
- Zložité a nákladné vysporiadanie (výkup) pozemkov pri investičnej výstavbe
Akákoľvek investičná činnosť alebo pozitívne ochranné zásahy do krajiny (napr. protipovodňová ochrana) sú podmienené súhlasom vlastníka pozemku, ktorý je pri takto rozdrobenom vlastníctve problém získať
- Pozemkové vlastníctvo drobných vlastníkov sa stáva „umŕtveným kapitálom“ (peruánsky ekonóm Hernando de Soto) – **spoluvlastnícke podiely sú tak malé, že je ekonomicky nevýhodné s nimi akokoľvek nakladať**

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva v SR nadobudla také rozmery, že sťažuje, prípadne dokonca v jednotlivých prípadoch vylučuje ich racionálnu evidenciu, prijímanie vlastníckych rozhodnutí i rozhodovanie orgánov verejnej správy, vznik zmluvných právnych pomerov medzi vlastníkmi a užívateľmi, ako aj vytváranie racionálnych hospodárskych celkov ale najmä realizáciu investičných zámerov

Dôsledky rozdrobenosti pozemkového vlastníctva



Možnosti usporiadania pozemkového vlastníctva pomocou jednoduchých pozemkových úprav

Spôsoby nadobúdania (zmeny) vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

- Prostredníctvom verejných a iných listín preukazujúcich vlastnícke práva k nehnuteľnostiam
 - Kúpne zmluvy, darovacie zmluvy, záložné zmluvy – zápis do KN vkladom (+geometrické plány...)
 - Rozhodnutia notárov a štátnych orgánov – zápis do KN záznamom
 - Nevýhody:
 - Pri veľkom počte vlastníckych vzťahov sú nepoužiteľné
 - Existencia neznámych vlastníkov môže celý proces zablokovat'



Náklady
znáša
prevažne
vlastník

- Prostredníctvom **pozemkových úprav**
 - Riešia v jednom konaní veľký počet vlastníckych vzťahov
 - Počítajú s problémom s neznámymi/neaktívnymi vlastníkmi
 - Lepšie možnosti usporiadania vlastníctva
 - Zákonný rámec – projekt PÚ riadi správny orgán



Náklady
znáša
prevažne
štát/obec/
investor

Nástroje používané v pozemkových úpravách

- Organizačné a legislatívne - správne konanie → Rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ
- Technické - vypracovanie PPÚ a realizácia navrhnutých opatrení (realizované dodávateľsky)



- Dĺžka trvania projektu pozemkových úprav → 5-7 rokov



- Vzhľadom na náročnosť správneho konania týkajúcu sa dĺžky spracovania projektu, počtu účastníkov, rozsahu administratívnych úkonov a nutnosti ustrážiť zákonnosť celého procesu musí byť organizátorom PÚ štát prostredníctvom špecializovanej verejnej správy – pozemkových úradov.

Dôvody pozemkových úprav

- Neusporiadané/rozdrobené pozemkové vlastníctvo
- Vykonanie zmien/zásahov v krajine vo verejnom záujme

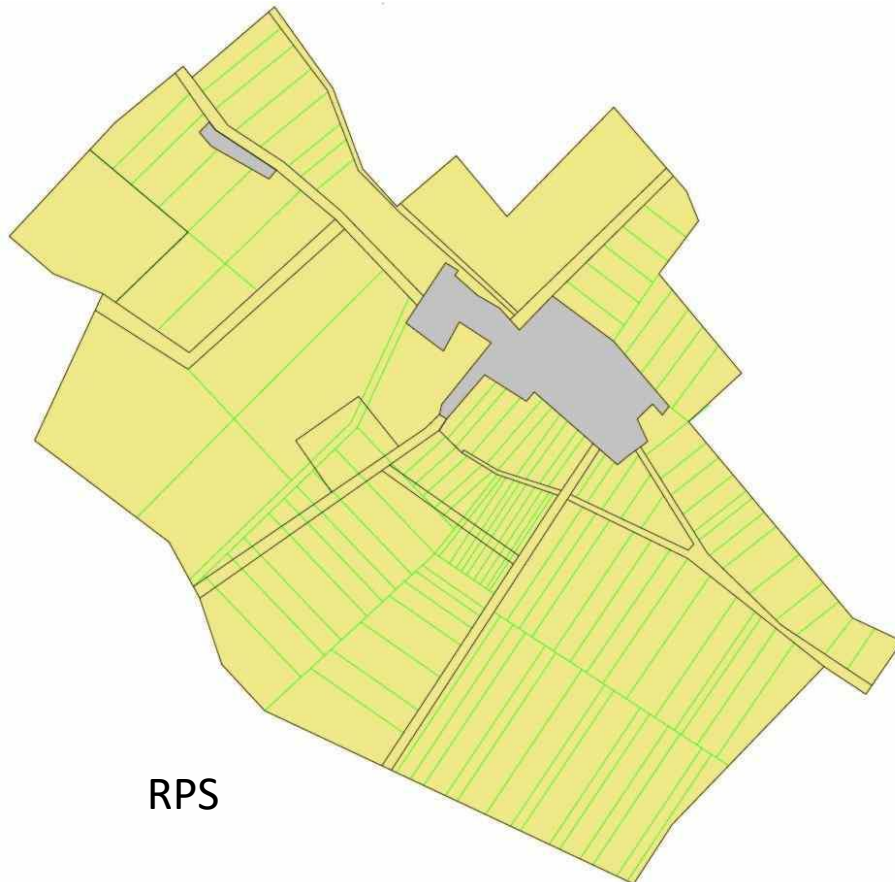


Obsah pozemkových úprav

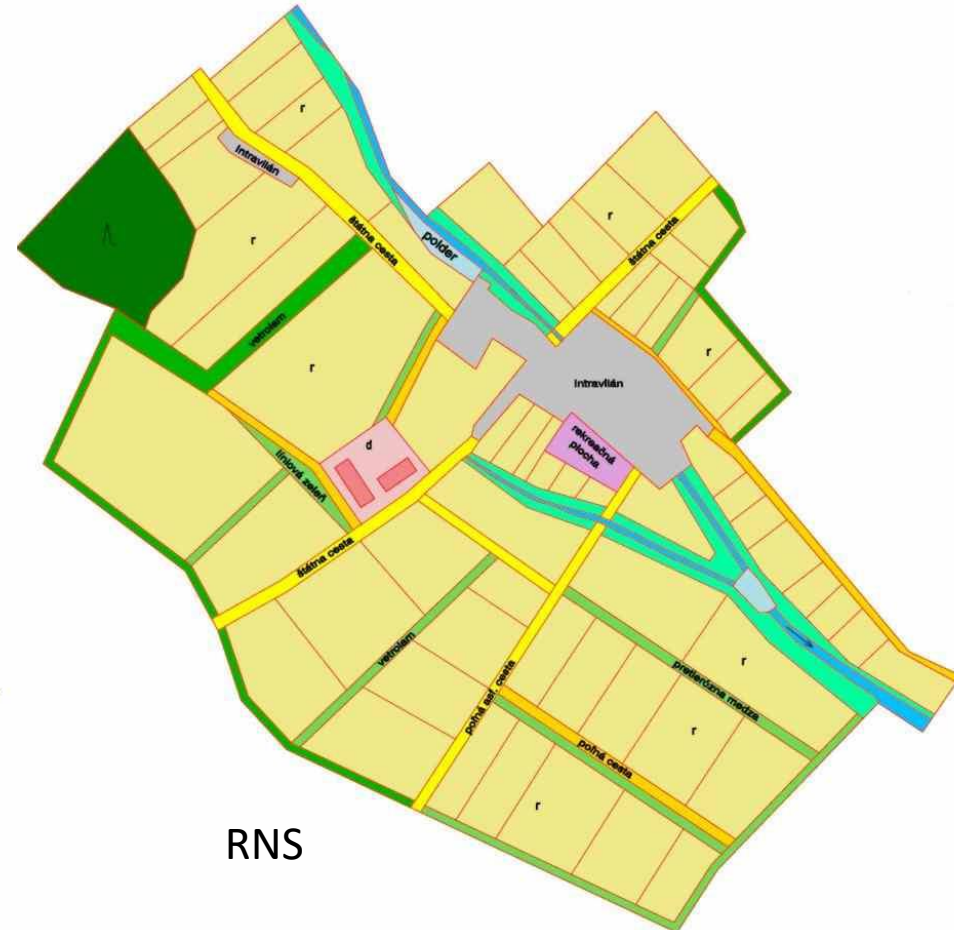
- Usporiadanie pozemkového vlastníctva (scelenie pozemkov, komasácia)
- Plánovanie funkčného využitia krajiny (návrh opatrení – komunikačných, ekologických, protieróznych, protipovodňových a vodozádržných)
- Realizácia navrhnutých opatrení – stavba spoločných zariadení a opatrení, výsadba biokoridorov ...

