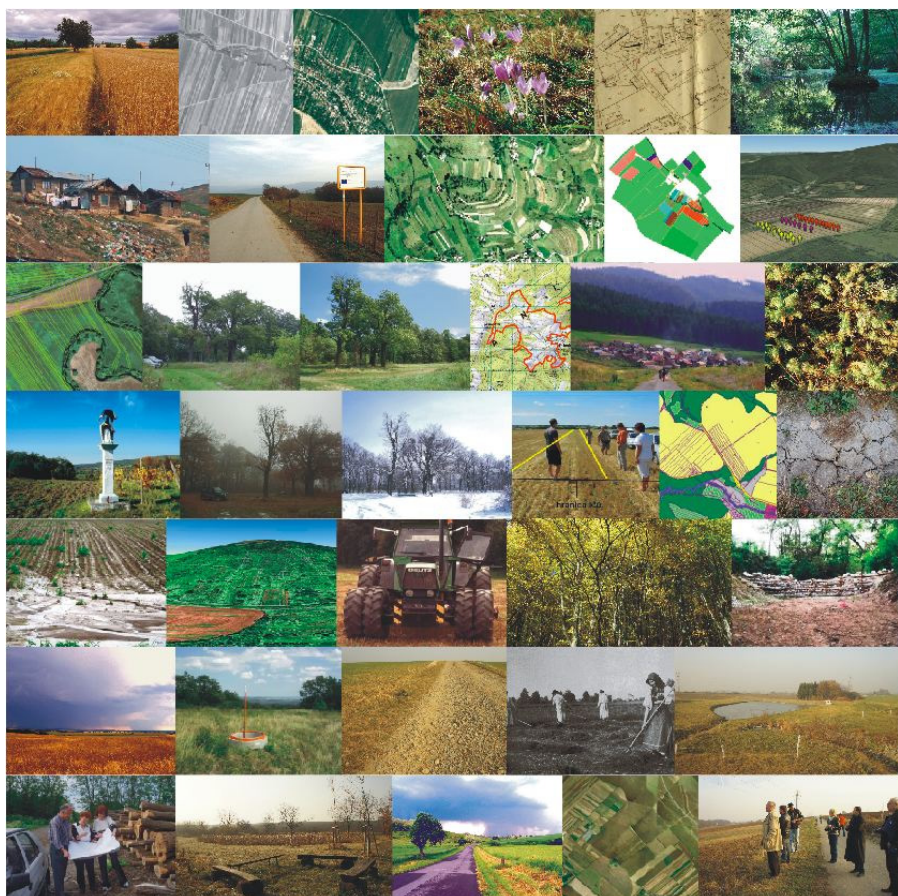




# Pozemkové úpravy

nástroj na riešenie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, revitalizáciu krajiny a rozvoj vidieka



Komora pozemkových úprav SR

Vydala:



## Komora pozemkových úprav SR

Košická 37, 821 08 Bratislava 2  
Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava 34, sekretariát komory

---

**[www.kpu.sk](http://www.kpu.sk), mail: [kpu@kpu.sk](mailto:kpu@kpu.sk)**

Bratislava 2012

Zostavil: Ing. Jozef Urban

Autori textov:

Ing. Anna Dobrucká, Ing. Jozef Bujňák, Ing. Jozef Vanek, Ing. Andrej Vašek,

Ing. Jozef Urban

© Komora pozemkových úprav SR



## Predslov

*Pozemkové úpravy sú fenoménom, ktorý si vynútil život a činnosť človeka v poľnohospodárskej krajine. Ich forma, ktorá je používaná v tom ktorom období, je produktom ľudského intelektu, technických a vedeckých poznatkov doby, v ktorej boli tvorené ich pravidlá.*

*Pozemkové úpravy sú odbornou disciplínou, ktorá sa zaoberá riešením právnych, technických, ekologických, ekonomických, poľnohospodárskych, biologických, ako aj spoločenských vied.*

*Sceľovanie, parcelácia, usporiadanie pozemkov, rozmiestňovanie druhov pozemkov, arondácia hraníc, a s tým súvisiaci výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, protieróznych, ekologických a iných opatrení s cieľom zlepšiť poľnohospodársku výrobu a prevádzkové pomery, zlepšiť životné podmienky vidieckeho obyvateľstva a usporiadať vlastnícke vzťahy na upravovanom území, to všetko je obsahom pozemkových úprav.*

*Dôležité je uvedomiť si, že pozemkové úpravy sú opatrením, ktoré má pozitívny dopad súčasne na niekoľko oblastí nášho života. Projekty pozemkových úprav v danom území obsahujú vyriešené vlastnícke vzťahy k navrhovaným opatreniam, pričom zároveň rešpektujú prírodné pomery a technické obmedzenia.*

Ing. Jozef VANEK

riaditeľ

ODBORU POZEMKOVÝCH ÚPRAV MPRV SR



## Časť prvá

### Prečo potrebujeme pozemkové úpravy alebo "Čo je vidieť a čo vidieť nie je?!"

Výrok známeho klasického ekonóma Frédérica Bastiata o tom, čo je na prvý pohľad zrejmé a čo nám zostáva skryté sa síce týka objasnenia základných ekonomických princípov (viď. príbeh rozbitého okna), ale celkom dobre ho môžeme použiť aj na vysvetlenie problémov súvisiacich s rozdrobenosťou pozemkového vlastníctva a jej vplyvom na sociálno-ekonomické vzťahy v spoločnosti, ekologickú stabilitu krajiny a kvalitu života na vidieku.

Kráčajúc krajinou si môžeme všimnúť mnoho skutočností, kochať sa krásou prírody v jej celistvosti, vnímať stromoradia, obrobené polia a vodné plochy atď., ale asi málokoho napadne premýšľať v tej chvíli o tom, že pôda pod našimi nohami je rozdelená vlastnickými hranicami na tisícky pôvodných pozemkov. Tie obyčajne nie sú totožné s prírodnými hranicami, ktoré máme možnosť vidieť voľným okom. Toto je náš kontrafaktický príbeh - príbeh, v ktorom sa veľká časť života - hospodárskej činnosti človeka i užívачích vzťahov v krajine - odohráva nezávisle na stave vlastníckych vzťahov evidovaných na listoch vlastníctva.

Príčinou tohto stavu je rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, jav, ktorý nie je na prvý pohľad viditeľný ale má určujúci charakter pre mnoho oblastí nášho života. Máme



pozemky s malou výmerou, nevhodným tvarom, s vysokým počtom spoluvlastníkov a bez možnosti prístupu. Dôsledkom sú súvisiace obmedzenia výkonu vlastníckych práv, nižšia ekonomická využiteľnosť pôdy, zmena krajinného rázu.

Každý, kto pracuje v krajine, či už je to poľnohospodár, predstaviteľ samosprávy, investor, developer, ochranár, správca lesov, vodohospodár alebo podnikateľ v agroturistike vie, že akákoľvek investičná činnosť alebo pozitívne ochranné zásahy do krajiny sú podmienené súhlasom vlastníka pozemku, ktorého získanie je pri takto rozdrobenom vlastníctve problematické až nemožné.

## Dôvody pozemkových úprav

Dôvody, pre ktoré je možné vykonávať pozemkové úpravy definuje exaktne Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Pozemkové úpravy sa vykonávajú, ak

- je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívачích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona
- došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v obvode pozemkových úprav
- má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo jeho ucelenej časti
- je to potrebné v záujme obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme a celkového rázu poľnohospodárskej krajiny
- má dôjsť k obmedzeniu poľnohospodárskej alebo lesnej výroby z dôvodu vyhlásenia ochranných pásiem, chránených území alebo z iných dôvodov
- sa v katastrálnom území vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy
- je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm

## Ochrana súkromného vlastníctva ako verejný záujem

Na častokrát opakovanú námietku, že pozemkové úpravy a akékoľvek súvisiace zásahy do prírody možno vykonávať iba vo "verejnom záujme", pričom definícia verejného zájmu je neistá, zahmlená a podlieha meniacim sa trendom, dávajú odpoveď autori patriaci ku klasickej ekonomickej škole.

*"Dobre naplnený verejný záujem, spočívajúci v ochrane vlastníctva, je schopný riešiť celú škálu dnešných problémov, ktoré si ľudia dnes - typicky kvôli znárodneniu týchto problémov - so súkromným vlastníctvom nijako nespájajú. Zároveň sa nejedná o nejaký moderný experiment, ale o osvedčené metódy riešenia problémov vyplývajúcich z ľudskej interakcie.*

- *Ochrana súkromného vlastníctva, jej posilňovanie a vynucovanie je ochranou proti zločinu všetkého druhu.*
- *Súkromné vlastníctvo dokáže chrániť životné prostredie a akokoľvek malému vlastníkovi dáva priestor pre ochranu prírody (ku ktorej nie je potrebný politický súhlas väčšiny, a je teda omnoho pravdepodobnejšie a menej nákladne uskutočniteľná).*
- *Súkromné vlastníctvo rieši problém imigrácie a ochrany miestnej kultúry, krajových špecifik a pod."*

*Josef Šíma: Vlastnícké právo vs. "veřejný zájem"*

Dôležitosť dobudovania evidencie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam a odstránenie prekážok v ich užívaní stúpa aj z pohľadu nastávajúcich klimatických zmien. Voda a pôda sú už dnes tým najcennejším prírodným bohatstvom, ich cena bude postupne stúpať a lepšie využitie poľnohospodárskej pôdy bude závisieť aj od úrovne jej organizácie a evidencie.

Adresné vlastníctvo umožňuje aktívny prístup vlastníkov ku krajine, prirodzene ich motivuje starať sa o svoje pozemky najlepšie, ako sa dá. Dať vlastníkom možnosť uplatniť si vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je teda z dlhodobého hľadiska efektívnejšie ako vymýšľanie stále nových dotačných a sankčných metód!



Viete si predstaviť, že by ste niečo podobné urobili alebo dovolili urobiť na svojom vlastnom pozemku? Nezodpovedné správanie sa niektorých užívateľov umožňuje rozdrobené a neadresné pozemkové vlastníctvo.

