

## **Reality.sk: Podmienky pre vlastníkom pôdy sa zmenili. Zmeny v pozemkových úpravách.**

**Odpovede: Ing. Vladimír Uhlík, predseda Komory pozemkových úprav SR**

1/ Štát od mája urobil viacero zmien v pozemkových úpravách. Spresnite, k čomu konkrétne došlo v novele zákona o pozemkových úpravách?

Novela otvorila cestu k efektívnejším jednoduchým pozemkovým úpravám, ktoré by mali umožniť sceľovanie pôdy nielen poľnohospodárom, ale rozviazali by ruky aj obciam napríklad pri bytovej výstavbe. Dávajú tiež šancu investorom, aby rýchlejšie rozbehli svoje podnikateľské zámery v danom území. Novela umožní v najnaliehavejších prípadoch sceľovať pozemky jednoduchšie. Nepôjde však o pozemkové úpravy dotýkajúce sa celého katastrálneho územia, ale o sceľovanie pozemkov prevažne na menších lokalitách o výmere zhruba od 5 do 20 hektárov (i keď výmera nie je limitujúca a robili sa aj na 600 hektároch). Návrh zákona súčasne upravuje postupy, ktoré vyplynuli zo skúseností v konaniach už v minulosti riešených pozemkových úprav. Presnejšie zadefinovala ustanovenia a zapracovala požiadavky a skúsenosti praxe, ktoré súvisia s vykonávaním tzv. komplexných pozemkových úprav.

2/ Aké najčastejšie pozemkové úpravy potrebujú ľudia riešiť a s čím majú podľa vás najväčšie problémy? Popíšte nám to.

Vlastníci nevedia reálne nakladať so svojím vlastníctvom. Typický vlastník na Slovensku najčastejšie vlastní malé podiely vo viacerých pozemkoch roztrúsených po celom katastrálnom území. Nemá ku nim prístup a teda ich nevie sám užívať. Má problém ich efektívne prenajať. Ak by ich chcel získať do svojho výlučného vlastníctva nevie si poradiť s nezistenými vlastníkmi, ktorých zastupuje SPF, ale nemôže ich predávať. Teda využívanie jeho vlastníctva je obmedzené, veľakrát nemožné. To to všetko vedia vyriešiť pozemkové úpravy.

Úlohou súčasných pozemkových úprav je:

- prekonať vysoký stupeň rozdrobenosti pôvodnej pozemkovej držby (12,5 milióna pôvodných pozemkov o priemernej výmere 0,45 ha),
- odstrániť nedostatky v evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- zredukovať (znížiť) veľký počet existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti (12-15 spoluvlastníkov na jeden pozemok)
- prostriedkami vlastnými pozemkovým úpravám založiť základ ďalšieho rozvoja vidieka,
- vytvoriť podmienky pre trh s pôdou,
- vyriešiť prístup vlastníkov k svojim pozemkom, ktorý bol znemožnený v dôsledku zavedenia kolektivistických foriem hospodárenia na pôde,
- sprehľadniť nájomné vzťahy k pozemkom
- znížiť počet parciel právneho stavu na poľnohospodárskej pôde v katastrálnom území,
- vybudovanie v projektoch pozemkových úprav plánovaných spoločných zariadení a opatrení.
- radikálne zvýšenie trhovej hodnoty pozemkov.

3/ V zmysle legislatívy vznikli tri druhy pozemkových úprav - pre pôdu pre farmárov, na investície a iné činnosti. Ktoré z nich sú najviac v praxi frekventované a čomu to pripisujete? Prvú skupinu tvorí úprava zákonných postupov pri jednoduchých pozemkových úpravách pre poľnohospodárske a lesné využitie pozemkov. Vlastníci sa môžu rozhodnúť o novom usporiadaní pozemkov, a to vzhľadom na zmenu obhospodarovania pozemkov alebo zmenu vlastníctva, napríklad skúpením pozemkov v jednej ucelenej časti územia jedným vlastníkom alebo viacerými vlastníkmi.