Typy pozemkových úprav

Komplexné pozemkové úpravy

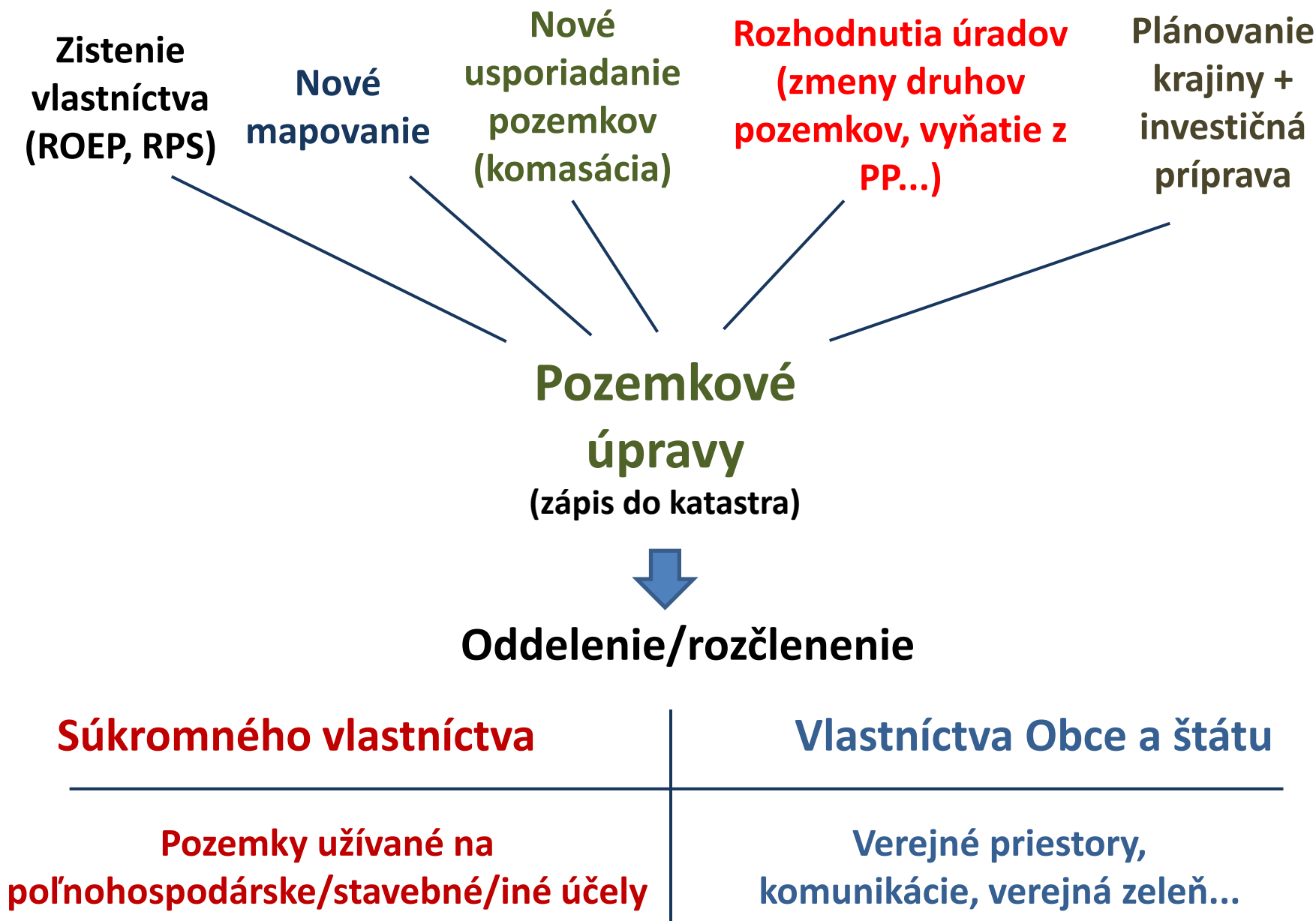


RPS



RNS

- Komplexnosť takýchto pozemkových úprav sa prejavuje dvojako - v rozsahu spracovávaného územia i v rozsahu problémov, ktoré chceme v území vyriešiť, teda v rozsahu navrhovaných zariadení a opatrení.



Komplexné pozemkové úpravy

Obvodom PPÚ je spravidla celé územie extravilánu, z ktorého sú vyňaté zastavané časti.

Výhody :

- Vlastníkovi scelíme jeho všetok nehnuteľný majetok
- Nové funkčné usporiadanie pozemkového vlastníctva a vytvorenie územných rezerv
- Opatrenia navrhujeme v celom území s dôrazom na vyriešenie čo najväčšieho okruhu problémov
- Po PÚ dostávame kvalitatívne novú homogénnu katastrálnu mapu
- Usporiadanie pozemkov pod stavbami vo vlastníctve štátu
- Oddelenie vlastníctva známych a neznámych vlastníkov

Nevýhody:

- Časová náročnosť (po zracionalizovaní 4-5 rokov, dnes 7)
- Relatívna finančná náročnosť (vyššia celková cena, ale nižšia jednotková cena)

Zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva

Projekt pozemkových úprav Nýrovce



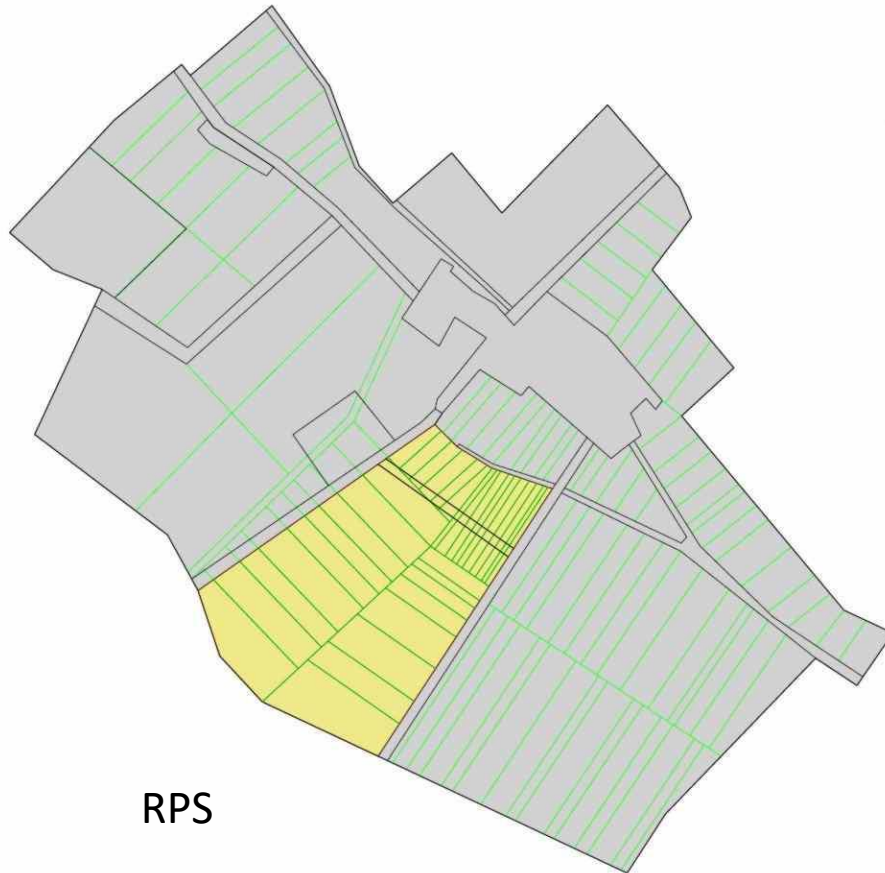
	RPS	RNS
Počet parciel	2 594	846
Počet vlastníkov	515	517
známych so známym pobytom	268	262
nezistených vlastníkov	247	156
Počet vlastníckych vzťahov	11 341	889
Priemerná výmera parcely [m2]	0,4934 ha	1,5316 ha
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	4,37	1,05
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	22,02	1,72

Výhody pozemkových úprav

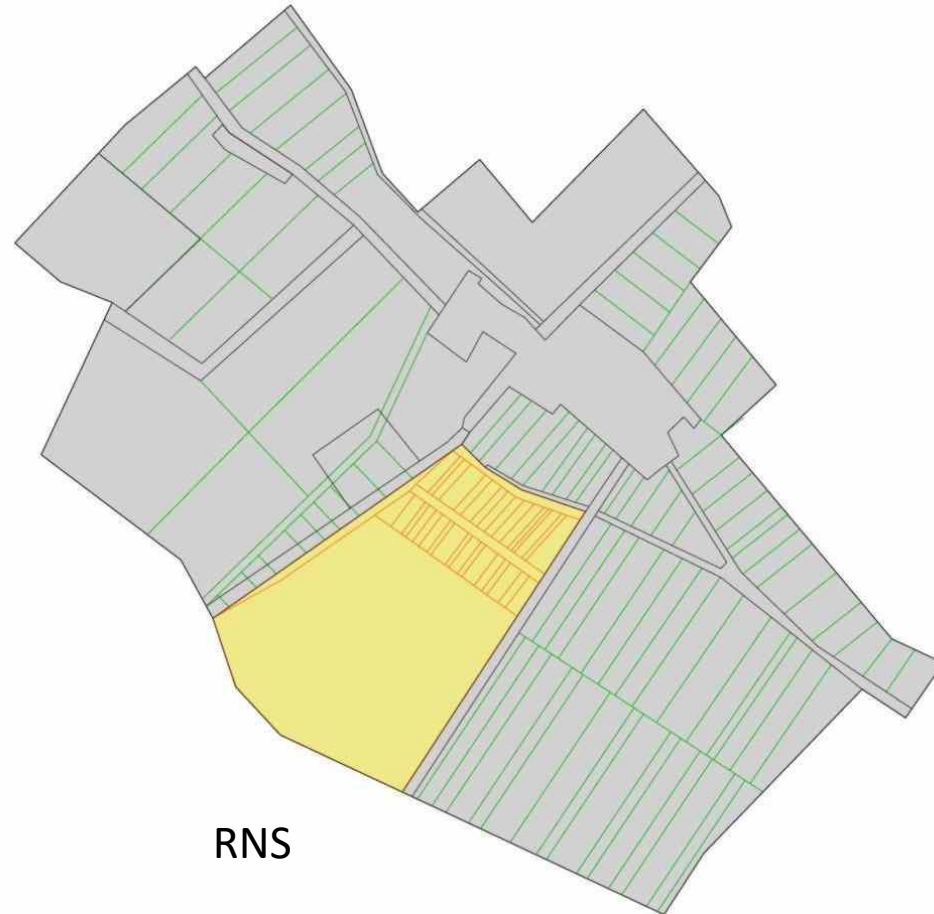
- Scelenie a sprístupnenie pozemkov a ich vytýčenie v teréne. Rozdelenie spoluvlastníctva a obdržanie 1-2 vlastných pozemkov zväčša v podiele 1/1.
- Zmapovanie skutočného stavu v teréne, spresnenie výmer parciel. Úprava tvaru pozemkov tak, aby ich bolo možné v čo najväčšej miere samostatne užívať.
- Sprehľadnenie pozemkového vlastníctva pre výber daní z nehnuteľností a investičné zámery.
- Vytvorenie spoločných zariadení a opatrení - obecných pozemkov s komunikačnými, protieróznymi, vodohospodárskymi a ekologickými funkciami, ktorých výmera sa pokryje v prvom rade zo štátnej pôdy a na ktorých je možné prepojiť aktivity PÚ s opatreniami Integrovaného manažmentu povodí.
- Možnosť odpredať malé podiely do 400 m² (SPF alebo investor)
- Zvýšenie trhovej hodnoty pozemkov, zatraktívnenie územia pre oblasť vidieckeho turizmu, cykloturizmu atď.
- Doterajšie analógové katastrálne mapy sú nahradené novou vektorovou katastrálnou mapou
- Neznámych vlastníkov v konaní zastupuje Slovenský pozemkový fond

Typy pozemkových úprav

Jednoduché pozemkové úpravy



RPS



RNS

- Obvodom PPÚ je spravidla záujmové územie v extraviláne, slúžiace najmä investičným zámerom konkrétneho investora v prípade investičnej výstavby, zmien v obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy alebo vysporiadaní existujúcich inžinierskych stavieb.