## Nové výzvy

Pozemkové úpravy sú nástrojom, na ktorý si možno spomenúť pri riešení mnohých problémov očakávaných v blízkej budúcnosti. Realizácia opatrení v oblasti protipovodňovej ochrany, príprave infraštruktúry alebo ochrany prírody vždy naráža na problém so získaním súhlasu vlastníka pozemku alebo jeho odkúpením. Uplatnenie inštitútu pozemkových úprav možno očakávať v nasledovných oblastiach:

- prispôsobovanie sa klimatickým zmenám - zadržiavanie vody v krajine, zvyšovanie jej retenčného potenciálu, budovanie protipovodňových opatrení
- boj s inváznymi druhmi rastlín
- príprava stavebných pozemkov pre budovanie veľkých infraštruktúrnych projektov (diaľnice, železnice...)
- vyriešenie pozemkového vlastníctva v záujmových lokalitách (priemyselné zóny, rómske osady, bytová výstavba...) prostredníctvom jednoduchých pozemkových úprav
- zakladanie malých poľnohospodárskych fariem



V minulosti, keď bol obrábaný každý kúsok poľnohospodárskej pôdy, by bolo rozšírenie kolónii boľševníka veľkolepého nemysliteľné. Značné výmery neobhospodarovateľných pasienkov sú ideálnym prostredím pre šírenie invázných druhov rastlín

Príklad úspešného využitia pozemkových úprav pri výstavbe diaľnic v ČR. Na základe medzirezortnej dohody sú v dotknutých územiach prednostne usporiadané pozemky a naplánované obslužné a poľné komunikácie.





## Časť druhá

### Pôda

*"Myslím, že jsme to již všichni mnohokrát slyšeli, ale je nutné to opakovat: největším nerostním bohatstvím každého státu není ropa ani zlato, ale půda a voda."*

*(Václav Cílek: Tsunami je stále s námi)*

Pôdu vo všeobecnom zmysle slova, teda všetky druhy pozemkov zahrňajúce poľnohospodársku a lesnú pôdu, ale aj vodné, ostatné a zastavané plochy, možno posudzovať a hodnotiť z viacerých hľadísk. Najmarkantnejším je bezpochyby hľadisko ekonomické, kde pôda vystupuje ako výrobný faktor, resp. zdroj renty, dôležité je však aj hľadisko ekologické (pôda ako súčasť životného prostredia), estetické (krajina ako estetická veličina, priestor pre oddych a turizmus) alebo citové (pôda ako vlasť, rodný kraj, domov).

Pôda bola a stále je nevyhnutným predpokladom pre vznik a existenciu života na súši. Kvalita poľnohospodárskej pôdy rozhodovala o tom, kde vzniknú prvé civilizácie, bola príčinou vojen a sťahovaní národov. Pôda ako ekonomická veličina je prítomná v prácach všetkých ranných ekonómov klasickej školy.

Pôda je prvotnou podmienkou činnosti a existencie človeka, je zdrojom bohatstva. Preto je súčasne objektom záujmu ľudí.



Vlastníctvo pôdy bolo po dlhé stáročia na jednej strane odrazom spoločenských vzťahov, na druhej strane ich predurčovalo. Vyčerpanie prírodných zdrojov, a to najmä vody a pôdy, bolo aj príčinou kolapsov prvých starovekých civilizácií. Po vzniku absolutistických vlád bola pôda platidlom, ktorým vládár odmeňoval lojálnych spolubojovníkov a poddaných. Prvotné nadobudnutie pôdy bolo väčšinou výsledkom uplatnenia sily voči spoločenským vrstvám, alebo dokonca celým krajinám a národom, nezriedka i dôvodom k jeho prvým súpisom (Viliam Dobyvateľ a jeho Domesday Book). Čoskoro sa však takáto forma vlastníctva stala brzdou hospodárskeho rozvoja. Štáty, ktorých obyvatelia ako prví dosiahli osobnú slobodu a zároveň mali právo vlastníť majetok, sa ako prví prepracovali aj k hospodárskej prosperite.



## Degradácia poľnohospodárskej pôdy

Intenzívne využívanie poľnohospodárskej pôdy viedlo k jej poškodzovaniu, vyčerpávaniu, resp. znižovaniu jej produkčných schopností. Rozlišujeme degradáciu pôdy fyzikálnu (vodná a vetrená erózia) a chemickú (alkalizácia a salinizácia pôdy).

Pôda je prírodný zdroj, ktorý je vyčerpateľný, nenahraditeľný a len veľmi pomaly sa obnovujúci. Nebezpečné je, ak dochádza k zrýchľovaniu erózie pôdy. Súčasné obhospodarovanie pôdy vo veľkých pôdnych celkoch a pestovanie monokultúr nerešpektuje zásady protieróznej ochrany.





## Časť tretia

### Quo vadis vidiek?

*"Môj svet je vidiek - len tu ešte stále dýcham vzduch,  
môj svet je vidiek - záhumienok, lesy, vôňa lúk ... "*

*(Vidiek: Vidiečan)*

Vidiek je nepretržitý tok jednoduchého každodenného života. Zakladanie sídel vidieckeho typu súvisí so zmenou životného štýlu lovca, ktorý sa usadí, začne hospodáriť, založí gazdovstvo, čerpá miestne zdroje na jeho výstavbu i rozšírenie. Vidiecke sídla vznikali pri cestách, na križovatkách, pri prameňoch, vodných tokoch, pod hradiskami, pri pastvinách a boli determinované prírodnými zdrojmi. Sídla si vytvárali vzájomné ekonomické i sociálne väzby, ako aj pocit spolupatričnosti. Postupne sa obce špecializovali na určité komodity a vytvárali tak zázemie pre mestá – boli akousi komorou, zábezpekou pre mestá.

Vidiek charakterizuje súlad s prírodou a regionalita, teda určitá znakovosť typická pre dané územie, ktorá sa odvíja od kultúrnych tradícií, spôsobu života, dostupných materiálov, duchovnej i sociálnej úrovne. Vidiecke sídla neznásilňovali svoj prírodný charakter, toky si dlho zachovali svoje prirodzené korytá, cesty boli prašné, na dvoroch bola hydina, štekal tam pes, za domom boli hospodárske objekty a sady, pred domom stál generáčny strom a na podstienke lavička na oddych pri zapadajúcom slnku. Život vidiečanov donedávna charakterizovala pokora, úprimnosť, úcta, morálne hodnoty, zmier a vzťah človeka k človeku.

Z pohľadu dnešného človeka bol (a možno aj je) vidiek pokojnou, romantickou i dobrodružnou krajinou, po ktorej mnohí, najmä rýchlym životným štýlom vyčerpaní ľudia v

súčasnosti túžia. Sťahovanie sa na vidiek a hľadanie vnútorného pokoja či alternatívneho spôsobu života, paradoxne, vidiek ohrozuje a ničí.

Vidiečan, ktorý zostal vo svojom prostredí, je považovaný za zaostalého „sedláka“, čo v podstate znamená občan druhej kategórie. Nik neocení skutočnosť, že práve vidiečan udržiava krajinu a produkuje biopotraviny. Vidiečan sa dostáva do ekonomických ťažkostí, preto predáva časť humna záujemcovi z mesta. Ten si v humne postaví dom (na úver). Pri čom má vytúženú záhradu – je síce smiešne malá, ale tak to niekto navrhol a vymeral... A nakoniec, ani v meste by nemal väčšiu. Postupne v humnách vznikne nová ulica. Starí ľudia síce hovoria, že je to zátopové územie, ale nik ich nepočúva. Na kopci je stará dedina. Nová bude pod kopcom, aby sa nemuselo chodiť do kopca. A bude moderná a všade sa postavia pekné, nové domy. Chceme predsa rozvíjať cestovný ruch – agroturistiku, zelenú turistiku, vidiecku turistiku, cykloturistiku, sakrálnu turistiku, konferenčnú turistiku – tak, ako to robia napr. v Rakúsku. No my to urobíme bez hnoja! Veď ani všeobecne záväzné nariadenie obce nedovoľuje hnoj vo dvore. Čo ak by sa susedia sťažovali?!

Na Slovensku máme okolo 7 000 sídel zlúčených do 2 884 obcí. Štatút mesta má pritom len 136 z nich (4,7 %), t. j. máme 2 748 vidieckych obcí, dedín a dediniek. Vo vidieckych regiónoch žije 44 % obyvateľov (zdroj: Slovenská agentúra životného prostredia). Hoci vidiecke sídla prevažujú nad mestskými, žije v nich menej ľudí ako v mestách. Slovák stáročia žil predovšetkým na dedine a hospodáril. Slovensko je vidiecka krajina, väčšina Slovákov má dušu vidiečana. Či skôr – mala, kým sa nepresťahovali do mesta. Byť však vidiečanom nie je nič zlé! Zlé je, že si mnohé obce necenia svoje vidiecke prostredie, historicko-kultúrne hodnoty, že dedinčan sa hanbí za svoj vidiecky pôvod a že sa obec nevhodným spôsobom modernizuje. Urbanisti (z mesta) menia priestorovú štruktúru obce, nahrádzajú staré dominanty novými. Architekti (a stavbári) potláčajú tradičnú znakovosť a regionálne prvky so súhlasom samosprávy a pod zámienkou, že si to želajú ľudia. Vedome a s požehnaním samosprávnych aj štátnych orgánov sa tak vnášajú do slovenského vidieka katalógové domy z iných regiónov Európy, mestské hmoty, stredomorská farebnosť, exotické dreviny. No mladí aj tak z obce odchádzajú, nectiac si hodnotu rodnej hrudy ani nové farebné domy. Starí nevládsu udržiavať či oživiť vidiecku kultúru a chrániť ju pred tlakom mestskej kultúry, investorov a globalizačných trendov. Likvidácia tradičných hodnôt nesľubuje rozvoj turizmu. V systéme je chyba.

Quo vadis, vidiek? Aká bude tvoja dedina v ďalších rokoch? Čo dovoľíš investorom? Čo zanechávaš nasledujúcim generáciám? Mestská kultúra a vidiecka kultúra majú úplne odlišné dimenzie aj hodnoty. Životný štýl na vidieku a v meste je rozdielny. Hľadáme rozdiely, podporujeme rozdiely, ale chráňme hodnoty vidieckeho osídlenia, vidieckej krajiny, vidieckej kultúry, ak si ich chceme uchovať. A hlavne: zamyslime sa, ako ďalej s dedinou a s vidiekom, aby nám zostali aspoň trochu zachované.