Druhú skupinu tvoria postupy pri jednoduchých pozemkových úpravách, ktoré sa vykonávajú z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde. Konanie o pozemkových úpravách má široké možnosti využitia pri usporiadaní pozemkového vlastníctva, nie vždy musí ísť o účel poľnohospodárskej výroby alebo lesnej výroby. Hlavne ide o riešenie scelenia pozemkov a vytvorenie ideálnych tvarov pre výstavbu napríklad rodinných domov, rekreačných chát, záhradkových osád, ale aj pre dokončenie čiastočne vysporiadaných pozemkov pod cestami, vodnými plochami, hospodárskymi dvormi alebo pri realizácii veľkých investičných zámerov. Tretiu skupinu tvoria jednoduché pozemkové úpravy v prípadoch investičnej výstavby, ktorá svojím zásahom do terajšieho usporiadania pozemkov spôsobí po jej výstavbe obmedzenie obhospodarovania dotknutých pozemkov. Realizáciou výstavby, hlavne líniových stavieb, ako sú cesty, železnice, vodné cesty, vodné plochy, ale aj priemyselných parkov a rozsiahlej bytovej výstavby, dochádza k rozbitiu pôvodných pozemkov a k ich zneprístupneniu. Investor bude mať zo zákona povinnosť odstrániť tento negatívny jav a uviesť pozemky do takého stavu, aby nakladanie s nimi nebolo obmedzené.

Najviac frekventované sú v súčasnosti pozemkové úpravy druhej skupiny. Najviac ich využívajú obce resp. vlastníci na majetkovoprávne usporiadanie územia pre IBV.

4/ Hodnota pôdy sa už neurčuje len podľa kvality, ale aj na základe znaleckého posudku, alebo kombinovane. Kde si takého znalca môže vlastník vyhľadať a na čo by mal myslieť? Komu sa znalecký posudok predkladá a za akým účelom?

Je to možné len pri jednoduchých pozemkových úpravách druhej skupiny, ktoré sa vykonávajú z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde ak sú pozemky riešené v platnom územnom pláne obce.

Zákon hovorí, že „Ak sú do obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav zahrnuté pozemky definované v platnom územnom pláne obce, pre určenie hodnoty pozemkov sa použije znalecký posudok. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemku a použije osobitný predpis. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej východiskovej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu.“ Znalec využije osobitný predpis - Vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

V tomto prípade sa teda hodnota pozemku neurčuje tak ako v ostatných typoch pozemkových úprav, kedy sa určí podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia v rámci spresňovania druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav a podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek.

Tieto činnosti vykonávajú znalci v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Vlastníci si ich môžu vyhľadať na webe. Stačí do vyhľadávача zadať ich typ činnosti, ktorí je uvedený v predchádzajúcej vete.

5/ Od mája môžu pozemkové úrady znížiť počet dokladov potrebných na pozemkové úpravy. Dochádza k tomu aj v praxi, alebo to bol len legislatívny zámer? Popíšte nám to bližšie.

Novela umožnila to po čom sme už z praxe dávno volali. A to aby správny orgán mohol stanoviť dopredu rozsah odovzdávanej dokumentácie. Teda, ktoré časti a v akom rozsahu sa majú vykonávať, aby sa nemuseli pri jednoduchých pozemkových úpravách vykonávať a odovzdávať všetky časti tak ako pri tzv. komplexných pozemkových úpravách.

Citujeme zo zákona „Okresný úrad môže povoliť alebo nariadiť vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, ak sa rieši len časť katastrálneho územia alebo hospodárskeho obvodu. Okresný úrad v rozhodnutí môže upraviť rozsah vyhotovených častí s ich odôvodnením.“ Cieľom bolo, aby sa jednoduché pozemkové úpravy mohli robiť rýchlejšie, efektívnejšie a teda aj lacnejšie.

Očakávame, že sa to v praxi bude veľmi využívať a prispeje to k vykonávaniu jednoduchých pozemkových úprav vo väčšej miere ako tomu bolo doteraz.

6/ Koľko pozemkov sa podľa vašich predpokladov scelilo za posledné roky a v ktorých regiónoch bolo týchto úprav najviac? Priložte aj akékoľvek bližšie štatistiky (napríklad počet vlastníkov pozemkov v extravilánoch obcí, alebo počet vlastníkov k pozemkom na Slovensku atď.).

Takže uvediem zopár čísiel, ktoré dokumentujú čo sa na poli pozemkových úprav za 10 rokov ich vykonávania dosiahlo:

- Najviac vykonaného bolo na poli tzv. komplexných PÚ. Bolo zadaných spolu 426 projektov, z ktorých je 261 ukončených a 165 rozpracovaných (údaj k 31.12.2013).
- Bolo realizovaných 23 projektov, v rámci ktorých sa vybudovalo 43 km prístupových poľných ciest. Ukončených bolo aj 7 projektov na spracovanie projektovej dokumentácie spoločných zariadení a opatrení (stav ku 31.12.2013).
- Jednoduché PÚ. Aj tento druh PÚ sa začal rozbiehať. Bolo začatých spolu 57 JPÚ, z toho bolo ukončených 32 a rozpracovaných zostalo 25 (stav ku 31.12.2013). Je predpoklad, že po prijatí novely zákona sa tento typ PÚ bude ešte viac využívať
- O úspešnosti svedčí aj počet námietok voči ukončeným PPÚ. Je ich minimum
- 30% zníženie počtu parciel (z 556 787 na 378 468),
- 70% zníženie počtu vlastníckych vzťahov (z 5 435 074 na 1 636 699),
- 50% zníženie počtu spoluvlastníkov na 1 parcelu (z 9,76 na 4,32),
- 70% zníženie počtu parciel na 1 vlastníka (z 24,19 na 7,28)
- zabezpečenie prístupu ku každej parcele po majetkovoprávne usporiadanej verejnej komunikácii, teda 100% prístupnosť
- Zatiaľ nedoceneným výsledkom je kompletne nové funkčné usporiadanie územia. Teda navrhnutie a majetkovoprávne usporiadanie poľných a lesných ciest, vodohospodárskych, protieróznych a ekologických zariadení a opatrení.
- Pozemkové úpravy boli zadávané rovnomerne na celom území SR

7/ Jednoduché pozemkové úpravy nebudú zadarmo. Ich financovanie nebude hradiť štát, ale tí, v záujme ktorých sa budú robiť. Sú tam nejaké orientačné ceny, ktorými sa bude treba riadiť, alebo legislatíva dáva v tomto prípade voľnú ruku?

Je to pravda, jednoduché pozemkové úpravy nebudú zadarmo. Nebude ich hradiť štát (iba v určitých prípadoch, napr. ak je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm), ale tí v záujme

ktorých sa budú robiť. V prípade ak ich bude hradiť štát samozrejme cena bude výsledkom verejného obstarávania. Pri jednoduchých pozemkových úpravách na malých výmerách (cca 5 ha), ak ich bude hradiť ten v záujme, ktorého sa vykonávajú, treba rátať so sumou začínajúcou pri 15-tisícoch eur. Je si treba uvedomiť, že doba vykonania jednoduchých pozemkových úprav je minimálne 1,5 až 2 roky. Za túto dobu treba na nich intenzívne pracovať a to si vyžaduje aj určité adekvátne finančné prostriedky za ktoré to zhotoviteľ, geodetická firma, vykoná, tak aby boli dodržané všetky zákonné a technické požiadavky. Dôležité je predovšetkým veľmi dôsledne rokovať so všetkými vlastníkami, tak aby ich požiadavky boli vypočítané a zapracované do projektu.

8/ Na Slovensku stále 12 až 15 vlastníkov má v priemere jedna parcela. V Európe sme jedinou krajinou, ktorá má takéto veľké množstvo vlastníkov. Ako vidíte budúcnosť v tomto smere - je už legislatíva dostatočná, alebo čo by sa malo ešte upraviť?

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 vlastníkami a užívateľmi, ako aj vytváranie racionálnych hospodárskych celkov na ich poľnohospodárske a lesné využitie a na realizáciu investičných zámerov. V Európe sme skutočne v tomto smere výnimočný. Platilo u nás uhorské dedičské právo, teda pôdu dedili všetci nie ako napr. v Čechách, kde pôdu dedil len najstarší potomok podľa rakúskeho práva. Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva sťažuje resp. znemožňuje výkon vlastníckych práv k pozemkom, ktorý brzdí rozvoj trhu s pôdou, vedie k užívateľskej homogenizácii, teda poľnohospodárska pôda je obrábaná v obrovských celkoch čo má negatívny dopad na ekologickú stabilitu územia, erózne procesy. Spôsobuje 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. Spoluvlastnícke podiely sú tak malé, že je ekonomicky nevýhodné s nimi akokoľvek nakladať. Legislatíva aj technické predpisy sú už dostatočné na efektívne, racionálne vykonávanie pozemkových úprav. Problémom sú takmer ako vždy peniaze. Pomalé tempo zadávania spôsobuje nedostatok financií zo strany štátu, ktoré sú vyčlenené na tento účel pri tzv. komplexných PÚ. Pri jednoduchých PÚ dúfame, že žiadatelia nájdu dostatok prostriedkov na ich financovanie.

9/ Podľa niektorých odborníkov môže v budúcnosti dôjsť k situácii, že pôdu skúpia "veľkopodnikatelia", a odpredajú ju za inú cenu zahraničným vlastníkom. Otvára podľa vás zákon túto možnosť? Vnímate to ako riziko do budúcnosti?