Jednoduché pozemkové úpravy

Spravidla nenavrhujeme žiadne nové spoločné zariadenia opatrenia.

Výhody :

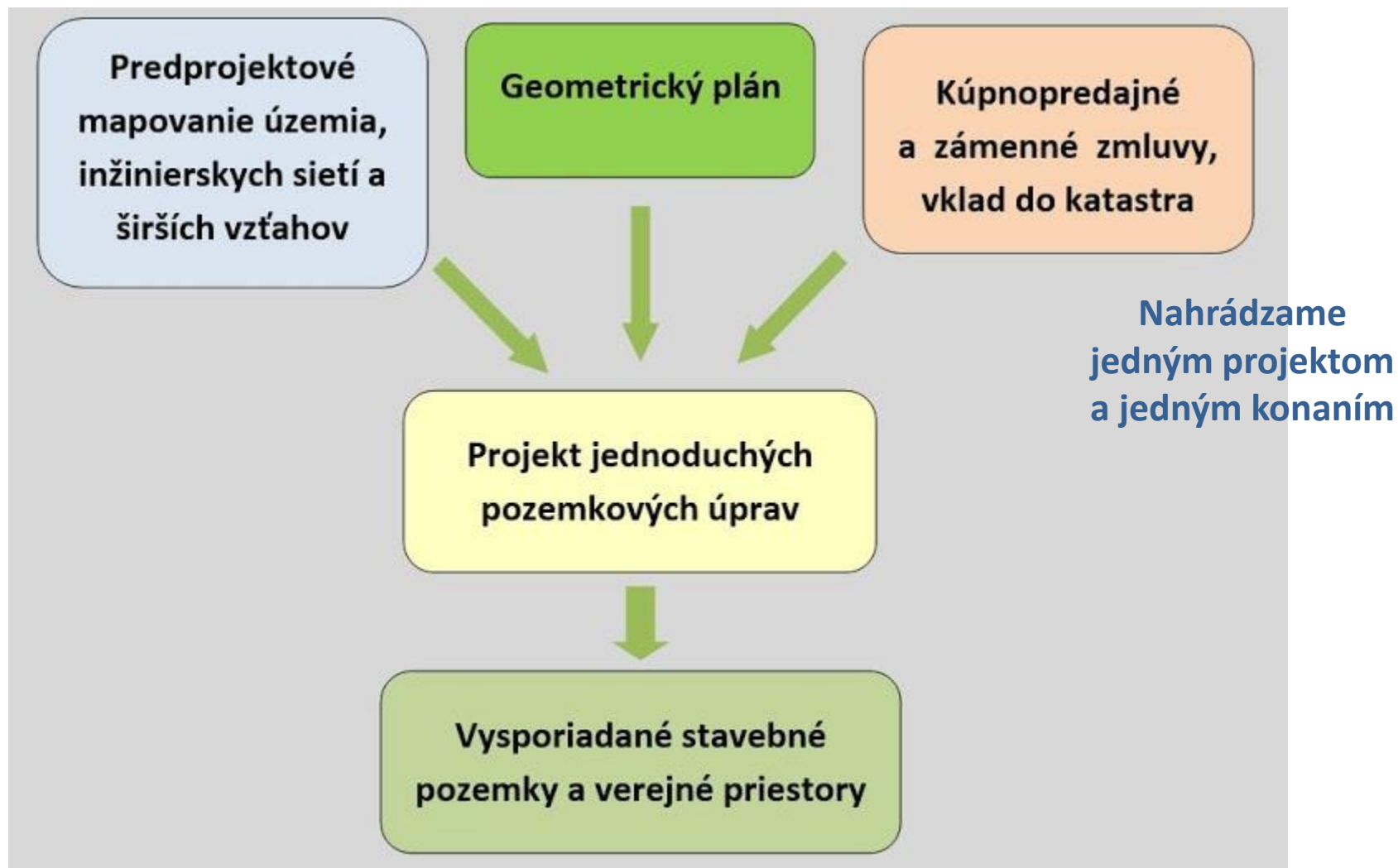
- Žiadateľovi (investorovi) scelíme jeho nehnuteľný majetok v danej lokalite
- Konanie môže byť pomerne rýchle (1,5 - 2 roky)
- Jednoduché pozemkové úpravy financuje investor

Nevýhody:

- Po PÚ nedostávame novú súvislú katastrálnu mapu
- Malé zníženie rozdrobenosti a rozptýlenosti pozemkového vlastníctva v rámci celého katastrálneho územia
- Účastníkom PÚ scelíme len pozemky v obvode PPÚ, ich zvyšné pozemky v danom katastrálnom území zostávajú nescelené
- PÚ prakticky iba využívajú inštitút konania o pozemkových úpravách na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v určitom území

Jednoduché pozemkové úpravy môžu byť cestou, ako pripraviť dôležité investičné akcie, zabezpečiť výstavbu, užívanie poľn. pozemkov, rozvojové plány obce ...

Možnosti usporiadania pozemkového vlastníctva pomocou jednoduchých pozemkových úprav



§ 2 Dôvody pozemkových úprav

(1) Pozemkové úpravy sa vykonávajú najmä, ak

a) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona,

b) došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav, (na poľn. pôde...)

c) došlo alebo má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo v jeho ucelenej časti tým, že rozdelí pozemky vlastníkov, obmedzí prístup k pozemkom alebo sťaží ich užívanie,

d) je to potrebné v záujme obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme a celkového rázu poľnohospodárskej krajiny, alebo zadržiavania vody v krajine, budovania prvkov zelenej infraštruktúry, revitalizácie a renaturácie vodných tokov alebo dosiahnutia cieľov ochrany v chránených územiach,

e) má dôjsť k obmedzeniu poľnohospodárskej alebo lesnej výroby z dôvodu vyhlásenia ochranných pásiem, chránených území alebo z iných dôvodov,

f) sa v katastrálnom území vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy,

g) je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm,

h) je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde, (IBV...)

i) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v súvislosti s rozsiahlou zmenou štátnej hranice,

j) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „osídlenie“),

k) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v hospodárskych dvoroch,

l) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky (predtým zákon č.66/2009)

m) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod vodnými stavbami vo vlastníctve štátu.

(2) Ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. a), c) až g) a i), **nariaďuje** ich príslušný okresný úrad.

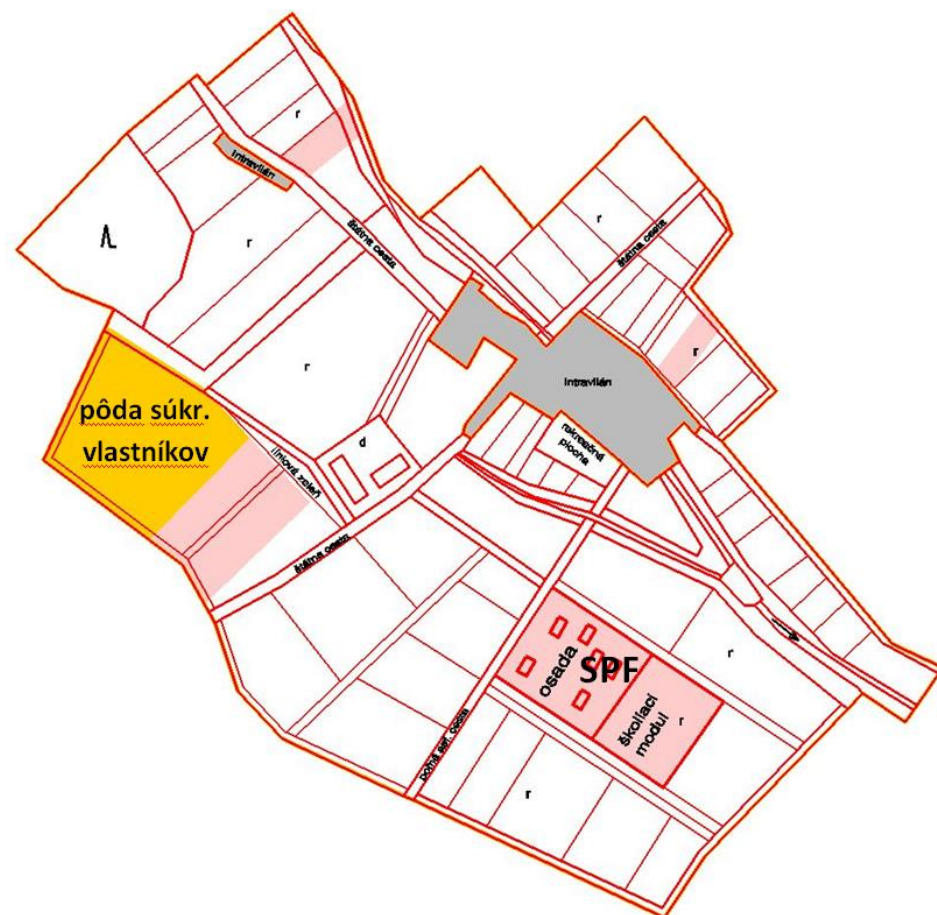
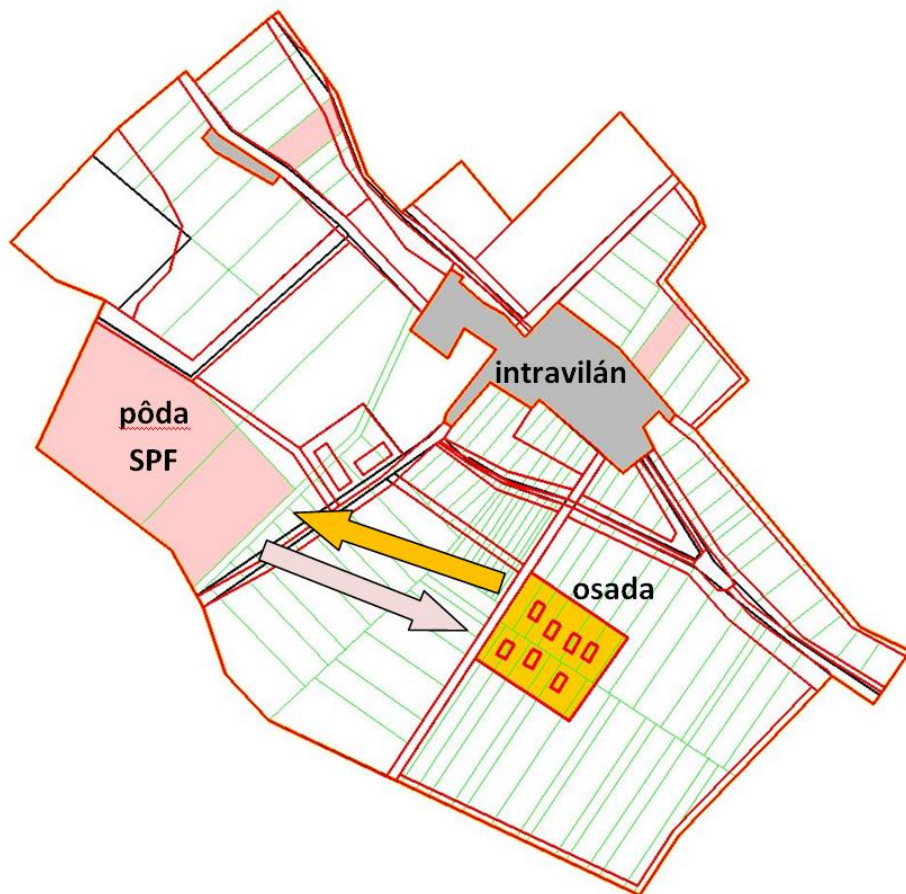
(3) Ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z iných dôvodov, ako sú uvedené v odseku 2, **povoľuje** ich okresný úrad.

