

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní v projekte jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš

Cieľom tohto dokumentu je určiť postup a zásady, podľa ktorých vlastníci a užívatelia začnú hospodáriť na svojich nových pozemkoch, alebo na pozemkoch, ktoré budú prenajímať.

Tento postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní bol dohodnutý s predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš na rokovaní uskutočnenom dňa 24. 11. 2016. Bude zverejnený s nariadením vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš (ďalej len „JPÚ“).

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš

Okresný úrad Prievidza, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „správny orgán“) povolil rozhodnutím č. OU-PD-PLO-2014/004161-0036068-Lt zo dňa 21. 8. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 09. 2014, jednoduché pozemkové úpravy v katastrálnom území Koš (ďalej len „JPÚ“) podľa § 8d zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) v obvode JPÚ. Obvod JPÚ tvorí iba časť k. ú. Koš o celkovej výmere 16,9 ha: lokality „Prútky“ a „Trniny“ (podľa platného územného plánu obce určené ako rekreačné a obytné územie); niektoré komunikácie v intraviláne + parková časť pred obecným úradom + trvalé trávne porasty v intraviláne; oddelená plocha ornej pôdy v časti „Lúky“ v smere na Opatovce nad Nitrou a v časti „Lány od Laskára“ + „Údol a Piesočiny“. Projekt sa týka iba pozemkov v obvode a v prípade, že niektoré vlastnícke parcely zasahujú do obvodu iba časťou, tak iba v príslušnej časti pozemku. Celý proces organizujú, zabezpečujú a v zmysle právnych predpisov rozhodujú v konaní orgány štátnej správy: správny orgán, Okresný úrad Trenčín a Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. PPU vyhotovuje firma Geoslužba Prievidza, s. r. o., M. Mišíka 19A, 971 01 Prievidza.

Dôvody vypracovania postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Jednoduché pozemkové úpravy slúžia nielen na usporiadanie vlastníckych, ale aj užívacích pomerov k pozemkom. Plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní rieši zánik pôvodných nájomných vzťahov a prechod na užívanie nových, pozemkovými úpravami vytvorených pozemkov. Zánik nájomného vzťahu je potrebné vzťahovať na zánik predmetu nájmu, nakoľko pôvodný pozemok po pozemkových úpravách zaniká. **Podľa § 14 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách, dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú všetky nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam.** Zaniká aj „zákonný nájom“ podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v platnom znení, ďalej zanikajú **podnájomné zmluvy a vzťahy vzniknuté podľa §12a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v platnom znení, zaniká právo bezplatného náhradného užívania podľa § 15 zákona o pozemkových úpravách** a pod.

Rozhodnutím správneho orgánu č. OU-PD-PLO-2016/354-64313, zo dňa 20. 10. 2016, vykonateľného dňa 23. 11. 2016, bol schválený Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu projektu jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš (ďalej len „rozdeľovací plán“). Podľa § 14 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách - po schválení rozdeľovacieho plánu správny orgán nariadi jeho vykonanie. K nariadeniu správny orgán pripojí a spolu s ním zverejní so združením účastníkov dohodnutý Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní v JPÚ (ďalej len „postup prechodu“).

Užívanie pozemkov v pôvodnom usporiadaní

E-KN parc. č. 2146/2, 4924/2 – 4971/2 - užíva **AGRODAN, s. r. o., Koš.**

E-KN parc. č. 2489, 2595, 2596/1, 2597, 2598/1, 2601/1 - užíva **Roľnícke družstvo podielnikov Koš.**

E-KN parc. č. 3-1040/2 až 3-1077/3 a náhradné pozemky pôvodne vydané na mená:
 pozemok č. 1 – Ján Bielik, Koš,
 pozemok č. 3 - Gaziova Mária, Topoľčany,
 pozemok č. 4 – Píšová Gabriela, Sebedražie,

užíva **AGROPROFIT, spol. s r. o., Koš.**

Náhradné pozemky vyčlenené podľa § 15 zákona o pozemkových úpravách užívajú:
 náhradný pozemok č. 7 na C-KN parcele č. 2751/1 - p. Ján Čičmanec, Športová 270/60,
 972 05 Sebedražie,

náhradný pozemok č. 2 na C-KN parcele č. 2751/1 - p. Michal Mjartan, Košovská 419,
 972 05 Sebedražie.

