

Pri sceľovaní o svoju pôdu neprídete

Obava, že pri sceľovaní pozemkov môžu vlastníci o ne prísť, sa podľa advokáta Dušana Tomka z DT Legal nepotvrďuje. Naopak, zlučovanie parciel do funkčných celkov zlepšuje ich využitie. Aby sa pri sceľovaní predišlo nedorozumeniam, Tomka majiteľom odporúča prebrať úradné zásielky, pozorne ich čítať a sledovať úradné tabule.

1. Zmeny v zákone

V parlamente prešiel prvým čítaním zákon o pozemkových úpravách. Čo rieši prioritne?

Novela upravuje spôsob usporiadania vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva. Napríklad rómskych komunít, ako aj v hospodárskych dvoroch.

2. Spôsob vyrovnania

Ako majiteľa pôdy pod rómskymi osídleniami dosiahnu vyrovnanie? Dostanú pôdu za pôdu?

Zákon dáva vlastníkom a majiteľom spoluvlastníckych podielov možnosť rozhodnúť sa pre vyrovnanie v nových pozemkoch, v pozemkoch alebo v peniazoch. Ak si vlastník vyberie nové pozemky alebo peniaze, jeho pôvodný pozemok prejde do vlastníctva obce, obec nesmie tento pozemok scudziti ani zaťažiť, s výnimkou prevodu pozemku do vlastníctva obyvateľa obydla.

3. Parametre náhrady

Akými pozemkami sa môže poskytnúť náhrada za pôvodné? Musí byť ich plocha rovnaká?

Vyrovnanie sa poskytuje pôdou, ktorá má byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primeraná pôvodnej, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných a nových nepresahuje 10 percent hodnoty pôvodných, vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a ak rozdiel výmery nepresahuje päť percent výmery.

4. Dodržanie parametrov

Musia byť kritériá na nové pozemky, ktoré vlastníci dostane za pôvodné, vždy dodržané?

Ak s tým vlastníci súhlasí, stanovené kritériá primeranosti pozemkov nemusia byť pri vyrovnaní dodržané. Pri výbere nových okresný úrad prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery účastníkov sceľovania a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

5. Obsah projektu

Čo má obsahovať projekt sceľovania pôdy?

Predovšetkým návrh nového usporiadania pozemkov v obvode pozemkových úprav. Obsahuje geodetické a popisné údaje v členení na: a) zásady na umiestnenie nových pozemkov, b) plány

verejných zariadení a opatrení, ktoré slúžia obyvateľom obce riešeného územia, c) plány spoločných zariadení a opatrení, ako sú napríklad cesty na sprístupnenie pozemkov, a d) rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a výtčovacieho plánu.

6. Podmienky schválenia

Aké sú podmienky schválenia rozdeľovacieho plánu?

Podmienkou schválenia plánu je súhlas účastníkov pozemkových úprav, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých je povolené sceľovanie. Po rozhodnutí o námietkach úrad rozdeľovací plán schváli a oznámi to verejnou vyhláškou.

7. Výmera sceľovania

Ako sa robia jednoduché a komplexné pozemkové úpravy?

Komplexné sa urobia spravidla v celom katastrálnom území. Sceľovaním sa však môže riešiť len časť katastrálneho územia. V takom prípade ide o jednoduché úpravy.

8. Začiatok úprav

Ako sa začínajú pozemkové úpravy? Čo je prvým krokom?

Začínajú sa prípravným konaním, ktoré nariaďuje okresný úrad. Preveruje v ňom, či sú dané dôvody a predpoklady, naliehavosť a účelnosť pozemkových úprav a robí potrebné zisťovanie. Úrad zabezpečuje informovanosť účastníkov konania o plánovanom sceľovaní pôdy vrátane predbežných nákladov.

9. Dĺžka projektov

Ako dlho trvá, kým sa projekt pozemkových úprav zrealizuje?

Donedávna bol priemerný čas spracovania komplexných projektov, teda na celý kataster, šesť až sedem rokov. Cieľom je, aby sa to stihlo za štyri až päť rokov. Jednoduché úpravy trvajú dva až tri roky.

10. Výhody úpravy

V našej obci je značná nedôvera k pozemkovým úpravám. Ľudia sa boja, že nedostanú za svoje „fľačky“ adekvátnu náhradu. Aké sú výhody sceľovania?