(4) Dôvody pozemkových úprav podľa odseku 1 nemožno v jednom konaní o pozemkových úpravách kombinovať.

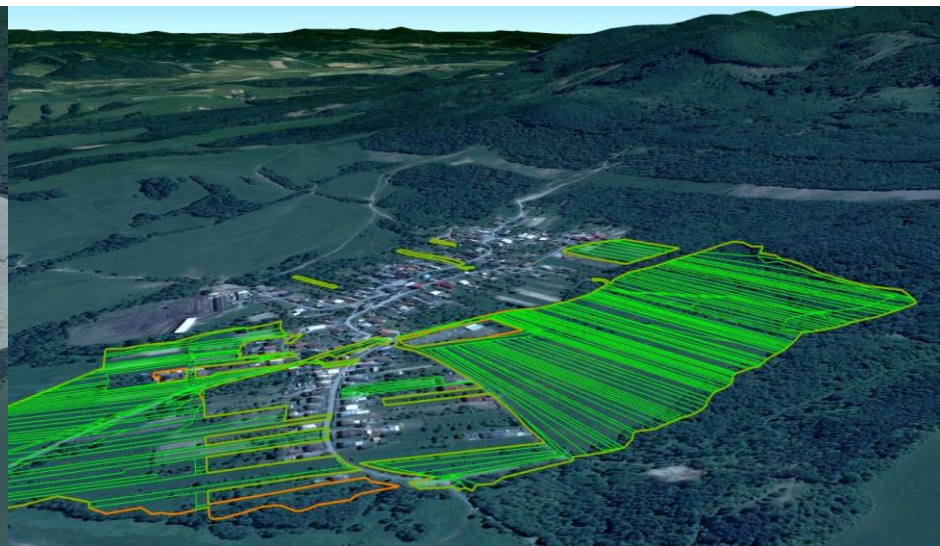
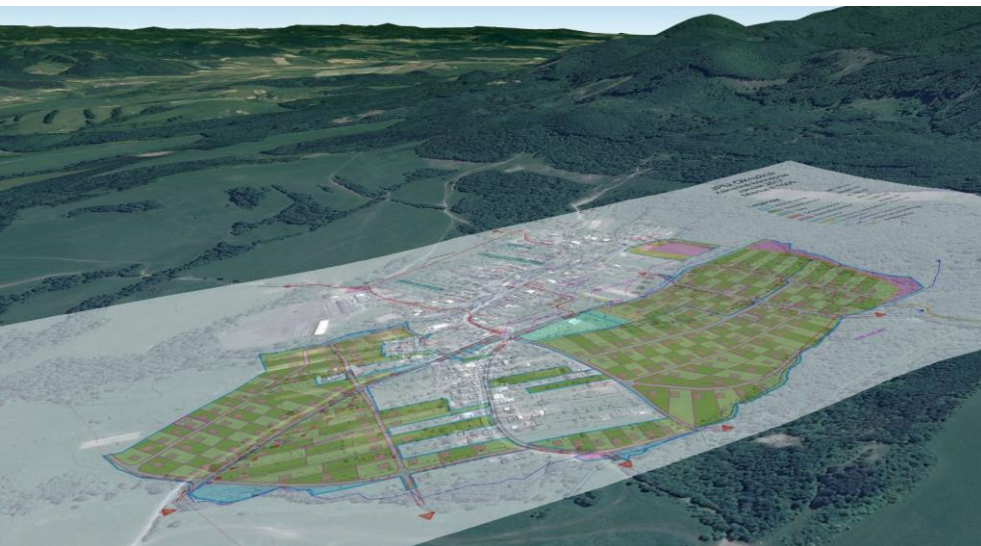
§2, ods.1, j) Jednoduché pozemkové úpravy na usporiadanie pozemkov pod osídleniami – dva obvody

RPS – pôvodný stav

RNS – nový stav



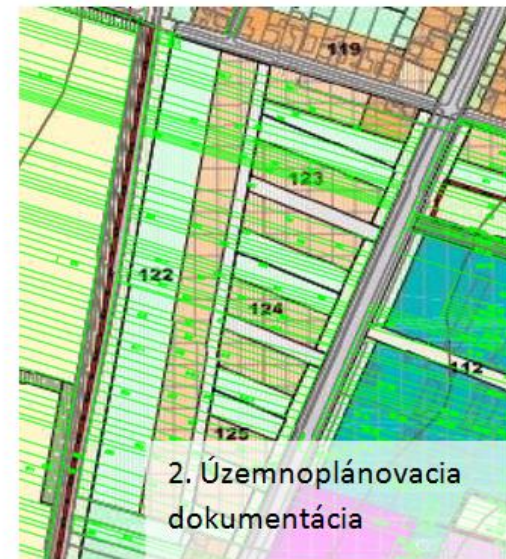
§2, ods.1, h) - Jednoduché pozemkové úpravy a investičná výstavba





Ako začať? Jednoduché pozemkové úpravy pre investičnú výstavbu

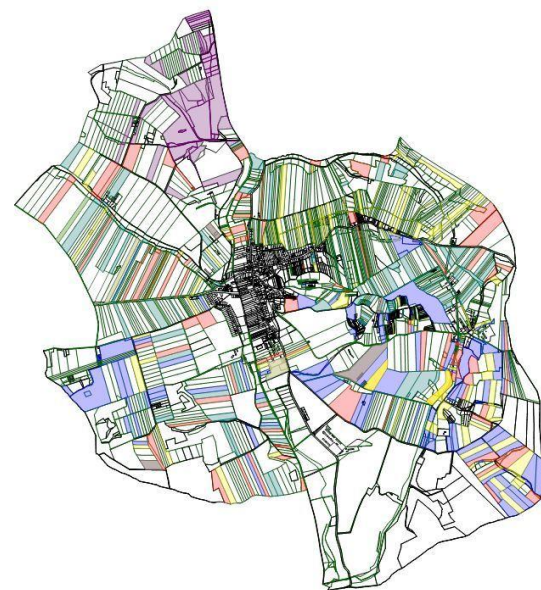
1. V prvom rade musíme mať jasný zámer - lokalitu, ktorá je svojou polohou v blízkosti intravilánu obce vhodná na bytovú zástavbu
2. Ak je táto lokalita zaradená v územnom pláne medzi bloky určené na bytovú zástavbu, nie je potrebné takéto pozemky vynímať z poľnohospodárskej pôdy
3. Nádejná lokalita však má jednu podstatnú nevýhodu - rozdrobenosť pozemkového vlastníctva je tak veľká, že jeho majetkoprávne vysporiadanie pomocou bežných komerčných prostriedkov (geometrických plánov a kúpnopredajných zmlúv) je (aj vzhľadom na výskyt neznámych vlastníkov) prakticky nemožná
4. Jediným spôsobom, ako z tvarovo nevýhodných pozemkov určeného operátu (tzv. parcely registra E-KN) "vyrobiť" stavebné pozemky zmysluplných rozmerov a tvarov s vyriešením verejných priestranstiev a prístupových ciest je Projekt jednoduchých pozemkových úprav





Ako začať? Analýza pozemkového vlastníctva

ID	Priezvisko	Meno	Počet parciel	Sumár výmer	TVL	Percent. Podiel
28	Babincová	Anna	4	2525	0	0,47%
191	Babincová	Mária	1	642	0	0,12%
74	Babinec	Pavol	1	1667	0	0,31%
194	Bajus	Anton	1	1639	0	0,31%
195	Bajus	Cyril	1	1639	0	0,31%
78	Bajús	Daniel	3	1110	0	0,21%
431	BAJUSOVA	ANNA	1	1821	0	0,34%
138	Bajúz	Jozef	2	688	0	0,13%
99	Balúch	Anton	1	1667	0	0,31%
9	Beluská	Anna	1	8377	0	1,56%
432	BIELA	ANNA	2	5111	0	0,95%
474	Budayová	Antónia	4	1685	0	0,31%
107	Bukajová	Mária	1	1295	0	0,24%
383	Cibiková	Zuzana	1	6658	0	1,24%
386	ČERVENAK	ANTON	1	1903	0	0,36%
419	Červenák	Lukáč	1	1178	0	0,22%





Ako začať? Prípravné konanie

Prípravné konanie pozostáva najmä z:

- preverenia dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania pozemkových úprav
- určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav
- zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy začaté z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. b) a h); záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav, a o prejavnom záujme spíše okresný úrad zápisnicu

V prípravnom konaní okresný úrad najmä:

- vykoná potrebné zisťovanie
- prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou
- prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností potreby revízie údajov katastra nehnuteľností, v spolupráci s orgánmi územného plánovania určí záväznosť územnoplánovacích podkladov v obvode projektu pozemkových úprav a možnosti ich využitia
- zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní
- v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor, ktorý s príslušným orgánom štátnej správy spolupracuje najmä pri určovaní obvodu pozemkových úprav, zisťovaní záujmu vlastníkov a vypracovaní návrhu stanov združenia účastníkov pozemkových úprav



Etapy projektu JPÚ

Fáza	Doba spracovania	Etapa, ucelená časť
Úvodné podklady projektu PÚ	8-10 mesiacov	Hranica obvodu projektu pozemkových úprav
		Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode projektu PÚ
		Aktualizácia BPEJ v obvode projektu a mapa hodnoty, Register pôvodného stavu
		Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
Návrh nového usporiadania v obvode projektu PÚ	10-12 mesiacov	Zásady umiestnenia nových pozemkov
		Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
		Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho plánu
Vykonalie projektu PÚ	6- 8 mesiacov	Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní
		Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu



Združenie účastníkov pozemkových úprav

Dôležitú úlohu hrá pri spracovaní projektu JPÚ združenie účastníkov pozemkových úprav (ZÚPÚ).