## Vplyv spôsobu usporiadania pozemkového vlastníctva na krajinný ráz a ekologickú stabilitu územia

*Vlastníctví půdy je dnes natolik rozdrobené, že se vlastníkem krajiny necítí v podstatě nikdy. 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)*

Pohľad na letecké ortofotosnímky nášho územia nám dáva možnosť porovnať veľkosť pôdnych celkov u nás a u našich susedov. Až pri pohľade z nadhľadu zisťujeme, akou zmenou u nás prešla organizácia pôdneho fondu - stohektárové bloky ornej pôdy v Českej i Slovenskej republike ostro kontrastujú s pôvodnými niekoľkohektárovými poličkami u našich susedov v Rakúsku, dokonca aj poľnohospodárske pozemky v Maďarsku sú o poznanie menšie.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva je taká veľká, že neumožňuje ich samostatné užívanie. Parcely nemajú zabezpečený prístup z verejných alebo miestnych komunikácií, majú nevhodný tvar a malú výmeru, a navyše sú v spoluvlastníctve s viacerými spoluvlastníkmi. Tým zostáva jediná možnosť - ponechať pozemok v prenájme doterajšiemu užívateľovi.



Väčšia fragmentácia (rozdobenosť) pozemkového vlastníctva a s ňou spojené obmedzenie vlastníckych práv tak má za následok hospodárenie na väčších blokoch poľnohospodárskej pôdy - krajina sa stáva homogénnejšou a tým aj menej stabilnou a ekologicky menej hodnotnou.

Po prekročení istej miery rozdrobenosti pozemkového vlastníctva teda platí nepriama závislosť - čím rozdrobenejšie sú vlastnícke vzťahy, tým homogénnejšie sú vzťahy užívacie.

V prípade, že vlastníci vlastnia pozemky, ktorých výmera a tvar umožňuje ich samostatné užívanie, resp. prenájom, poľnohospodárska krajina je spravidla rozdelená na množstvo menších blokov ornej pôdy - pozemky vytvárajú pestrú krajinnú mozaiku, sú oddelené medzami, ktoré zastávajú protieróznú a ekologickú funkciu. Časť pozemkov užívajú samotní vlastníci, ktorých prirodzenou tendenciou je zachovať a odovzdať ho svojim dedičom v čo najlepšom stave.

Usporiadanie pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav umožňuje výkon vlastníckych a užívacích práv - a tým zvyšuje pestrosť krajiny, zlepšuje jej ekologické, retenčné a protierózne funkcie.

O tom, ako bude vyzerat naša poľnohospodárska krajina v budúcnosti rozhoduje aj taká, na prvý pohľad nepodstatná vec, akou je forma a organizácia vlastníctva poľnohospodárskej pôdy, resp. miera jeho rozdrobenosti.



Nekonečné šíre lány ornej pôdy - sen každého traktoristu je zároveň nočnou morou krajinného ekológa



## Časť štvrtá

### Koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva v SR

Transformácia spoločnosti po r. 1990 priniesla zmenu ekonomiky z centrálne plánovanej na trhovú a s tým súvisiacu potrebu návratu k súkromnému vlastníctvu, ktoré bolo násilne potlačené a umŕtvené kolektivistickou formou hospodárenia počas éry socializmu. Vari najväčšie problémy a výzvy to prinieslo do oblasti poľnohospodárstva a pozemkového vlastníctva vôbec.

Aktuálne pohľady na spôsob vykonávania pozemkových úprav v SR nadväzujú na Koncepciu usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike, ktorú schválila vláda SR uznesením č. 869 z 23.XI.1993 a uznesením č. 572 zo 14.VII.1994 aj organizačné zabezpečenie projektu usporiadania pozemkového vlastníctva a Aktualizáciu koncepcie usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike schválenú uznesením vlády SR č. č. 882 z 9. decembra 2009.

V praxi si transformácia pozemkového vlastníctva vyžiadala :

- reštitúciu pozemkového vlastníctva (vrátenie skonfiškovanej pôdy pôvodným vlastníkom),
- obnovu a aktualizáciu evidencie pozemkového vlastníctva (Registre obnovennej evidencie pozemkov),
- umožnenie užívania pozemkového vlastníctva (dočasné "náhradné" užívanie podľa §15 zákona č.330/1991 o pozemkových úpravách)
- rekonštrukciu pozemkového vlastníctva (formou pozemkových úprav).



## Stav pozemkového vlastníctva a jeho evidencie v SR, rozdrobenosť pozemkového vlastníctva

*V národoch, kde sa dedičský zákon zakladá na práve prvorodeného, pozemkové vlastníctvo prechádza z generácie na generáciu bez toho, aby sa delilo. Z toho vyplýva, že rodinný duch sa takrečeno zhmotňuje v pôde. Rodina predstavuje pôdu, pôda predstavuje rodinu, udržiava jej meno, jej pôvod, jej slávu, jej moc, jej cnosti.*

*Keď dedičský zákon zavádza rovné delenie, ničí tesné puto, ktoré existovalo medzi rodinným duchom a zachovaním pôdy; pôda prestáva predstavovať rodinu, lebo je jasné, že ak sa v priebehu jednej alebo dvoch generácií musí rozdeliť, bude sa neustále zmenšovať, až napokon celkom zmizne.*

*Alexis de Tocqueville: O demokracii v Amerike*

Súkromné vlastníctvo môže dnes v katastri nehnuteľností v závislosti od spôsobu evidencie nadobudnúť dve formy. Prvou sú pozemky, ktorých vlastnícke i užívacie práva sú totožné, sú evidované v registri "C". K takýmto pozemkom patria najmä pozemky v intravilánoch, rodinné domy so záhradami, stavebné pozemky pripravené na investičné akcie. Tu môžeme hovoriť o adresnom vlastníctve - vlastníkom pozemku (aj keď sa v skutočnosti môže jednať o viac spoluvlastníkov) je známy, hranice pozemku sú alebo stabilizované (pozemok je oplotený) alebo sú bez pochybností vytýčiteľné geodetickými

metódami. Druhou skupinou sú tzv. pôvodné pozemky (právny stav) evidované v katastri nehnuteľností v registri "E". Jedná sa prevažne o bývalé poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve drobných roľníkov, ktoré boli v čase kolektívizácie zlúčené do veľkých celkov. Hranice pôvodných pozemkov v teréne nie sú stabilizované, a keďže nie sú totožné s existujúcimi hranicami pôdnych celkov, nie je možné ich užívať.

V 3 519 katastrálnych územiach Slovenskej republiky bolo k počiatku roka 1993 evidovaných 12,5 mil. pôvodných (pred kolektívizáciou) pozemkov, z čoho 9,6 mil. boli pozemky v extravilánovej časti katastrálnych území. Priemerná výmera pozemku v extraviláne bola 0,45 ha, s priemerným počtom 12–15 spoluvlastníkov na jeden pozemok. Už k začiatku 20. storočia sa uvádzalo, že na území terajšej SR hospodáril tzv. stredný roľník na dvojnásobnom počte pozemkov, ako porovnateľný roľník na území terajšej ČR.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva v SR bola založená už spôsobom premeny feudálnych vlastníckych pomerov a obmedzením prirodzeného vývoja pozemkového vlastníctva. Osobitný význam mali princípy uhorského dedičského práva a ťažkopádnosť uhorského modelu pozemkových úprav (komasácií).

Nezmyselnosť postupného zmenšovania pozemkov každým ďalším dedením a jeho tragické následky neboli na prvý pohľad zrejmé. V podvedomí vlastníkov oveľa viac zavážil rovnostársky princíp - mať síce málo, ale nie menej ako ostatní súrodenci. Ak by chudobný rybár chcel rovnakým spôsobom odovzdať svoj výrobný prostriedok, malý rybársky čln, všetkým svojim deťom, nezmyselnosť takéhoto dedenia by sa ukázala okamžite. Preťažný čln by sa potopil. Ak chudobný roľník rozdelil svoje, už tak dosť malé, polička všetkým svojim deťom, katastrofa, ktorá nastala bola pomalá. Postupne muselo zákonite dôjsť k schudobneniu vidieckeho obyvateľstva. Krajiny, kde vlastníci pôdy zachovávali svoje hospodárstva v celku, napredovali hospodársky oveľa rýchlejšie. Prebytočná pracovná sila odchádzala z vidieka a uplatňovala sa v priemysle a službách.



Vlastnícke práva sa v extraviláne spravidla vიაჷu k pozemkom v tvare spred roka 1948 (vľavo), užívacie práva k pozemkom podľa súčasného stavu.



Dedenie pôdy rovným dielom ignorovalo základné požiadavky na zmysluplné hospodárenie na pôde týkajúce sa veľkosti pôdnych celkov. Štátna moc na našom území, rozsiahle aparáty verejnej správy, súdnictvo i komerčná sféra viac ako storočie nevedomky usilovne pracovali na tom, aby za pomoci matematicky spravodlivého spôsobu delenia vytvorili nefunkčné usporiadanie pozemkov v krajine.

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.

V súvislosti s mapovým operátom, t.j. katastrálnymi mapami, možno povedať, že hlavnou prekážkou správnej a racionálnej evidencie nehnuteľností a následne rozvoja infraštruktúry vidieka z pohľadu pozemkového vlastníctva je vzájomný nesúlad:

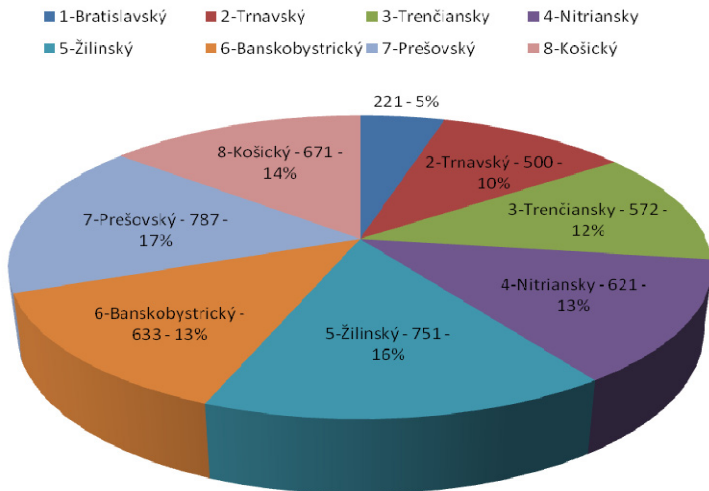
- hraníc pozemkov, ku ktorým sa vzťahujú vlastnícke práva (register E)
- hraníc druhov pozemkov, slúžiacich na ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy a chránených území (register C)
- blokov poľnohospodárskej pôdy, ktoré slúžia na poberanie dotácií v poľnohospodárstve v systéme LPIS
- skutočných hraníc pozemkov viditeľných v teréne

Aktuálny stav pozemkového vlastníctva v SR udáva nasledujúca tabuľka.