Tieto obavy tu sú. Nepovažujem ich však za opodstatnené.

Výsledkom pozemkových úprav je aj

- Scelenie a sprístupnenie pozemkov. Rozdelenie spoluvlastníctva, vlastník získa 1-2 vlastných pozemkov zväčša v podiele 1/1.
- Reálne vytýčenie hraníc parciel v teréne. Vlastník vie kde má svoje hranice.
- Svoje vlastníctvo – pozemky má vlastník sprístupnené, po zväčša poľných cestách, ktoré sú vo vlastníctve obce
- Vlastník má možnosť reálne nakladať so svojím majetkom – začať ho užívať, prípadne ho prenajať alebo predať

Pre vlastníkov to znamená radikálne zvýšenie trhovej hodnoty pozemkov.

Pozemkové úpravy umožnia síce rozvinúť trh s pôdou, ale to ako sa s pôdou bude obchodovať, to už je záležitosťou iných zákonov. Je na štáte, aby dokázal predísť rôznym špekulatívnym nákupom a predajom hlavne kvalitnej poľnohospodárskej a lesnej pôdy. S tým už tento zákon ani pozemkové úpravy nemajú nič spoločné.

To, že štát umožnil nakupovať pôdu aj zahraničným vlastníkom je realitou a teda v kontexte Vašej otázky odpovedám, že pôdu si už môžu nakúpiť priamo sami bez akéhokoľvek sprostredkovateľa, ako tomu bolo v minulosti. I keď pri nákupe poľnohospodárskej pôdy štát už vykonal určité regulácie tohto procesu. Až prax ukáže či sú tieto kroky správne a účinné.

10/ V programe rozvoja vidieka na roky 2014-2020 ministerstvo pôdohospodárstva znovu ráta s využitím prostriedkov z eurofondov. Mohli by z vášho pohľadu eurofondy pomôcť, vidíte to reálne? Je vaša vízia optimistická, alebo eurofondy veľmi na Slovensku využívať nevieme na tieto účely?

Keďže financovanie tzv. komplexných PÚ je úplne závislé od prostriedkov EÚ tak pre budúcnosť bolo kľúčové zabezpečiť ich financovanie z týchto prostriedkov. Treba si povedať otvorene, že ak by PÚ neboli zaradené medzi podporované opatrenia z PRV SR 2014-2020, zo štátneho rozpočtu by sa na ne v potrebnej výške financie nenašli, takže PÚ v takejto forme by na Slovensku skončili. Vďaka spoločnému úsiliu, aj ochote a podpore kompetentných pracovníkov MPRV SR, sa podarilo obhájiť zaradenie PÚ ako podopatrenia PÚ, ktoré bude súčasťou PRV SR 2014-2020 a PÚ tak budú môcť aj v budúcnosti pokračovať. Rozpočet je vo výške 85 mil. EUR. V členení 55 mil. EUR na vyhotovenie a vykonanie PPÚ a 30 mil. EUR na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení.

Vieme o problémoch čerpania eurofondov na Slovensku, ktoré súvisia najmä so zákonom o verejnom obstarávaní, ktorý mnohokrát bráni v rýchlom a efektívnom zadávaní projektov a tak neumožňuje efektívne vyčerpať určené prostriedky. S týmto sme sa stretli aj pri pozemkových úpravách, kedy jediným kritériom vo verejnom obstarávaní bola a je len cena a nie kvalita, referencie a garancie firiem, ktoré tieto projekty vykonávajú.

Preto sa snažíme presvedčať zodpovedných predstaviteľov štátu a dosiahnuť, aby sa PÚ stali jednou z priorít štátu. Želáme si, aby na ich spracovanie bol dostatok finančných prostriedkov, nielen zo zdrojov EÚ ale aj zo zdrojov štátneho rozpočtu.

11/ Poskytnite pár konkrétnych rád, kam sa majú obrátiť, ak im chcú pozemok sceliť, alebo ak ich to v blízkych mesiacoch čaká? Radi by sme im poradili, aby sa vedeli zariadiť v takejto situácii.

Podľa druhu pozemkových úprav rozlišujeme žiadateľov o pozemkové úpravy.