Povinnosti združenia účastníkov PÚ vyplývajúce zo zákona č.330/1991

- V zmysle § 10 ods.1 a 4 sa združeniu účastníkov doručí register pôvodného stavu a všeobecných zásad funkčného usporiadania v obvode projektu pozemkových úprav.
- V zmysle § 10 ods.3 a 6 so združením účastníkov správny orgán prerokuje námietky účastníkov proti všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav.
- Podľa § 11 ods. 18 zákona o pozemkových úpravách správny orgán prerokúva so združením účastníkov zásady pre umiestnenie nových pozemkov.
- Združeniu účastníkov sa doručuje v zmysle § 13 zákona o pozemkových úpravách projekt pozemkových úprav a výpis z rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, proti ktorým môže združenie podať námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia
- Podľa § 14 ods.1 zákona o pozemkových úpravách správny orgán so združením účastníkov dohodne postup o prechode na hospodárenie v novom usporiadaní.
- Prostredníctvom predstavenstva združenia účastníkov prispievajú účastníci konania za výpis z registra pôvodného stavu

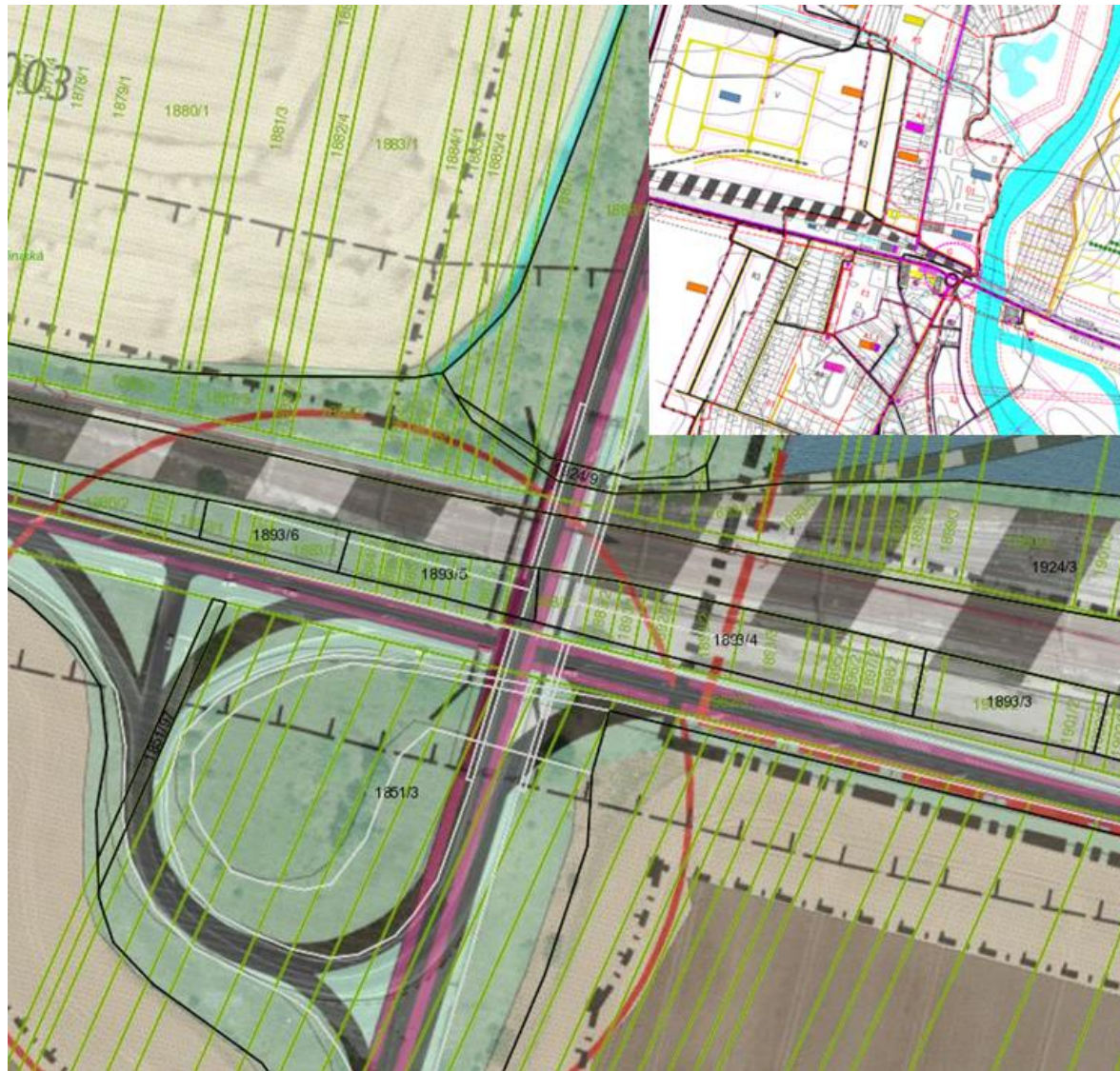


Vyrovnanie v peniazoch

Projekt pozemkových úprav je okrem redukcie počtu vlastníckych vzťahov a parciel aj príležitosťou na zjednodušenie pozemkového vlastníctva pomocou redukcie počtu vlastníkov. Vlastníci, ktorí v projekte pozemkových úprav vlastnia spoluvlastnícke podiely sľmi malou celkovou výmerou, môžu namiesto obdržania nových pozemkov (vyrovnanie v) využiť tzv. vyrovnanie v (podľa § 11 ods. 8 až 11, § 8d ods. 4, zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách).

Cena spoluvlastníckych podielov, teda aj cena, za ktorú sa realizuje vyrovnanie v peniazoch, je vypočítaná na základe schválenej mapy hodnoty – jednotková cena pozemkov býva stanovená pri stavebných pozemkoch podľa znaleckého posudku, resp. pri poľnohospodárskych pozemkoch podľa areálov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (Vyhláška č.138/2005).

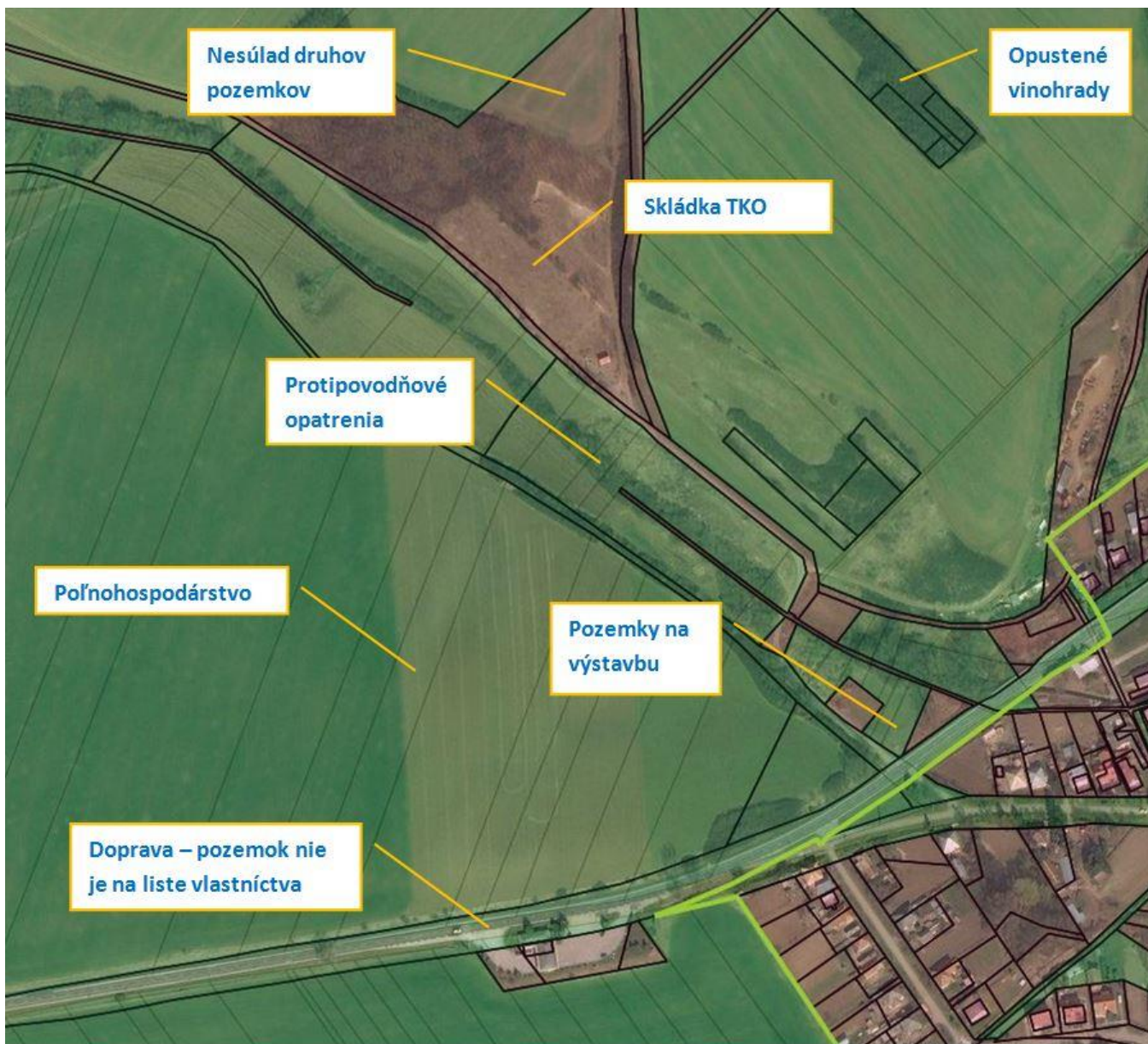
PPÚ ako nástroj na realizáciu ÚPD v extraviláne