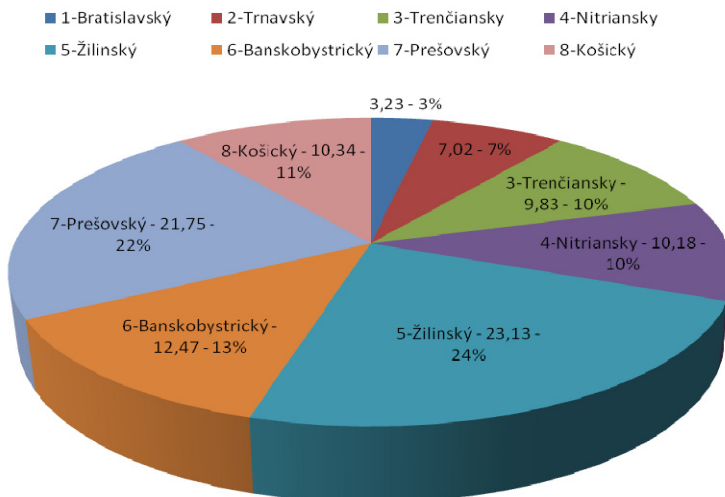
Kraj	Počet k.ú.	Výmera [ha]	Údaje mimo zastavaných území				
			Počet parciel	Počet vlastníkov	Počet vlast. vzťahov	Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	Priem. počet spoluhl. na 1 parcelu
Bratislavský	121	205267	397396	221178	3232312	14,61	8,13
Trnavský	346	413863	808466	499952	7016989	14,04	8,68
Trenčiansky	378	450197	995428	572431	9831553	17,18	9,88
Nitriansky	451	634379	1230092	621009	10179068	16,39	8,28
Žilinský	410	681666	1405023	750956	23130295	30,80	16,46
Banskobystrický	621	945432	1362904	633274	12466088	19,69	9,15
Prešovský	727	897765	1584465	786980	21750221	27,64	13,73
Košický	505	675447	1035463	670530	10338762	15,42	9,98
SR	3559	4904016	8819237	4756310	97945288	20,59	11,11

Z tabuľky je vidieť, že celkový počet vlastníkov pozemkov v extravilánových častiach katastrálnych území sa takmer rovná celkovému počtu obyvateľov, pričom z praxe vieme, že vlastníkom nehnuteľností nie sú úplne všetci obyvatelia. Príčinou je nedokonalá evidencia s neaktuálnymi údajmi, evidovanými "neznámymi vlastníkami", viacnásobne evidovanými vlastníkami atď.

### Počet vlastníkov [tis.]



### Počet vlastníckych vzťahov [mil.]





## História pozemkových úprav alebo všetko tu už bolo

Hoci sa nám pozemkové úpravy môžu javiť ako vynález posledných dvoch desaťročí, ich počiatky sú staré tak, ako samotná evidencia pôdy. Po zrušení nevoľníctva cisárskym patentom v r.1785, ale najmä po zrušení poddanstva a s tým súvisiacim nadobudnutím poľnohospodárskej pôdy jej držiteľmi došlo k prevratnej zmene vo vlastníckych pomeroch vo vtedajšom Uhorsku.

Zlom vo vývoji evidencie pozemkového vlastníctva na území dnešného Slovenska nastal po vydaní pozemnoknižného nariadenia č. 222 r. z. z 15. decembra 1855, ktorý upravoval postup pri zakladaní a vedení pozemkovej knihy. Založením pozemkovej knihy boli vytvorené podmienky pre budovanie právnej istoty a prehľadnosti o právnych pomeroch viažúcich sa na nehnuteľnosti.

Zakrátko došlo vplyvom uhorského dedičského práva k narastaniu počtu parciel i spoluvlastníkov, nevyhovujúcemu tvaru parciel a potrebe prvých komasácií. Neustálená držba a nerozdelené podielové spoluvlastníctvo boli dôvodmi častých nezhôd pri užívaní pozemkov. Niektorí spoluvlastníci si prisvojili bez právneho dôvodu pôdu iných vlastníkov. Tieto nezhody v užívaní ideálnych podielov nebolo možné efektívne riešiť súdnou cestou, pretože nebolo reálne rozdelené podielové spoluvlastníctvo.

V roku 1908 nadobudol účinnosť uhorský zákon čl. XXXIX/1908, ktorý so súvisiacimi právnymi predpismi upravoval komasáciu ako osobitnú inštitúciu. Na konanie bol príslušný ten krajský súd (sédria), v ktorého obvode sa nachádzali pozemky určené na komasáciu.

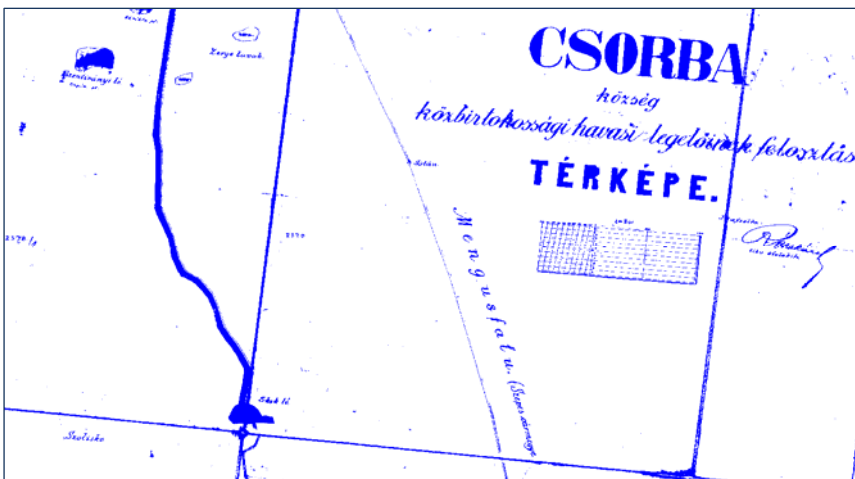
V rámci prípravného konania sa určil obvod komasovaného územia s podrobným popisom jeho hraníc. Ďalej bol vyhotovený podrobný súpis pozemkov, triedenie, ocenenie pozemkov a autentifikácie zememeračských prác. V prípravnom konaní pri veľkom počte účastníkov boli vlastníci rozdelení do tzv. zastupiteľských skupín, a to podľa výmery pozemkov, ktoré mali v držbe. Každá zastupiteľská skupina si zvolila zástupcu na doručovanie súdnych písomností.

Po meračských prácach nasledovalo triedenie a odhad pozemkov. Táto fáza konania je mimoriadne významná a v podstate rozhodovala o spravodlivom rozdelení pozemkov. Triedenie pozemkov vykonala kvalifikačná komisia zostavená súdom, ktorá každý jeden pozemok zaradila do príslušnej triedy, o čom urobila záznam v klasifikačnom protokole, ktorý podliehal súdnemu overeniu.

V meritórnom konaní sa prerokovali zásadné otázky spojené s vyhotovením nového rozdeľovacieho plánu, pričom sa ustáilo:

- ktoré pozemky budú vyňaté z komasácie,
- návrh cestnej siete a priehonov pre dobytok,
- návrh na umiestnenie spoločných zariadení ako sú studne, napájadlá, cintoríny, stromové škôlky, kameňolomy, hlinišťa,
- umiestnenie nových pozemkov.

Následne zememerač podľa dohodnutých zásad vypracoval rozdeľovací plán podľa zásady, že každý vlastník má v novom stave dostať pozemky v tej istej hodnote ako mal v starom stave po odpočítaní zrážky na spoločné zariadenia. Pri umiestňovaní nových pozemkov nebola rozhodujúca ich výmera, ale cena. Rozdeľovací plán vyslaný sudca prejednal so všetkými účastníkmi a po jeho schválení nasledovalo vykonávacie konanie.



Výrez z komasačnej mapy v katastrálnom území Štrba





## Časť piata

### Prečo usporiadanie pozemkového vlastníctva organizuje, resp. financuje štát?

Vo vyspelej západnej civilizácii sa uplatňuje viacero spôsobov evidovania nehnuteľností, v niektorých krajinách nie je nevyhnutným predpokladom preukazovania vlastníctva k nehnuteľnostiam existencia štátneho orgánu na ich evidenciu. Na našom území je však centrálné evidovanie nehnuteľností na to určeným úradom - katastrom nehnuteľností dané historickým vývojom. Z toho istého dôvodu nie je možné očakávať, že deformácie, ku ktorým v evidencii nehnuteľností došlo, by mohol vyriešiť niekto iný, ako štát.

Pozemkové úpravy, t.j. predovšetkým scelenie a funkčné usporiadanie pozemkového vlastníctva, nie je opatrením, ktoré by z dotačných zdrojov suplovalo existujúce komerčné činnosti. Vzhľadom na extrémnu rozdrobenosť pozemkového vlastníctva v SR nie je možné ciele pozemkových úprav dosiahnuť bežnými komerčnými postupmi, resp. ponechať usporiadanie pozemkového vlastníctva na pôsobenie trhu.

Komplexnosť problémov spojených s rozdrobenosťou pozemkového vlastníctva, zastaranosťou a neaktuálnosťou katastrálnych máp vylučuje, aby ich vlastníci dokázali vyriešiť individuálne, pomocou bežných správnych konaní. Nevyhnutný je koordinovaný postup štátnych orgánov na úseku katastra nehnuteľností, ochrany pôdy, samospráv a súkromného sektora, ktorý podobne ako v minulosti zabezpečí dobudovanie nevyhnutných mapových diel v novej kvalite, pričom súčasne dôjde aj k odstráneniu rozdrobenosti pozemkového vlastníctva.