C-KN parcely č. 2754/160 – 1754/168 v intraviláne užívajú ako záhrady vlastníci rodinných domov v ich susedstve.

Ostatné pozemky v obvode JPÚ užíva **Obec Koš.**

Užívanie pozemkov v novom usporiadaní

Projekčný blok B-1 - „Lúky“

Tvorí ho parcely registra nového stavu (ďalej len „RNS“) č. 2740/197, 2740/198, 2743/12, 2739/12 a 2740/196. Ohraničený je: z východnej strany štátnou cestou Koš – Opatovce nad Nitrou, zo severnej strany katastrálnou hranicou medzi obcami Koš a Opatovce nad Nitrou, z južnej strany ohraničuje rieka Nitra.

Blok tvorí poľnohospodárska pôda, ktorú v pôvodnom stave užíva Roľnícke družstvo podielnikov Koš.

Parcely RNS č. 2739/12, 2743/12, 2740/197 a 2740/198 v bloku B-1 prechádzajú do vlastníctva Urbáru Koš, pozemkového spoločenstva.

Parcela registra nového stavu 2739/12 je verejné zariadenie a opatrenie, poľná cesta, vo vlastníctve Urbáru Koš, pozemkového spoločenstva.

Parcela RNS č. 2740/196 je vo vlastníctve: Trenčiansky samosprávny kraj, jedná sa o novovzniknuté rozšírenie cestného telesa komunikácie - súčasť cestnej komunikácie č. III/050061 pred a za zrekonštruovaným mostom č. 050061-002.

Projekčný blok B-2 - „Prúty“ a „Trniny“

Tento blok je umiestnený mimo zastavaného územia obce Koš, podľa územného plánu obce je určený na zastavanie. Väčšinovým vlastníkom pôdy v danom bloku je Obec Koš. V danom bloku boli rešpektované požiadavky vlastníkov - fyzických osôb o projektovaní nových pozemkov len v tomto bloku B-2. Parcely pre vlastníkov, ktorých pobyt nie je známy, RNS parc. č. 3455 – 3458 boli projektované v severovýchodnej a RNS parc. č. 3468 - 3470 v severozápadnej časti bloku, pri katastrálnej hranici s obcou Sebedražie, s možnosťou obhospodarovať tieto pozemky poľnohospodárskym podnikom. Vlastníctvo obce bolo projektované v západnej časti bloku, vlastníctvo fyzických osôb bolo projektované do severnej a prevažne východnej časti bloku. Vlastníctvo Slovenskej republiky je na východnej hranici katastra s k. ú. Sebedražie.

V bloku B-2 prejdú do vlastníctva Obce Koš verejné zariadenia a opatrenia: RNS parcely č. 3400 (ihrisko) a 3404 (chodník k Božej muke) a spoločné zariadenia a opatrenia – komunikácie: RNS parc. č. 3401, 3402/1, 3402/2 a 3403.

Parcely RNS č. 3405, 3406, 3409, 3410, 3411, 3449, 3466, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479 – prejdú v celosti do vlastníctva Obce Koš.

Parcely RNS č. 3471 a 3472 prejdú do vlastníctva Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu..

Projekčný blok B-3 - v zastavanom území obce Koš

Plocha bloku B-3 prechádza do vlastníctva Obce Koš: RNS parcely č. 2754/1 (miestna komunikácia), 2754/229, 2754/160 až 2754/168 (trvalé trávne porasty v intraviláne).

Projekčný blok B-4 - v zastavanom území obce Koš

Plocha bloku B-4 prechádza do vlastníctva Obce Koš – RNS parcela č. 502/13 (priestranstvo pred Obecným úradom Koš).

Projekčný blok B-5 - v zastavanom území obce Koš

Plocha v bloku B-5 prechádza do vlastníctva Obce Koš – RNS parcela č. 502/4 (miestna komunikácia).