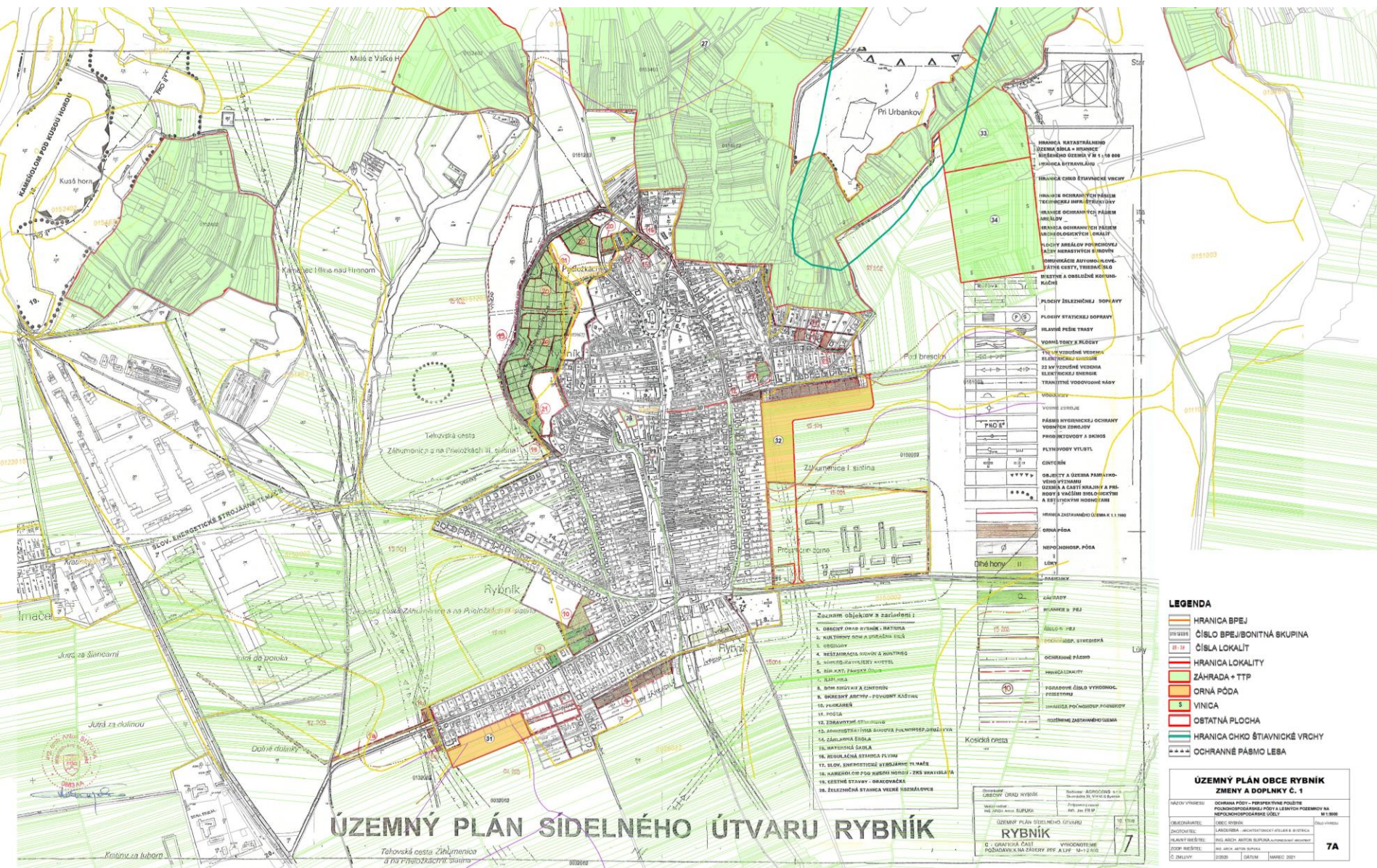


S ohľadom na smutnú skutočnosť, že vykonanie komplexných pozemkových úprav na celom území SR bude aj pri najlepšej vôli záležitosťou troch až štyroch desaťročí, zostávajú projekty jednoduchých pozemkových úprav najmä pre prímestské zóny jediným spôsobom ako ich pripraviť na realizáciu zámerov z územného plánu, či už sa jedná o výstavbu bytov, cyklotrás alebo rekreačných a oddychových zón.

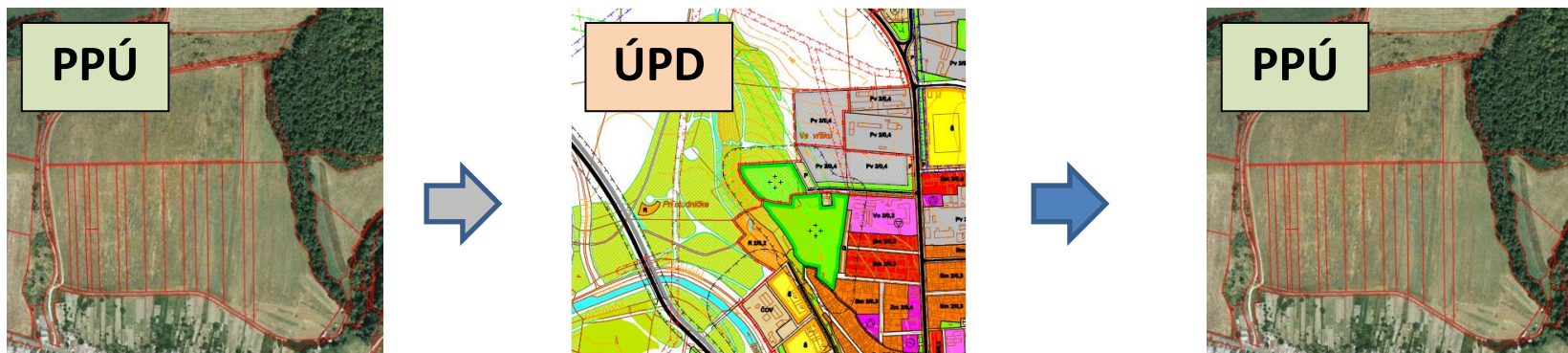
Komplexné problémy vyžadujú komplexné riešenia

Komplexné problémy vyžadujú komplexné riešenia



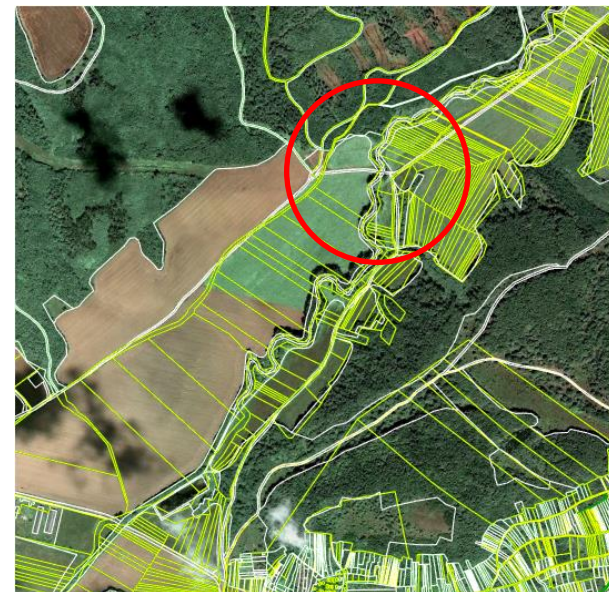
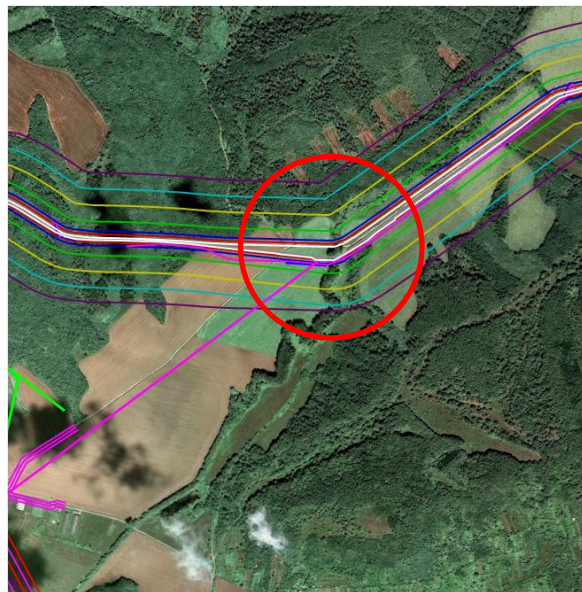
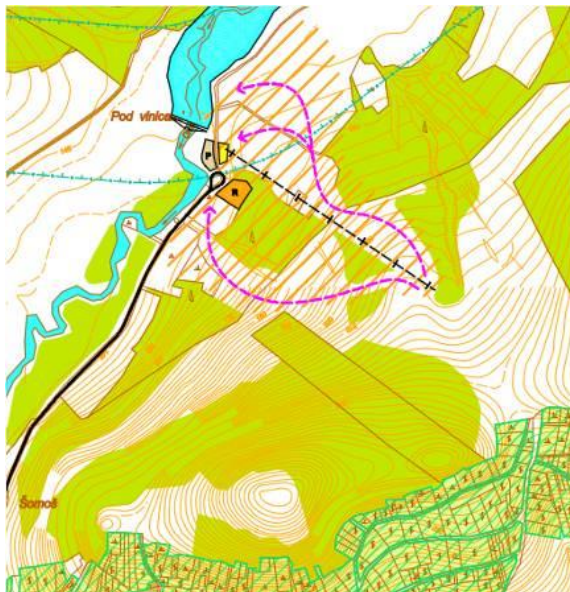


Vzťah pozemkových úprav a územného plánovania



Projekt pozemkových úprav	Územnoplánovacie dokumentácia
časovo obmedzený projekt, končí zápisom do katastra nehnuteľností	spoločenská dohoda (verejná listina), ktorá má dlhodobú platnosť
po jeho zápise sú pripravené pozemky vo vlastníctve obce slúžiace pre spoločné účely	je živá, priebežne aktualizovaná
rieši detaily na úrovni vlastníckych hraníc (1:1000)	rieši detaily na úrovni objektov (1:10 000)
rieši len obvod PPÚ - spravidla extravilán katastrálneho územia	rieši celé územie obce