Jedným z dôvodov, pre ktorý sa štátne orgány tejto úlohy nemôžu v dlhodobom horizonte vzdať, je skutočnosť, že vykonávanie evidencie vlastníckych vzťahov prevzal na seba štát, je v jeho výlučnej právomoci, dokonca i deformácie evidencie boli v minulosti spôsobované zmenou spoločenských pomerov. Je teda logické, že i odstránenie chýb a anomálií v tejto evidencii musí vykonať štát.

K náprave zanedbaných verejných statkov, ale i k náprave evidencie a organizácie poľnohospodárskej pôdy, pristupovali na našom území osvietení panovníci alebo volení zástupcovia vo chvíľach, keď pochopili, že daný stav je brzdou ekonomického rozvoja krajiny. Pozemkové reformy boli spôsobom, ako v obyvateľstve prebudiť ekonomickú aktivitu, zaktivizovať spoločenské vrstvy a zmeniť charakter spoločnosti.

*"Obhájci svobodného trhu často chybně považují kapitalismus za opozici vůči státu. Je sice pravda, že ve 20. století zbytněli mnohé státy natolik, až své hospodářství zcela zadusili, ale v širší historické perspektivě jen legitimní a výkonní stát dokáže vytvořit pravidla a zákony pro fungující kapitalismus.*

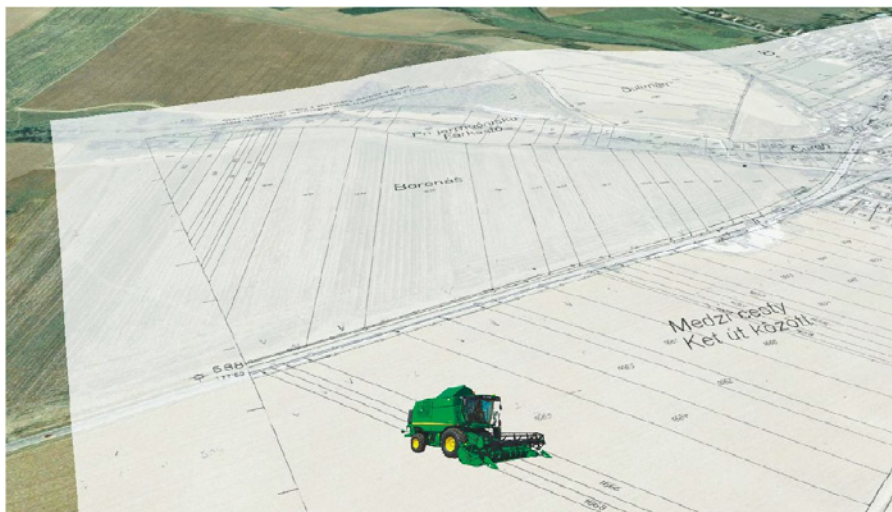
*V rozvojovém světě musel stát odstartovat kapitalismus často skokem. Opět se tu zrcadlí evropský příklad, protože stát někdy musel zkonfiskovat velkou část zemědělské půdy feudální šlechtě, aby mohla být využita. Miliony hektarů nevyužitě půdy se dostali z nehybných feudálních rukou do tržního systému. Noví vlastníci, kteří půdu sami obdělávali, ji využívali efektivněji, poněvadž k tomu měli motivaci, případně ji pronajali někomu, kdo takovou motivaci měl. Zpočátku bylo zapotřebí do značné míry rozdělit bohatství, aby kapitalismus mohl fungovat.*

*Pozemková reforma byla jedním z klíčů k hospodářskému a politickému rozvoji ve východní Asii (zvláště v Japonsku, na Tchaj-wanu a v Jižní Koreji) a pokud k ní došlo, i v Latinské Americe (nejvýrazněji v Kostarice, Mexiku a Chile).*

*Západní konzervativci se během studené války často stavěli proti pozemkové reformě, protože jim připomínala marxismus a ti, kdo ji prosazovali, byli většinou levičáci. Ve skutečnosti však pozemková reforma podporuje kapitalismus, a tudíž i demokracii. Jak před časem prokázal peruánský politický aktivista Hernando de Soto, nechota zemí třetího světa poskytnout chudým úplná vlastnická práva k půdě zůstává jednou z hlavních překážek jejich hospodářského (a já dodávám: i politického) vývoje."*

*Fareed Zakaria: Budoucnost svobody.*

Vzhľadom na stav, v akom sa nachádza pozemkové vlastníctvo v SR, je potrebné povedať, že úloha štátu sa pri jeho zracionalizovaní a zefektívnení jeho evidencie ešte neskončila.



## Pozemkové úpravy v službe poľnohospodárom

*Z hľadiska zlepšenia kvality života na vidieku analýza jasne poukazuje na potrebu prinajmenšom spomalenia vysídľovania vidieka, čomu by mala napomôcť podpora takých aktivít, ktoré vedú k udržianiu, resp. tvorbe pracovných miest na vidieku, k rozvoju v oblasti infraštruktúry obcí, ale i k zaktivizovaniu života na vidieku ako takého.....*

*Na to, aby sa ekonomika vidieka, vrátane pôdohospodárskeho sektora, mohla naplno rozbehnúť, je však potrebné riešiť ďalšiu podmienku jej fungovania, na ktorú poukazuje analýza SWOT (analýza silných a slabých stránok). Je ňou trh s pôdou. Riešenie tejto situácie však komplikuje veľká rozdrobenosť pozemkov a malý pokrok v registrácii súkromného vlastníctva pôdy, preto sa plán zameriava aj na tieto problematické oblasti.*

*(Program rozvoja vidieka na r. 2007-2013)*

Hoci sú pozemkové úpravy opatrením, ktorého pozitívne účinky sa dotýkajú viacerých oblastí nášho života, prevažná väčšina navrhovaných opatrení a činností vykonávaných v rámci projektu je smerovaná na skvalitnenie infraštruktúry v poľnohospodárstve.

Väčšina dnes vykonávaných projektov pozemkových úprav je financovaná z Programu rozvoja vidieka 2007-2013, ktorý pozemkové úpravy charakterizuje nasledovne:

*"Zákonom SNR č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách. v znení neskorších predpisov sa upravili podmienky na výkon pozemkových úprav ako jediného komplexného organizačného nástroja usporiadania pozemkového vlastníctva.*

*Rozhodujúca časť podnikateľských subjektov poľnohospodárskej prvovýroby hospodári na prenajatej pôde a vzhľadom na málo rozvinutý trh z pôdou sa tento trend zachováva. Ku konzervácii tohto stavu prispieva aj pomalá a komplikovaná identifikácia vlastníctva pôdy a pretrvávajúce rozdrobené vlastníctvo pôdy. Pôda nezistených vlastníkov a štátna pôda je v správe Slovenského pozemkového fondu a je predmetom prenájmu. "*

Podpora poľnohospodárov a malých fariem, zvyšujúcich zamestnanosť vo vidieckych regiónoch, ktorá patrí medzi aktuálne priority MPRV SR, je nemysliteľná bez

- zjednodušenia vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde
- rozčlenenia poľnohospodárskej a lesnej pôdy
- vyriešenia prístupu k poľnohospodárskym pozemkom
- návrhu protieróznych opatrení
- eliminovania problému "neznámych vlastníkov"
- vytýčenia hraníc pozemkov v teréne

Súčasťou projektu pozemkových úprav je Plán spoločných zariadení a opatrení obsahujúci návrh novej siete poľných ciest, ktoré zabezpečujú prístupnosť nového poľnohospodárskeho pozemku každého vlastníka.

Drobní poľnohospodári, samostatne hospodáriaci roľníci, ktorí doteraz obrábali náhradné pozemky vyčlenené do dočasného užívania podľa §15, môžu po pozemkových úpravách obrábať scelené pozemky, ktoré sú v ich výlučnom vlastníctve.

Obdobie spracovania projektu pozemkových úprav je obyčajne sprevádzané zmenou vlastníctva časti poľnohospodárskej pôdy - vlastníci malých podielov, ktoré pre vlastníka kvôli administratívnym nákladom ani nemá zmysel držať vo vlastníctve, samostatne ich užívať alebo prenajímať, sa týchto zbavujú - odpredávajú ich súčasným užívateľom, ktorým sa tieto podiely zlúčia s ich doterajším vlastníctvom. Dochádza k prirodzenému "upratovaniu" vlastníckych vzťahov - dedičia si prededia polozabudnuté pozemky starých otcov, zníži sa počet tzv. "neznámych vlastníkov". Poľnohospodárom sa výrazne zjednoduší evidencia nájomných vzťahov a zvýši istota ohľadom dlhodobého nájmu.

Z hľadiska poľnohospodárov prinášajú pozemkové úpravy ešte jeden významný benefit - po zápise projektu do katastra nehnuteľností sú v zhode hranice druhov pozemkov v katastrálnej mape a v teréne - nové údaje katastra je teda možné využiť aj na spresnenie areálov poľnohospodárskej pôdy v dotačnom systéme LPIS.





## Časť šiesta

### Obsah pozemkových úprav

Obsahom pozemkových úprav je podľa Zákona Slovenskej národnej rady č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Pre lepšie pochopenie významu všetkých činností vykonávaných v rámci projektu pozemkových úprav je dôležité uvedomiť si, aké iné činnosti projekt supluje:

1. Zistenie vlastníctva: dnes sa obnova a aktualizácia vlastníctva vykonáva v samostatnom konaní prostredníctvom Registrov obnovenej evidencie pozemkov (ROEP), avšak pôvodne šlo o súčasť pozemkových úprav. V rámci projektu vyhotovujeme Register pôvodného stavu - súpis pozemkov s ich ohodnotením

2. Nové mapovanie: v rámci projektu vykonávame podrobné zameranie územia (účelové mapovanie polohopisu a výškopisu), komisionálne odsúhlasujeme stav jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v teréne

3. Nové usporiadanie pozemkov (scelenie, komasácia): je najdôležitejšou časťou projektu - vlastníčkovi namiesto množstva jeho pôvodných pozemkov naprojektujeme niekoľko nových pozemkov

4. Plánovanie krajiny + investičná príprava: súčasťou projektu sú Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, ktoré po schválení nahrádzajú rozhodnutie o umiestnení stavby (územné rozhodnutie). Výsledkom projektu sú aj pozemky vo vlastníctve obce určené na realizáciu (výstavbu) spoločných zariadení a opatrení (poľných ciest, vetrolamov...)