Je to v prvom rade sprístupnenie pozemkov, ako aj ich vytýčenie v teréne; zmapovanie skutočného stavu, spresnenie výmer parciel, úprava tvaru pozemkov tak, aby ich bolo možné samostatne užívať; sprehľadnenie pozemkového vlastníctva pre výber daní z nehnuteľností a investičné zábery;



ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

vytvorenie spoločných zariadení a opatrení s komunikačnými, protieróznymi, vodohospodárskymi a ekologickými funkciami, ktorých výmera sa pokrýje v prvom rade zo štátnej pôdy. Vzniká aj lepšia možnosť predať malé podiely do 400 m² Slovenskému pozemkovému fondu.

11. Práva vlastníkov

Ako je občanom zaručené ich vlastníctvo a ako môžu vlastníci po scelení pôdy naplniť svoje požiadavky?

Vlastníci vytvárajú na presadzovanie svojich záujmov Združenia účastníkov pozemkových úprav. Pri rokovaní o projekte si okresný úrad a projektant pozývajú každého známeho vlastníka na rokovanie. Neznámych vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom zastupuje Slovenský pozemkový fond.

12. Sceľovanie a riziko Hrozí pri sceľovaní pôdy strata pozemku?

Keďže majiteľ dostane iný pozemok v rovnakej výmere, strata nehrozí. Hodnota nového by mala zodpovedať hodnote pôvodného. Sú však prípady, keď spoločnosť alebo spriaznené firmy skupujú pozemky a iniciujú pozemkové úpravy. V takomto prípade si treba dať väčší pozor. Hoci má majiteľ pôdy možnosť podať námietky voči rozdeľovaciemu plánu, hlas jedného len ťažko „prehluší“ formulku, že pozemkové úpravy sú vo verejnom záujme. Na prvý pohľad sa zdá, že majiteľ pôvodného pozemku o nič neprišiel. Nový pozemok však môže byť ďalej ako pôvodný, je tam ťažší prístup k vode a podobne.

13. Aktivita vlastníkov

Na čo si mám dať hlavne pozor, aby som na sceľovanie nedoplatil?

Počas pozemkovej úpravy odporúčame vlastníkom pôdy ko-

nať aktívne. Úradníkov sa treba pýtať, kde presne a ako vyzerajú náhradné pozemky, treba si overiť, či je správne vypočítaná ich výmera, a využiť možnosť ukázania pozemkov priamo na mieste. Vlastníci by si mali pozrieť územný plán obce a kraja, aby zistili, aký je účel využitia ich nových pozemkov a či sa nechystajú zmeny týchto plánov.

14. Primerané pozemky

Vlastník dostane pri sceľovaní parciel iné pozemky, ako boli pôvodné. Aké kritériá pri tom platia?

Pôda získaná pri pozemkových úpravách nie je totožná s pôvodnou. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným. So súhlasom vlastníka sa tieto kritériá nemusia dodržať. Nové sa považujú za primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných a nových nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných alebo ak rozdiel výmery nepresahuje päť percent výmery pôvodných. So súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť príпустný rozdiel hodnoty či výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Určité odlišnosti platia pre niektoré typy jednoduchých pozemkových úprav.

15. Naplnenie vlastníctva

Som spoluvlastníkom viacerých parciel roztrúsených po choťári. Nemôžem ich plnohodnotne užívať ani predať. Ako môžem naplniť svoje vlastníctvo?

Spoluvlastníci zlomkových podielov, ktorí nemajú záujem hospodáriť na pozemkoch a ani inak ich využívať, sú zablokovaní v takomto vlastníctve bez možnosti zhodnotiť svoj majetok. Ak nie je pre vás možné zistiť všetkých spoluvlastníkov alebo dosiahnuť dohodu s ostat-

nými spoluvlastníkmi, riešením môžu byť pozemkové úpravy. Pri nich dochádza aj k sceľovaniu rozdrobených a rozptýlených pozemkov toho istého vlastníka podľa druhov pozemkov a bonity do väčších celkov (komasácia). Vytvára sa nové rozdelenie, pri ktorom zanikne vlastníctvo alebo spoluvlastníctvo k doterajším menším pozemkom a vznikne k inej, ucelenej a väčšej ploche.