Čo sa nepodarilo v ÚP



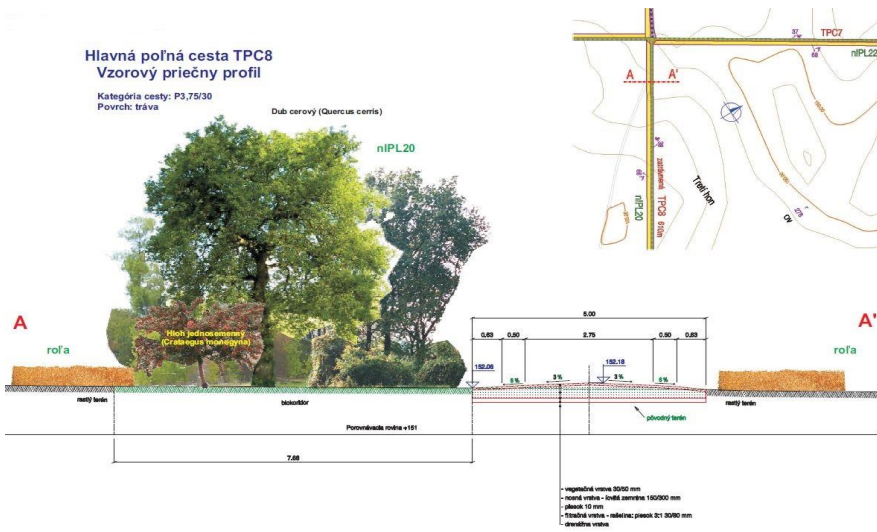
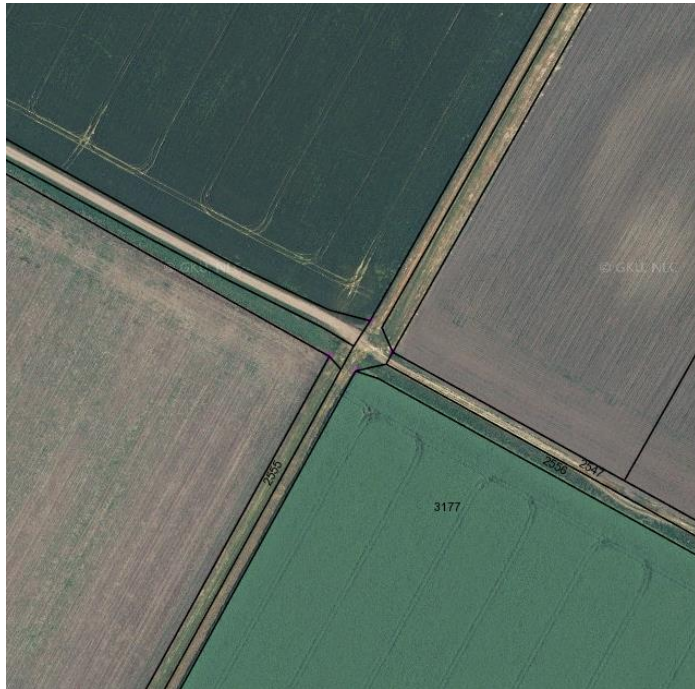
ÚPD – návrh vodnej nádrže a lyžiarskeho vleku

Podzemné inžinierske siete

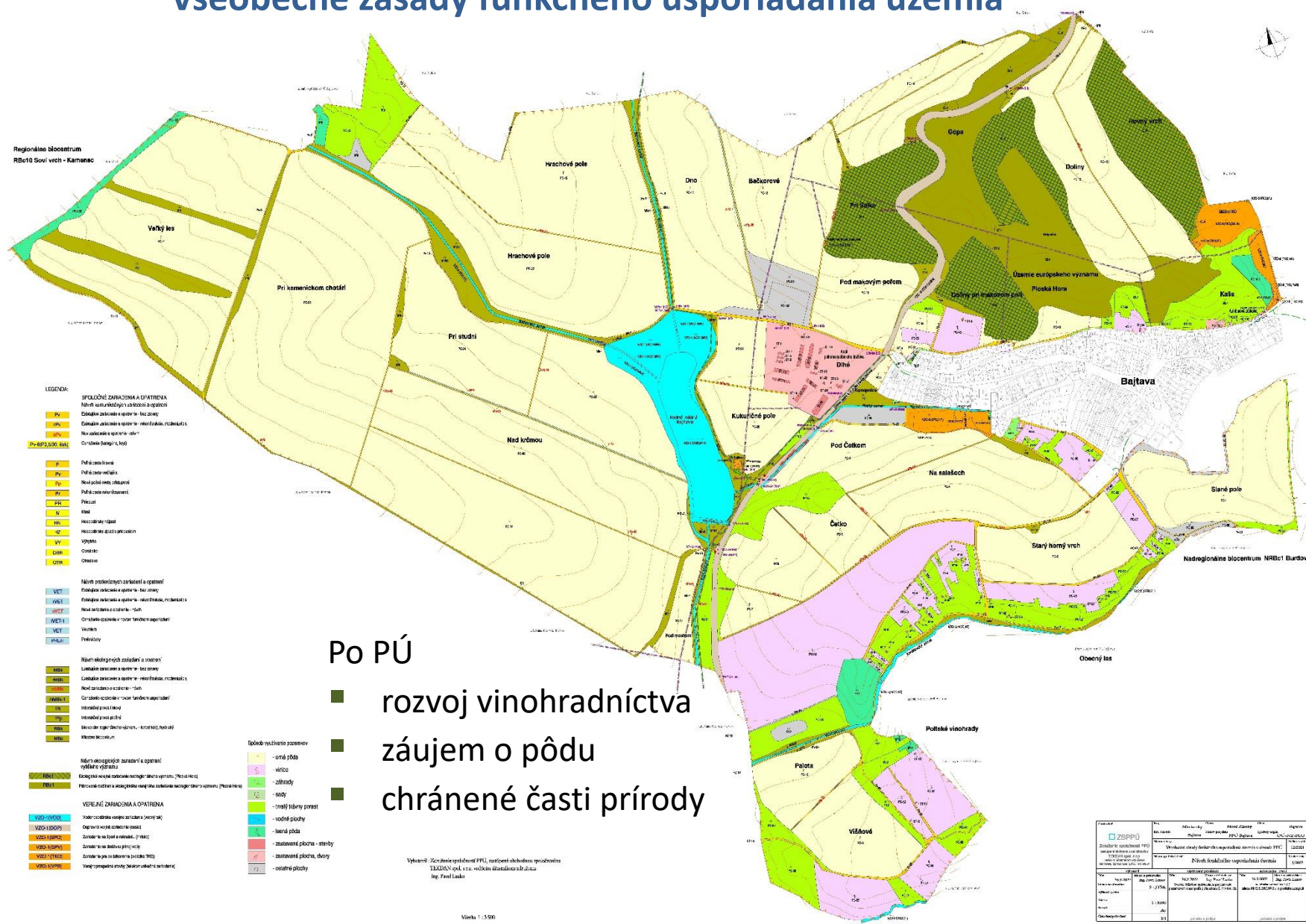
Vlastnícke vzťahy

- PÚ nielen navrhujú nové funkčné usporiadanie územia, ale zároveň nahrádzajú inžiniersku činnosť pri investičnej výstavbe - pripravujú pozemky na výstavbu, zabezpečujú rozhodnutie o umiestení stavby
- Nové funkčné usporiadanie územia je navrhnuté v súlade so záujmami vlastníkov pozemkov
- Pri PÚ sú vykonávané prieskumy a merania potrebných skutočností (inž. sietí) priamo v teréne

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia



- Po PÚ vlastní obec vysporiadané spoločné zariadenia a opatrenia



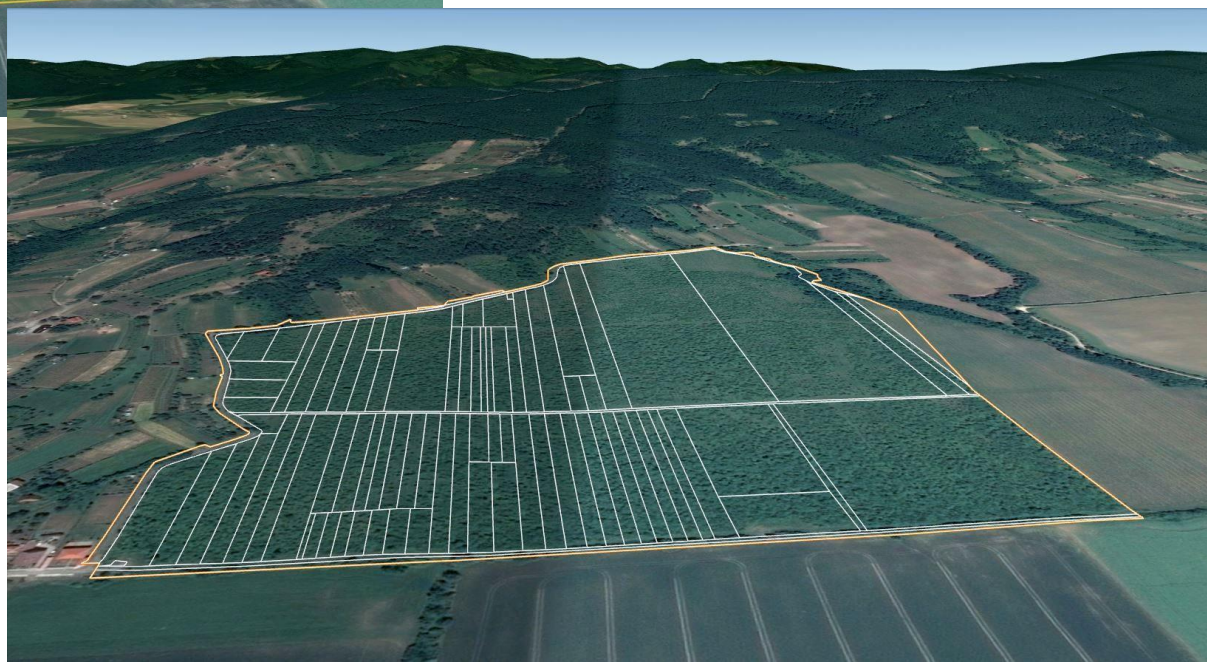
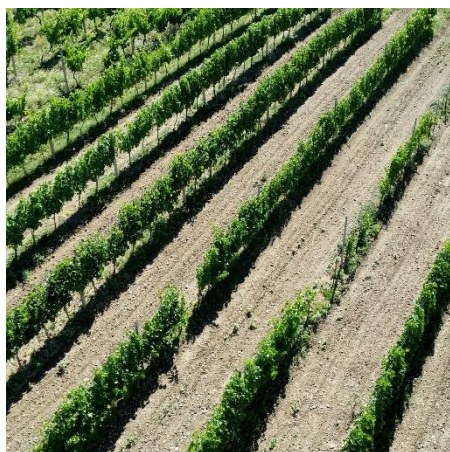
Jednoduché pozemkové úpravy a ochrana prírody



Jednoduché pozemkové úpravy a turizmus



Jednoduché pozemkové úpravy a vinohradníctvo





Možnosti usporiadania pozemkového vlastníctva z pohľadu samospráv

- Obce (vidiek) – KPÚ - usporiadané v súlade s ÚP (Program rozvoja vidieka)
- Mestá – PRV sa ich netýka
 - PÚ resp. JPÚ vo vlastnej réžii
 - JPÚ v réžii investorov (IBV)
 - Výkupy/vyvlastnenie pozemkov
- Dva prístupy k usporiadaniu pozemkového vlastníctva z pohľadu samosprávy
 - 1) Partikulárny – GP, výkupy, zámeny, JPÚ na IBV, vyvlastnenie
 - 2) Komplexný – JPÚ v celom území (ekvivalent KPÚ) – zosúladenie pozemkového vlastníctva s ÚPD
- Pre samosprávu je dôležité, aby
 - Boli vysporiadané pozemky určené na infraštruktúru
 - Vlastníci vlastnili primerané pozemky v primeranom počte



Nedostatky v procese usporiadania pozemkového vlastníctva v SR

- pramenia v organizácii celého procesu
- Konceptia usporiadania pozemkového vlastníctva v SR (1994, aktualizácia 2009)
- Návrh opatrení na urýchlené vykonanie pozemkových úprav (nelegislatívny materiál vlády SR, 2019)
- absentuje:
 - kontinuita vo vykonávaní PÚ
 - medzirezortná koordinácia
 - koncepčnosť
- spôsob financovania
- legislatívny chaos – často novelizovaný a neprehľadný zákon, chýbajúca vyhláška
- občas sa robí formálna komasácia namiesto skutočnej komasácie
- formalizmus pri výbere území
- zlá organizácia inštitúcií (1.1.2013 v ČR vznikol Státní pozemkový úřad, v SR zanikla špecializovaná štátna správa...)