Iba spojením týchto činností do jedného konania, jedného projektu je možné dosiahnuť maximálnu efektívnosť a opodstatnenie pre ich vykonávanie. Skúsenosti hovoria, že mapovanie extravilánových častí katastrálnych území bez riešenia pozemkového vlastníctva nemá takmer žiadny pozitívny výstup. Rovnako tak krajinné plánovanie nerešpektujúce zložitost' vlastníckych vzťahov neopustí nikdy oblasť projektov a štúdií a nevstúpi do etapy realizácie projektu v teréne.



Významným výstupom projektu pozemkových úprav je detailné a dôsledné (s dôrazom na vlastnícke hranice) rozčlenenie celého územia na

- súkromné pozemky, slúžiace na podnikanie v poľnohospodárstve, lesohospodárstve, agroturizme atď.
- verejné a spoločné priestory vo vlastníctve obce a štátu, slúžiace širokej verejnosti (štátne cesty, vodné plochy, biokoridory) alebo vlastníkom v danom území (poľné cesty, vetrolamy, remízky...)



## Komplexné a jednoduché pozemkové úpravy

Podľa rozsahu použitia legislatívnych a technických nástrojov v projekte pozemkových úprav môžeme hovoriť o pozemkových úpravách komplexných a jednoduchých.

### Komplexné pozemkové úpravy

Obvodom PPÚ je spravidla celé územie extravilánu, z ktorého sú vyňaté zastavané časti. Legislatívne i technické nástroje sa použijú súčasne, a to v masívnej miere. Scelenie pozemkov sa vykonaná v maximálne nožnej miere, rovnako i návrh spoločných zariadení a opatrení.

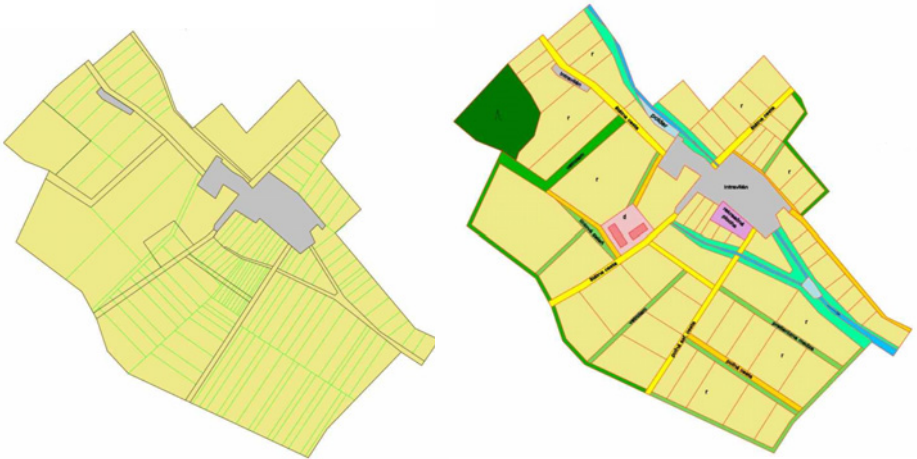
Komplexnosť takýchto pozemkových úprav sa prejavuje dvojako - v rozsahu spracovávaného územia i v rozsahu problémov, ktoré chceme v území vyriešiť, teda v rozsahu navrhovaných zariadení a opatrení.

Výhody :

- Vlastníkovi scelíme jeho všetok nehnuteľný majetok v extraviláne
- 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)
- Relatívna finančná náročnosť (vyššia celková cena, ale nižšia jednotková cena)



*Register pôvodného stavu a Register nového stavu pri komplexných pozemkových úpravách. (žltou farbou sú označené pozemky zahrnuté do projektu pozemkových úprav, sivou pozemky vyňaté z PPÚ)*

## Jednoduché pozemkové úpravy

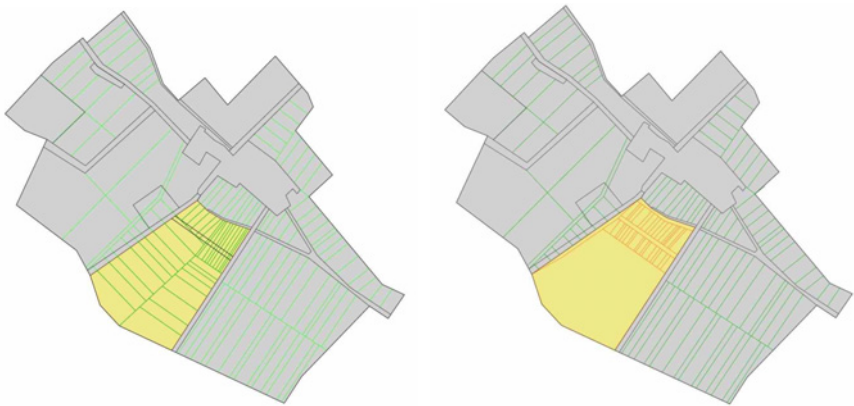
Obvodom PPÚ je spravidla záujmové územie v extraviláne, slúžiace najmä investičným zámerom konkrétneho investora v prípade investičnej výstavby, zmien v obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy alebo vysporiadaní existujúcich inžinierskych stavieb. Prevažuje použitie legislatívnych nástrojov.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



*Register pôvodného stavu a Register nového stavu pri jednoduchých pozemkových úpravách*

So zreteľom na špecifiká doterajšieho usporiadania pozemkového vlastníctva v SR, ku ktorým treba v prvom rade počítať jeho extrémnu rozdrobenosť a neaktuálny stav katastrálnych máp, možno konštatovať, že najzmysluplnejšou a najefektívnejšou formou pozemkových úprav v SR sú komplexné pozemkové úpravy.

Opodstatnenosť vykonávania jednoduchých pozemkových úprav z dôvodov investičného zámeru v určitom obmedzenom území je daná kvalitou zámeru investora a jeho súladom s územnoplánovacou dokumentáciou. Vhodným príkladom na aplikáciu takýchto pozemkových úprav je výstavba priemyselných parkov alebo diaľnic.

V prípade, že by sme uvažovali s jednoduchými pozemkovými úpravami, vykonávanými v celom katastrálnom území, teda bez návrhu spoločných zariadení a opatrení - museli by sme rezignovať na uplatnenie pozitívnych dopadov pozemkových úprav v oblasti zlepšenia infraštruktúry poľnohospodárskej krajiny, ekologických a protierózných opatrení, revitalizácie krajiny, zadržiavania vody v krajine, protipovodňových opatrení a rozvoja vidieka ako takého.

Po zvážení týchto skutočností a na základe doterajších skúseností ľahko dospějeme k záveru, že rad príčin, medzi ktoré patrí neaktuálnosť katastrálnych máp, nutnosť zabezpečiť prístup ku každému pozemku, ochrana krajiny pred povodňami atď., je dôvodom pre prednostné vykonávanie komplexných pozemkových úprav





## Časť siedma

### Čo sa podarilo alebo dosiahnutá miera scelenia pozemkov v projektoch pozemkových úprav v SR

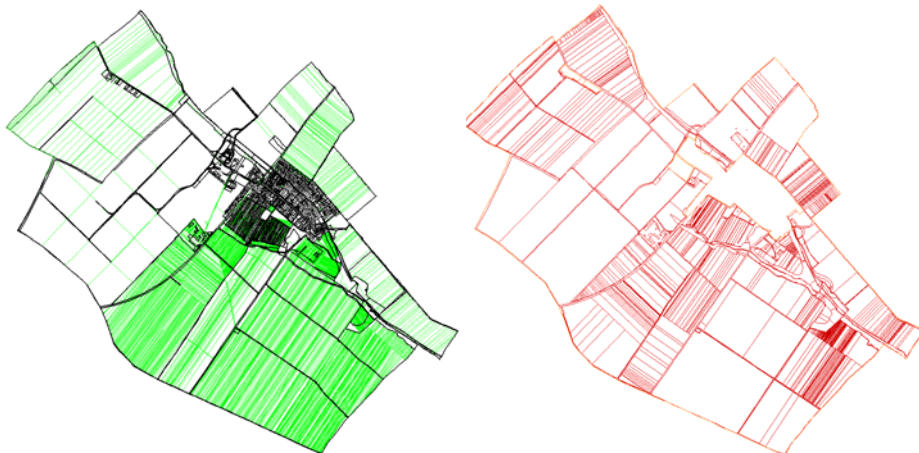
K nesporným prínosom a výhodám pozemkových úprav už po ich zápise do katastra nehnuteľností patrí:

- Zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva
- Vytvorenie lepších užívateľských celkov poľnohospodárskej pôdy
- Nová vektorová katastrálna mapa v obvode projektu
- Pôvodné pozemky registra E zanikajú a nahrádzajú ich nové pozemky v registri C
- Vytvorenie územných rezerv pre obce pre investičnú činnosť
- Vytvorenie vysporiadaných pozemkov na výstavbu spoločných zariadení a opatrení
- Možnosť odpredať malé spoluvlastnícke podiely (do 400 m<sup>2</sup> pri poľn. pôde) Slovenskému pozemkovému fondu
- vytýčenie nových pozemkov v teréne

Merateľnými veličinami, ktorými možno hodnotiť úspešnosť projektu pozemkových úprav z hľadiska zníženia rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, je

- komasačný koeficient parcel - predstavuje pomer počtu pôvodných a nových parcel v obvode projektu
- komasačný koeficient vlastníctva - predstavuje pomer počtu vlastníckych vzťahov k pôvodným a novým pozemkom v obvode projektu

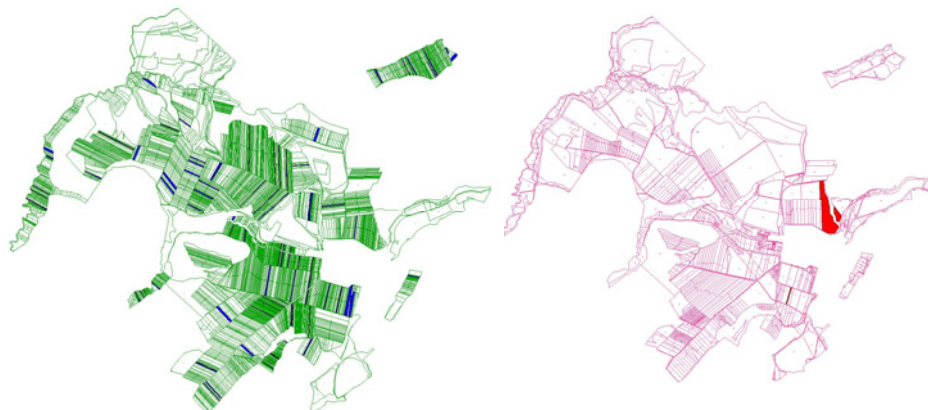
Inými slovami tieto hodnoty vyjadrujú aj počet parcel pripadajúci na jedného vlastníka v pôvodnom a novom stave, resp. počet spoluvlastníkov vlastníacich jednu parcelu v pôvodnom a novom stave. Na ilustráciu uvádzame niekoľko príkladov z praxe.