Projekčný blok B-6 – „Údol , Piesočiny“.

Projekčný blok sa nachádza mimo zastavaného územia obce v časti „Údol a Piesočiny“.

Plocha v bloku B-6 prechádza do vlastníctva Urbár Koš, pozemkové spoločenstvo: RNS parcela č. 1844.

Dohodnutý prechod na užívanie nových parciel

V bloku B-1 nové parcely prechádzajú do vlastníctva Urbáru Koš, pozemkového spoločenstva. Nakoľko doterajší užívateľ pôvodných pozemkov v bloku - Roľnícke družstvo podielnikov Koš má zavedený projekt ekologického hospodárenia cez Pôdohospodársku platobnú agentúru, ktorý je viazaný do roku 31. 12. 2019, pokračuje v užívaní nových parciel v bloku a **od dátumu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ je potrebné pristúpiť k novým zmluvným vzťahom.**

V bloku B-2, v ktorom na pôvodných parcelách hospodárili: AGRODAN, s. r. o., Koš; AGROPROFIT, spol. s r. o., Koš a náhradní užívatelia,

bude užívanie ukončené k 31. 12. 2016 a noví vlastníci pozemkov vstúpia do užívania od dátumu právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav, alebo od dátumu prevzatia vytýčených podrobných bodov svojich nových pozemkov od zhotoviteľa JPÚ (vlastníci, ktorí požiadali o vytýčenie v JPÚ).

Vlastníkom komunikácii – spoločných zariadení a opatrení - RNS parcel č. 3401, 3402/1, 3402/2 a 3403 sa stáva Obec Koš, ktorá je povinná ich spravovať a udržiavať. Na týchto pozemkoch sa nebude hospodáriť, ale budú slúžiť vlastníkom podľa ich určenia – ako prístup k novým pozemkom.

V bloku B-3, RNS parcela 2754/1 – miestna komunikácia je a zostáva v užívaní Obce Koš. RNS parc. č. 2754/229, 2754/160 až 2754/168 trvalé trávne porasty v intraviláne užívajú vlastníci rodinných domov na základe nájomnej zmluvy s Urbárom Koš, pozemkovým spoločenstvom, nové nájomné zmluvy môžu byť s novým vlastníkom – Obcou Koš - uzavreté odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ, kedy sa nadobúda vlastníctvo.

V bloku B-4 RNS parcela č. 502/13 – priestranstvo pred Obecným úradom Koš - bola a zostáva v užívaní Obecného úradu Koš.

V bloku B-5 RNS parcela č. 502/4 - miestna komunikácia bola a zostáva v užívaní Obce Koš.

V bloku B-6 RNS parcela č. 1844 bola v užívaní **AGRODAN, s. r. o., Koš**, nový vlastník - Urbár Koš, pozemkové spoločenstvo, môže odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ uzavrieť nájomnú zmluvu s rovnakým alebo novým užívateľom.

Bezproblémový prechod hospodárenia v novom usporiadaní predpokladá vzájomné rešpektovanie sa užívateľov, ktorí by si mali vzájomne odovzdávať pozemky v primeranom stave po zbere úrody. **Predpokladané hospodárenie v novom usporiadaní podľa jednotlivých užívateľov je znázornené v prílohe „Mapa hospodárenia v novom usporiadaní“.**

Podrobné vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov

V rámci vytýčenia podrobných bodov budú vytýčené lomové body hraníc nových pozemkov vlastníkov, ktorí požiadali o ich vytýčenie a spoločných zariadení a opatrení. Na hranici v tvare oblúka bude vytýčený začiatok, stred a koniec oblúka. Vytýčené hranice sa v teréne označia dočasnou stabilizáciou – dreveným kolíkom s označením čísla lomového bodu. O vytýčení a prevzatí lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne sa vyhotoví protokol. Pri preberaní hraníc budú vlastníci upozornení na povinnosť trvalého označenia lomových bodov hraníc svojich pozemkov v súlade s § 19 z. č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon).