Pretrvávajúce plusy

Máme

- funkčný nástroj na usporiadanie pozemkového vlastníctva – projekt pozemkových úprav (zákon č.330/1991...)
- príslušnú časť štátnej správy – OÚ , PLO
- zlepšujúci sa systém evidencie nehnuteľností (ZBGIS, Mapka)
- spracovateľskú obec – projektanti pozemkových úprav

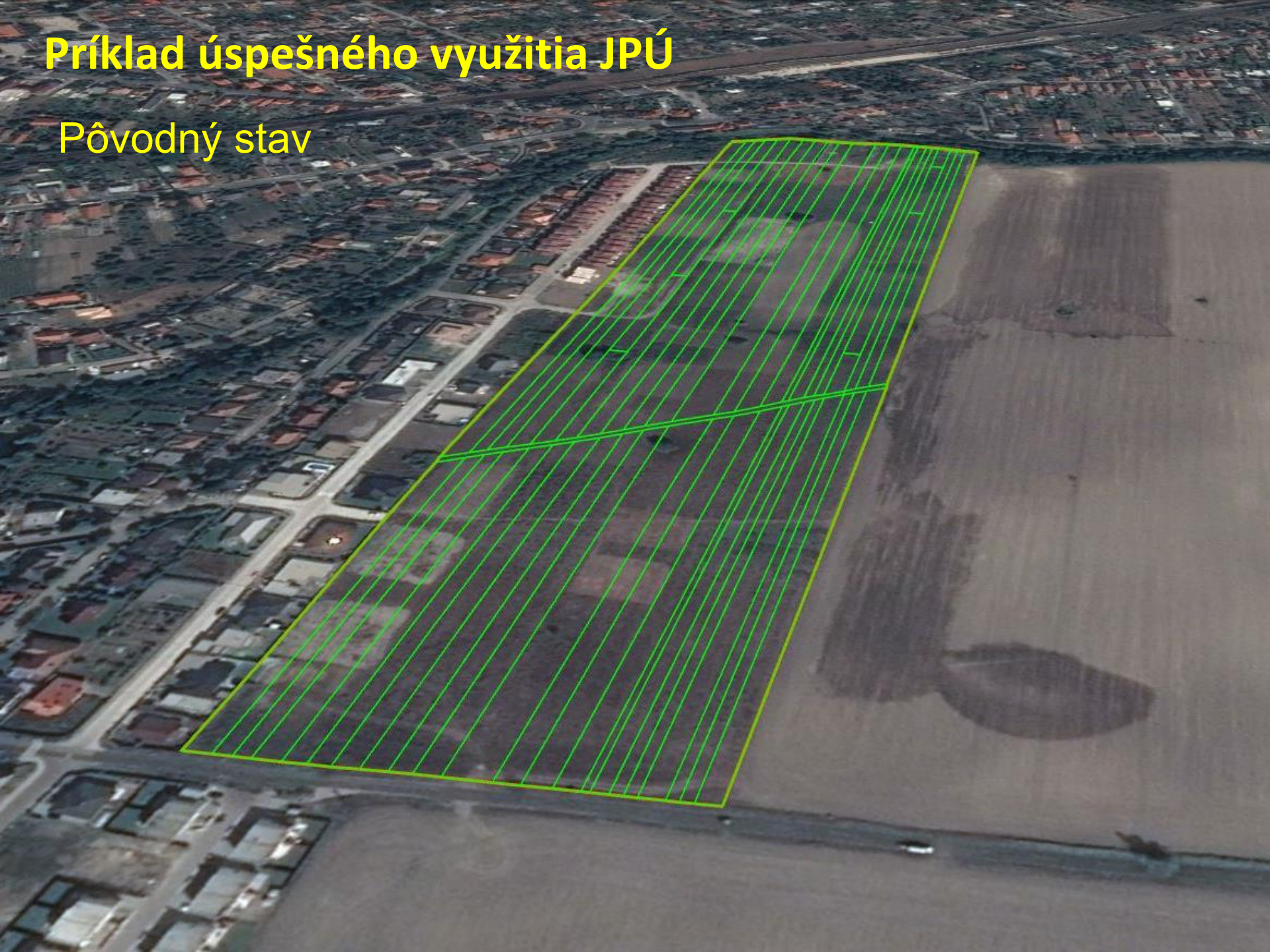


JPÚ – návrhy KPÚ SR

- jednoduché pozemkové úpravy a územné plány – jednoznačne zadefinovať vzťah a vzájomnú záväznosť územných plánov a pozemkových úprav,
- vyriešiť striktné posudzovanie územných plánov a obvodu jednoduchých pozemkových úprav zo strany správnych orgánov, v prípade ich nesúlady,
- zadefinovať stanovenie obvodu jednoduchých pozemkových úprav ako dôvodu pre zmenu územného plánu,
- zjednodušiť povoľovanie jednoduchých pozemkových úprav,
- stanoviť pevné lehoty na prípravné konanie pre správne orgány,
- **umožniť kombináciu dôvodov, napr. h) a b), v prípade povoľovania jednoduchých pozemkových úprav,**
- umožniť vyrovnanie v peniazoch v prípade jednoduchých pozemkových úprav v hospodárskych dvoroch,
- vyriešiť problém príspevkov na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia, hlavne zo strany štátneho majetku v správe SPF,

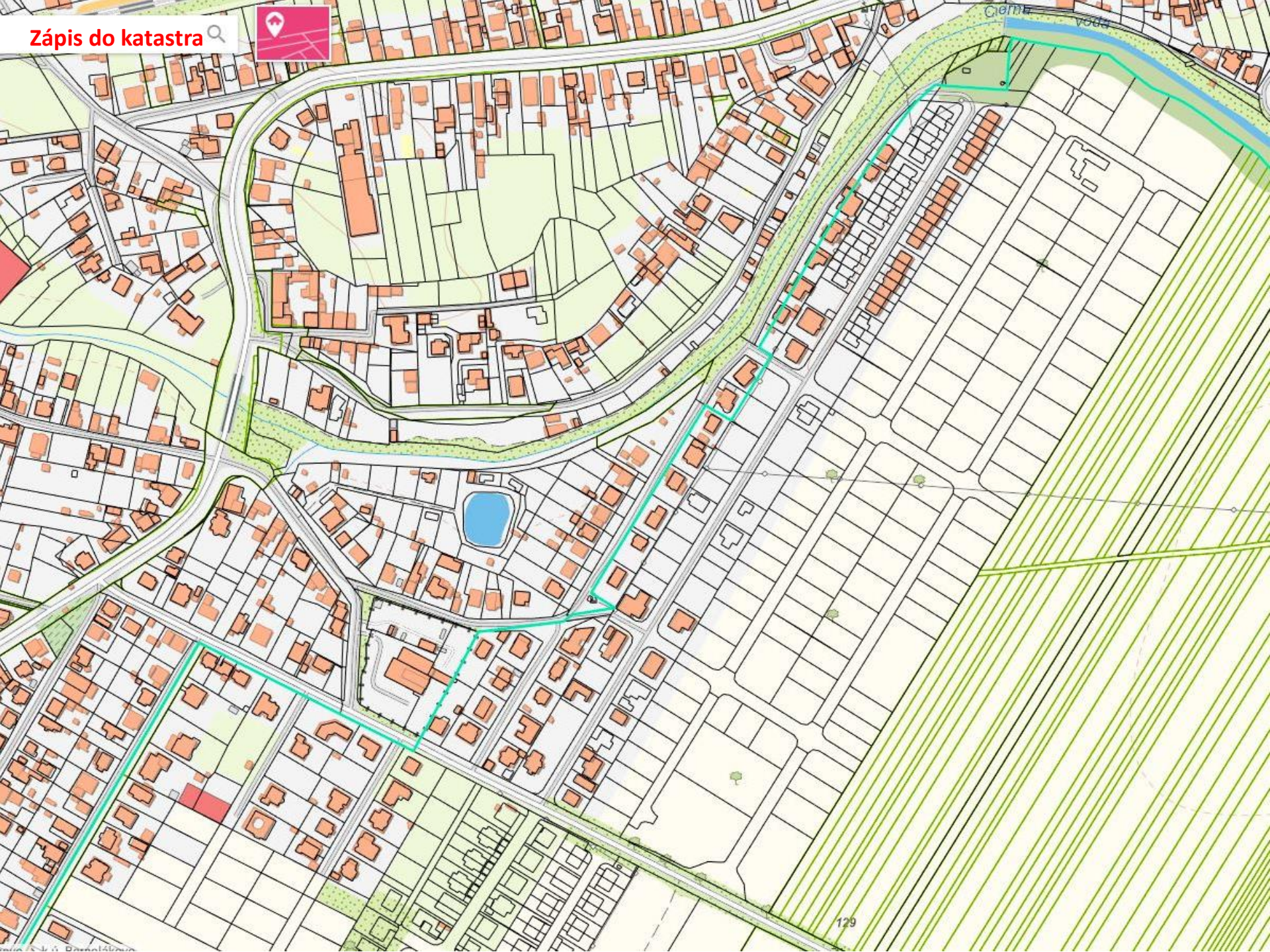
Príklad úspešného využitia JPÚ

Pôvodný stav



Nový stav





Ďakujeme za pozornosť