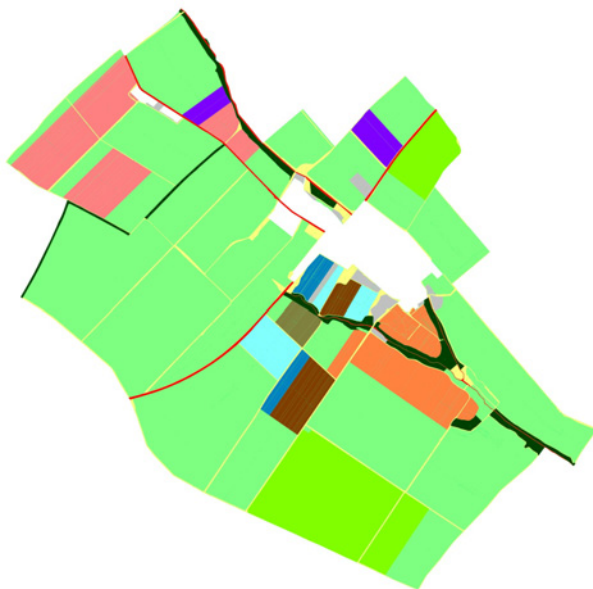
Parcely Registra pôvodného stavu (RPS) a Registra nového stavu (RNS) v PPÚ Nýrovce

	RPS	RNS
Počet parcel	<b>2594</b>	<b>846</b>
Počet vlastníkov	<b>515</b>	<b>517</b>
známych so známym pobytom	<b>268</b>	<b>272</b>
nezistených vlastníkov	<b>247</b>	<b>245</b>
Počet vlastníckych vzťahov	<b>11341</b>	<b>889</b>
Priemerná výmera parcely [m <sup>2</sup> ]	<b>0,49 ha</b>	<b>1,53 ha</b>
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	<b>4,37</b>	<b>1,05</b>
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	<b>22,02</b>	<b>1,72</b>

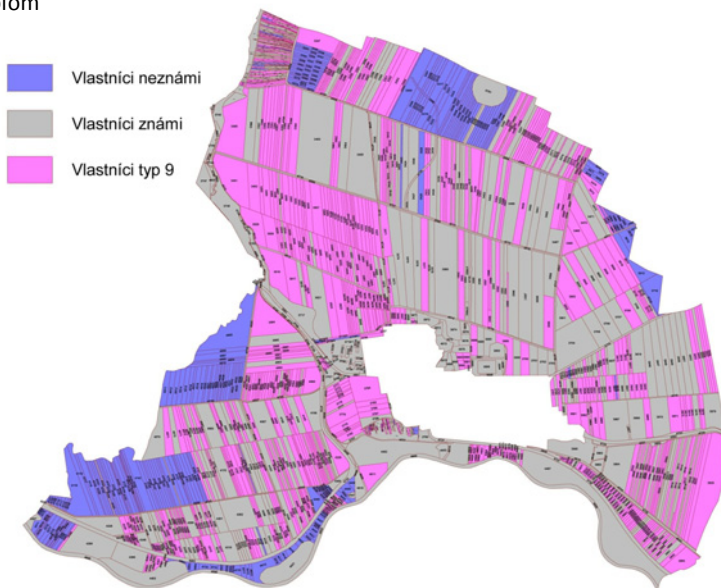
Porovnanie parcel jedného vlastníka v RPS (51) a v RNS (4) v PPÚ Ipeľské Úľany



Z hľadiska pomoci miestnym poľnohospodárom je dôležité vytvorenie vhodných užívateľských celkov (farebne odlišené), ktoré sa v maximálnej miere zhodujú s vlastníckymi

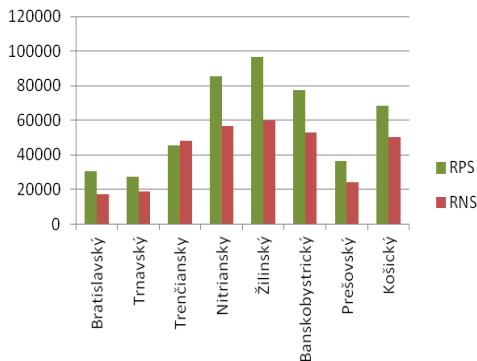


Rozčlenenie pozemkov známych vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom v PPÚ Balog nad Ipľom

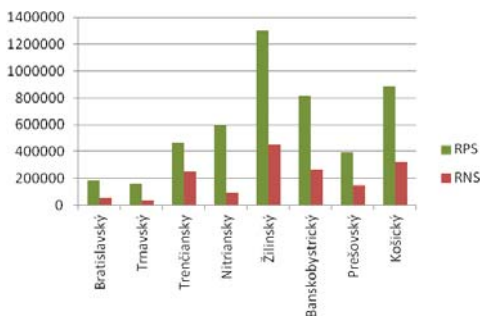


Dosiahnutú mieru scelenia u všetkých doteraz ukončených projektov pozemkových úprav (PPÚ) dokumentuje tabuľka vpravo a grafy porovnávajúce počty parcel a vlastníckych vzťahov medzi Registrom pôvodného stavu (RPS) a Registrom nového stavu (RNS) pre jednotlivé kraje

**Porovnanie počtu parcel pôvodného a nového stavu**



**Porovnanie počtu vlastníckych vzťahov v pôvodnom a novom stave**



Kraj	Počet PPÚ	Výmera PPÚ [ha]	Pôvodný stav				Nový stav					Výsledky				
			Počet parcel	Počet vlastníkov	z toho známych vlastníkov	Počet vlastníckych vzťahov	Počet parcel	Počet vlastníkov	z toho známych vlastníkov	Počet vlastníckych vzťahov	Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	Priemerný počet vlastníkov na 1 parcelu	Komasárny koeficient pozemkov	Komasárny koeficient vlastníctva		
Bratislavský	11	10643	30452	10840	6359	182059	13,74	4,53	17318	10835	6354	53852	4,08	2,39	1,60	3,95
Trnavský	16	13010	27500	13470	8587	158072	10,87	5,25	18900	13419	8551	33830	2,51	1,72	1,45	4,41
Trenčiansky	30	22936	45328	26665	16034	466018	25,32	10,68	48333	26596	15993	249405	12,15	5,00	1,00	2,46
Nitriansky	33	35912	85692	32869	17593	596594	17,67	6,72	56681	30560	17202	88984	3,31	1,67	1,66	6,51
Žilinský	30	17898	96669	27215	15350	1299749	61,27	16,04	60017	26963	15319	451951	24,25	6,52	1,54	4,90
Banskobystrický	55	43519	77514	35472	18388	815230	27,10	12,42	52794	32654	17200	266105	7,97	5,03	1,73	5,16
Prešovský	12	13867	36523	9114	5343	392089	55,52	10,51	24356	8418	5289	145817	16,56	3,97	1,68	4,32
Košický	41	25794	68532	29290	17470	885951	36,40	11,83	50362	28645	18659	322425	12,83	6,92	1,57	6,61
SR	228	183579	468210	184935	105104	4795822	30,99	9,75	328761	178090	104567	1612369	10,46	4,15	1,53	4,79



## Čo sa podarilo, alebo realizácie spoločných zariadení a opatrení v projektoch pozemkových úprav v SR

Hoci práca projektanta väčšinou končí zápisom projektu do katastra nehnuteľností, skutočný pocit uspokojenia sa dostaví až, keď sa môžeme pokochať pohľadom na vybudované spoločné zariadenia a opatrenia - spevnené poľné cesty, suché poldre, malé vodné nádrže, vysadené biocentrá a pásy líniovej zelene.

Napriek tomu, že realizácii spoločných zariadení a opatrení je u nás v teréne menej, než napríklad v susednej Českej republike a menej, než by si všetci zúčastnení priali, je možné uviesť príklady úspešných realizácií aj v rámci projektov pozemkových úprav v SR.

Všetky tieto zariadenia a opatrenia boli budované z prostriedkov Programu rozvoja vidieka určených na pozemkové úpravy. Realizácia navrhnutých opatrení je však možná aj z akýchkoľvek iných prostriedkov, fondov a pod. Jednoduchšie a finančne nenáročné opatrenia (výsadba ekologickej zelene, protierózných medzí...) je možná aj svojpomocne z prostriedkov samospráv, občianskych združení a súkromnej sféry. Podstatná je existencia pozemkov určených pre tieto opatrenia, ktorých vlastníkom je po pozemkových úpravách obec.





Spevnená poľná cesta predstavuje príjemné spojenie intravilánu a extravilánu obce (PPÚ Balog nad Ipľom)



Výsadba líniovej zelene pozdĺž spevnenej poľnej cesty (PPÚ Pochabany)



Spevnená poľná cesta lemovaná sprievodnou zeleňou (PPÚ Melek)



Poľná cesta sa stala miestom odpočinku a relaxu. Obyvatelia obce na betónových priepustoch osadili drevené lavičky (PPÚ Hankovce)



Poľná cesta obmedzila prejazd poľnohospodárskej techniky po štátnej ceste (PPÚ Nižné Ružbachy)



V rekultivovanom priestore bývalého lesa si svojpomocne vysadili nový lesný porast, ktorý zadrží vlahu v období výdatných dažďov. (PPÚ Hankovce)



Obec Nižné Ružbachy sa nachádza vo flyšovom pásme s častými zosuvmi pôdy. V období intenzívnych zrážok tu dochádzalo k vybrežovaniu rieky a zaliatiu prístupovej poľnej cesty. Pôvodná poľná cesta medzi riekou Poprad a železnicou (na obrázku plocha medzi vodnou hladinou a betónovými tvárnicami) pri zvýšenej vodnej hladine bola neprejazdná.