Časový harmonogram Postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Popis činnosti	Dátum realizácie, alebo predpokladaný dátum realizácie
Plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní	12/2016
Podrobné vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov	01/2017 – 02/2017
Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu.	12/2016 - 02/2017
Zastavenie zápisov v katastri nehnuteľnosti	14. 11. 2016 – 13. 02. 2017
Výzva Okresnému úradu, katastrálnemu odboru na zastavenie zápisov do katastra nehnuteľností	05. 09. 2016
Výzva OÚ Prievidza - katastrálneho odboru Okresnému súdu v Prievidzi - na doručenie všetkých verejných listín a iných listín, ktoré nadobudli právoplatnosť do 14. 11. 2016 na katastrálny odbor	zo dňa 09. 09. 2016, doručená 13. 09. 2016
Aktualizácia registra pôvodného stavu a registra nového stavu - rozdeľovacieho a umiestňovacieho plánu JPÚ podľa KN	12/2016
Odovzdanie elaborátu Rozdeľovacieho plánu JPÚ na kontrolu OÚ Prievidza, katastrálnemu odboru	12/2016 – 01/2017
Úradné overenie elaborátu Rozdeľovacieho plánu JPÚ	01/2017 - 02/2017
Odovzdanie úradne overeného Rozdeľovacieho plánu JPÚ OÚ Prievidza, pozemkovému odboru	01/2017 – 02/2017
Vydanie rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ	01/2017 – 02/2017
Zápis JPÚ do katastra nehnuteľností	02/2017 - 03/2017
Ukončenie nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom	dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ
Uzatváranie nových zmlúv medzi vlastníkami a nájomcami - na nové pozemky	od dňa nasledujúceho po dni právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ, resp. po zápise JPÚ do KN
- začatie užívania nových pozemkov vlastníkami a nájomcami (ak pozemky neboli vytýčené v teréne)	- 1. deň po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania JPÚ
- začatie užívania nových pozemkov vlastníkami a nájomcami (ak pozemky boli vytýčené v teréne)	- dňom prevzatia vytýčených lomových bodov hraníc nových pozemkov.

Zásady postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Pre pozemky v obvode projektu JPÚ Koš bol dohodnutý nasledovný postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní:

1. V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní bolo dohodnuté, že k začatiu hospodárenia na nových pozemkoch v obvode projektu JPÚ Koš dôjde od dátumu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš, alebo odo dňa prevzatia vytýčených podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov ich vlastníkmi.
2. Nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom v obvode JPÚ Koš zaniknú dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu JPÚ.
3. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu JPÚ nadobudne sa vlastníctvo k novým pozemkom alebo právo na vyrovnanie v peniazoch.
4. Pozemky musia byť odovzdané do užívania v primeranom stave po zbere úrody a pozberovej úprave pôdy.
5. Na pozemkoch , kde nedôjde k zmene užívateľa, sa môže hospodáriť plynule ďalej.
6. Je povinnosťou každého užívateľa na pozemkoch hospodáriť so starostlivosťou riadneho hospodára.

Prerokovanie, odsúhlasenie a zverejnenie postupu prechodu

Návrh postupu prechodu vypracoval zhotoviteľ JPÚ v spolupráci so správnym orgánom. Dohodnutiu postupu prechodu predchádzalo prešetrovanie užívania pôvodných pozemkov podľa registra pôvodného stavu JPÚ a následne prerokovanie ukončenia hospodárenia na nich s užívateľmi, ktoré sa uskutočnilo dňa 24. 11. 2016 na Obecnom úrade v Koši. Dohodnutý postup prechodu bol schválený predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Koš dňa 24. 11. 2016 na Obecnom úrade v Koši a je záväzný pre všetkých účastníkov pozemkových úprav.

Grafická príloha: Mapa hospodárenia v novom usporiadaní

V Prievidzi, dňa 24. 11. 2016.

Spracovali: Ing. Lucia Fialová, OÚ Prievidza, pozemkový a lesný odbor,
Ing. Jozef Bernát, Geoslužba Prievidza, s.r.o.