16. Aká je legislatíva

Sú okrem zákona o pozemkových úpravách aj iné zákony, ktoré hovoria o sceľovaní?

Sceľovanie pozemkov ako také upravuje priamo iba zákon o pozemkových úpravách. Samozrejme, existujú aj ďalšie zákony, ktoré síce priamo sceľovanie parciel neupravujú, ale sa tejto problematiky čiastočne dotýkajú. Ide napríklad o stavebný zákon, katastrálny zákon, zákon o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, zákon o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, Občiansky zákonník a v neposlednom rade aj vykonávacie predpisy k zákonu o pozemkových úpravách.

17. Obava z podvodu

Môže nastať situácia, že by spoluvlastníkom pôdy prišiel sceľovaní o nejakú jej časť?

Riziko straty pôdy, prípadne jej časti nehrozí. Podstatným faktorom, ktorý znižuje riziko straty pri pozemkových úpravách, je to, že účastníkmi konania sú v prvom rade všetci vlastníci pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám a ďalšie osoby vymenované v zákone. Účastníkom konania sa doručujú všetky písomnosti týkajúce sa konania, a to buď do vlastných rúk, alebo sa vyhlasujú verejnou vyhláškou. Všetci účastníci sa tak

môžu aktívne zapájať do konania a v zákonom stanovených lehotách podávať námietky voči písomnostiam vydaným v konaní a odvolanie voči rozhodnutiu okresného úradu, ktorý v danej veci koná.

18. Výmena pozemku

Nemusím sa obávať, že pri výmene pozemku prídem o časť jeho hodnoty?

Vlastníci pozemkov sa naozaj nemusia obávať, že o svoj majetok prídu alebo sa jeho hodnota vykonaním pozemkových úprav zníži. V konečnom dôsledku sa vykonaním pozemkových úprav, v súčinnosti s jednotlivými majiteľmi vyčíslí celková rozloha a hodnota parciel a tieto pozemky sa následne vymenia za jeden alebo viac nových ucelených, rovnakej hodnoty. Navyše, s pridelením menšieho, prípadne menej kvalitného pozemku alebo s peňažným vyrovnaním za pôdu môže, ale nemusí vlastník súhlasiť.

19. Preukázanie záujmu

Ako sa potvrdzuje záujem o pozemkové úpravy, čo všetko je potrebné preukázať?

Okresný úrad preveruje dôvody, naliehavosť a hospodársku účelnosť pozemkových úprav. V niektorých prípadoch zisťuje, či vlastníci majú o sceľovanie záujem. Ten sa preukáže, ak s úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu sceľovania. Počas konania jeho účastníci odsúhlasujú umiestnenie nových pozemkov a ich súhlas treba aj pri prípadnom poskytnutí menšieho alebo menej kvalitného pozemku a pri peňažnom vyrovnaní za pôdu. Podmienkou schválenia rozdeľovacieho plánu projektu pozemkových úprav je súhlas účastníkov, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov.

20. Predchádzanie sporom

Sú spory okolo usporiadania vlastníctva okolo pozemkov časté? Ako často ich riešia sudy?

Podľa našich informácií, od novely zákona o pozemkových úpravách v máji 2014, sudy riešili minimum prípadov týkajúcich sa pozemkových úprav. Aby sa predišlo prípadným sporom a nedorozumeniam, vlastníkom pozemkov pri sceľovaní odporúčame prebrať všetky úradné zásielky, pozorne ich čítať a sledovať oznámenia na úradnej tabuli okresného úradu a obce. V rámci samotného sceľovania pozemkov treba využívať možnosť podávania námietok.

Prílohu pripravil:
Vladimír Turanský

Zdroj: Jarmila Koubeková z advokátskej kancelárie HMG Legal; Komora pozemkových úprav; Danica Valentová, advokátka spolupracujúca s kanceláriou Glatzova & Co., a Veronika Pázmányová, vedúca advokátka a vedúca slovenskej pobočky kancelárie Glatzova & Co.; Soňa Hanková, Senior Manager, advokátka spolupracujúca s kanceláriou Ernst & Young Law, Mária Podskubová, koncipientka, Ernst & Young Law; Dušan Tomka, advokát, DT Legal