Poľná cesta umožňuje pohodlný a lacnejší prejazd poľnohospodárskej techniky počas celého roka.







Pri výstavbe poľnej cesty medzi Vyšnými a Nižnými Ružbachmi bolo potrebné vybudovať mostný objekt.



Cesta vrátane ostatných objektov výrazným spôsobom zlepšila dopravné pomery, prístup k pozemkom a atraktivnosť územia



Vybudovaním oporných múrov z gabiónov sa získal priestor pre výhybňu, trasa pre prístup na pozemky v svahovitom území a odvedenie vôd z výverov



## Stav vykonávania pozemkových úprav v SR

Stav vykonávania projektov pozemkových úprav v Slovenskej republike ilustrujú nasledujúce prehľadné tabuľky. Doposiaľ boli projekty pozemkových úprav vykonané a následne zapísané do katastra nehnuteľností v 186 katastrálnych územiach.

### Projekty pozemkových úprav spolufinancované Európskou úniou

Kraj	Ukončené projekty		Rozpracované projekty		Spolu	
	Počet	Výmera v ha	Počet	Výmera v ha	Počet	Výmera v ha
Bratislavský	0	0	12	12 509	12	12 509
Trnavský	12	9 555	13	23 839	25	33 394
Trenčiansky	15	13 228	25	34 602	40	47 830
Nitriansky	22	14 519	20	19 569	42	34 088
Žilinský	17	7 490	23	22 250	40	29 740
Banskobystrický	30	17 614	40	52 128	70	69 742
Prešovský	29	17 395	25	20 700	54	38 095
Košický	16	7 498	18	20 901	34	28 399
SR	141	87 299	176	206 498	317	293 797



**Projekty pozemkových úprav financované zo štátneho rozpočtu**

Kraj	Ukončené projekty		Rozpracované projekty		Spolu	
	Počet	Výmera v ha	Počet	Výmera v ha	Počet	Výmera v ha
Bratislava	7	9359	0	0	7	9 359
Trnava	5	8 791	0	0	5	8 791
Nitra	0	0	0	0	0	0
Trenčín	7	6 652	0	0	7	6 652
Žilina	0	0	0	0	0	0
B. Bystrica	12	10 307	17	20 644	29	30 951
Košice	0	0	0	0	0	0
Prešov	14	14 644	42	60 893	56	75 537
SR	45	49 753	59	81 537	104	131 290

Ak by sme chceli realizovať projekty pozemkových úprav na podstatnej časti nášho územia v dohľadnom čase, pri zachovaní takýchto cien by ich ďalšia realizácia vyžadovala podstatné navýšenie prostriedkov, čo pri súčasnom stave financií v eurozóne nemusí byť mysliteľné. V opačnom prípade by pri doterajšom objeme prostriedkov poskytnutých na jedno programovacie obdobie, bolo potrebné vykonávať pozemkové úpravy ešte minimálne 40 rokov. Preto zrejme bude nevyhnutné zefektívnenie a zracionalizovanie procesu pozemkových úprav. Výsledkom môže byť väčší počet spracovávaných projektov v jednom programovacom období, čím sa zvýši ich celospoločenský prospech.

Otvorenou otázkou pri pohľade na meniacu sa vidiecku krajinu zostáva, akú ju chceme mať a odovzdať ďalším generáciám, resp. aký spôsob jej premeny zvolíme. Pozemkové úpravy predstavujú možnosť aktívneho prístupu k zmenám vidieckej krajiny, ktorý umožňuje diverzifikáciu činností v poľnohospodárskej krajine, zjednodušenie vlastníckych a užívacích vzťahov k pôde a ochranu krajiny pred klimatickými ohrozeniami.

## Najčastejšie otázky

- Ako sú pozemkové úpravy organizované a kto ich môže vykonávať?

*Pozemkové úpravy v SR nariaďujú a vykonávajú pozemkové úrady, ktorých pracovníci vedú celé konanie, vydávajú úradné rozhodnutia a komunikujú s vlastníkmi. Projekty pozemkových úprav dodávajú pozemkovým úradom špecializované projektantské a geodetické firmy.*

- Z čoho sú pozemkové úpravy financované?

*Pozemkové úpravy sú financované z väčšej časti z eurofondov, časť projektov zo štátneho rozpočtu. Sú opatrením, ktorým je možné čerpať financie z eurofondov veľmi efektívne.*

- Ako dlho trvá projekt pozemkových úprav?

*Doteraz bola priemerná doba spracovania projektov 6-7 rokov, naším cieľom je, aby bolo možné komplexné pozemkové úpravy ukončiť za 4-5 rokov, jednoduché pozemkové úpravy za 2-3 roky.*

- Akým spôsobom sú zaručené vlastnícke práva občanov a ako môžu vlastníci v pozemkových úpravách realizovať svoje požiadavky?

*Pozemkové úpravy sa vykonávajú podľa zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov. Vlastníci pozemkov na presadzovanie svojich záujmov vytvárajú tzv. Združenie účastníkov pozemkových úprav. Pri prejednávaní projektu je každý známy vlastník predvolávaný na rokovanie. Neznámych vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom zastupuje v konaní Slovenský pozemkový fond.*

## Výhody pozemkových úprav v skratke

- 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 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.
- Možnosť odpredať malé podiely do 400 m<sup>2</sup> Slovenskému pozemkovému fondu.
- Zvýšenie trhovej hodnoty pozemkov, zatraktívnenie územia pre oblasť vidieckeho turizmu, cykloturizmu atď.
- Doterajšie analógové katastrálne mapy sú nahradené novou vektorovou katastrálnou mapou, ktorá je predpokladom nespochybniteľného a presného vytýčenia nových pozemkov kedykoľvek v budúcnosti.

## Resumé

Pozemkové úpravy sprevádzala v začiatkoch nedôvera, ktorá súvisela s historickými skúsenosťami so zasahovaním štátu do práv vlastníkov (kolektivizácia). Tieto podozrenia sa podarilo vyvrátiť dôsledným dodržiavaním zákonov a predpísaných postupov.

Všetci účastníci pozemkových úprav pochopili ich výhodnosť a dnes je verejnosť naklonená pozemkovým úpravám. Chcú ich vlastníci, samosprávy, poľnohospodárske subjekty, malí farmári. Žiaľ, rýchlosť ich zadávania a počet zatiaľ vykonávaných a ukončených projektov sú nedostatočné a nezodpovedajú súčasným požiadavkám.

My ako predstavitelia profesijnej organizácie združujúcej projektantov pozemkových úprav, ktorí sú nositeľmi a garantmi kvality ich vykonávania, máme snahu tomuto procesu napomôcť a zdynamizovať ho. Snažíme sa presvedčať zodpovedných predstaviteľov štátu a dosiahnuť, aby sa pozemkové úpravy stali jednou z priorít štátu. Pre uvedené sme našli podporu u vrcholných predstaviteľov Združenia miest a obcí Slovenska, Asociácie zamestnávateľských zväzov SR, Slovenskej priemyselnej a poľnohospodárskej komory, Združenia vlastníkov pôdy a agropodnikateľov Slovenska a ďalších.

Zhodli sme sa, že je potrebné pozemkové úpravy inštitucionalizovať. To znamená trvalo ich zaradiť medzi činnosti štátu so stabilným rozpočtom, kontinuitou vykonávania, dôsledným plánovaním a vypracovaním harmonogramu katastrálnych území, v ktorých sa budú vykonávať, stanovením cieľov, ktoré sa majú dosiahnuť v závislosti od špecifickosti daných území.

Zabezpečiť dostatok finančných zdrojov na ich vykonávanie, tak aby boli trvalo zaradené medzi opatrenia podporované Európskou úniou. Dosiahnuť aby sa dostali ako samostatné prioritné opatrenia do Programu rozvoja vidieka SR aj na roky 2014-2020.

Pozitívny dopad na hospodárenie na pôde a život na vidieku budú mať len vtedy, ak sa vykonajú na väčšine poľnohospodárskej pôdy a rovnako dôležité je preto zachovať kontinuitu v ich vykonávaní počas viacerých programovacích období idúcich za sebou.

Najmarkantnejšími dôvodmi pre pokračovanie v projektoch pozemkových úprav však zostávajú prebiehajúce negatívne procesy vo vidieckej a poľnohospodárskej krajine - zmeny v štruktúre vidieckeho obyvateľstva, zmeny v spôsobe hospodárenia na poľnohospodárskej pôde (namiesto klasických rodinných fariem pretrvávajú poľnohospodárska veľkovýroba), dlhodobu upadajúci status poľnohospodára i skutočnosť, že na vidieku ubúda ľudí, ktorí dokážu aktívne pristupovať k poľnohospodárskej krajine, využívať a obhospodarovať ju.

Ing. Vladimír Uhlík

Predseda Komory pozemkových úprav SR

**Za pohľad stoja dva druhy krajiny - tá, ktorej sa človek nikdy nedotkol, a tá, v ktorej dosiahol harmóniu.**

**Paul B. Sears**



**Systém súkromného vlastníctva je najdôležitejšou garanciou slobody, nielen pre tých čo vlastnia majetok, ale o nič menej pre tých, čo ho nevlastnia.**

**Fredrich August von Hayek**

**Ekologicky fundovaný človek vidí rozdiel medzi krajinou vyznačujúci sa prirodzenou harmonií a krajinou, ktorá je ohrozená devastáci. Jeho podveddomí, celostný vnímaní, mu umožňuje rozlišovať medzi harmonií a disharmonií.**

**Konrad Lorenz**

**Dobré majetkové zákony sú základom spravodlivých a fungujúcich trhov.**

**Hernando de Soto Polar**



Vydala:



**Komora pozemkových úprav SR**

Košická 37, 821 08 Bratislava 2  
Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava 34, sekretariát komory

Bratislava 2012

© Komora pozemkových úprav SR