V prípade tzv. komplexných PÚ, ktoré sú hradené v súčasnosti z prostriedkov štátneho rozpočtu ale najmä z rozpočtu EÚ (PRV SR 2007-2013, PRV SR 2014-202), sa tieto PÚ nariaďujú. To znamená, že ich vyhlasuje a financuje štát. Požiadať o ne môžu obce resp. vlastníci prostredníctvom obcí, ale i samotní vlastníci, užívatelia pozemkov priamo Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, sekciu legislatívy, odbor pozemkový resp. príslušný Okresný úrad, obvod pozemkový a lesný, ale výber katastrálnych území, v ktorých sa budú vykonávať PÚ, vykoná ministerstvo na základe vopred stanovených kritérií. V prípade jednoduchých PÚ sa PÚ prevažne povoľujú, požiada o ne investor, ktorý ich aj financuje. Teda požiada o ich povolenie príslušný Okresný úrad, obvod pozemkový a lesný. Ten po preskúmaní dôvodov, ktoré uviedol investor v žiadosti, posúdi ich opodstatnenosť v prípravnom konaní a v prípade kladného vyjadrenia ich povolí. Ďalej bude na ich zákonnosť

dohliadať ako správny orgán v tomto konaní. Investorom môže byť akákoľvek fyzická alebo právnická osoba, mesto, obec, vyšší územný celok, poľnohospodársky podnik, malý farmár, združenie vlastníkov pozemkov vytvorené na tento účel. V podstate ktokoľvek kto má záujem na tom, aby touto formou scelil rozdrobené pozemky a využil ich na poľnohospodárske prípadne iné účely.

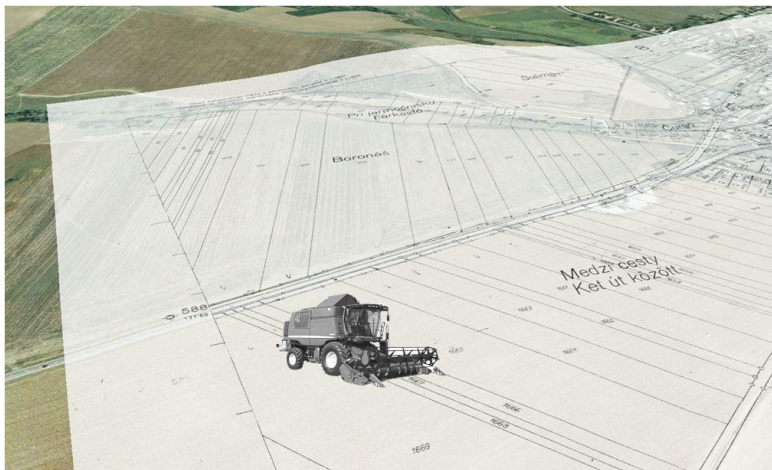
Potom ako sa pozemkové úpravy začnú odporúčame, aby sa každý vlastník aktívne zapájal, sledoval vývesné tabule v obci, na ktorých budú informácie o prebiehajúcom konaní. Zúčastňoval sa osobne rokovaní na ktoré bude prizývaný, predkladal svoje požiadavky, lebo len tak bude môcť byť projekt vykonaný správne a k spokojnosti všetkých účastníkov pozemkových úprav.

Ing. Vladimír Uhlík

Predseda Komory pozemkových úprav SR



Komora pozemkových úprav SR



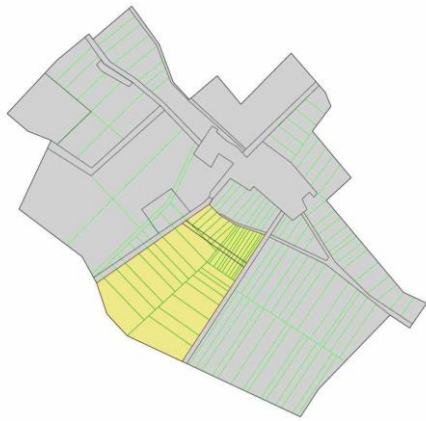
**Výsledok jednoduchých pozemkových úprav:**

**Výsledok scelenia vlastníckych pomerov investora**

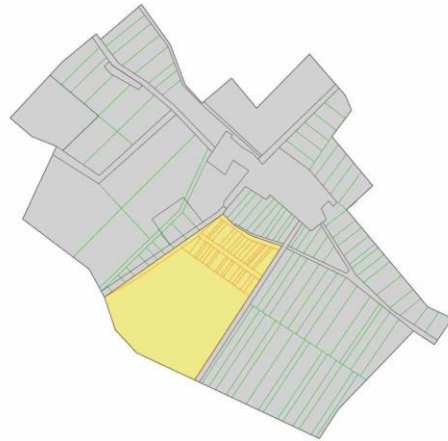




## Jednoduché pozemkové úpravy

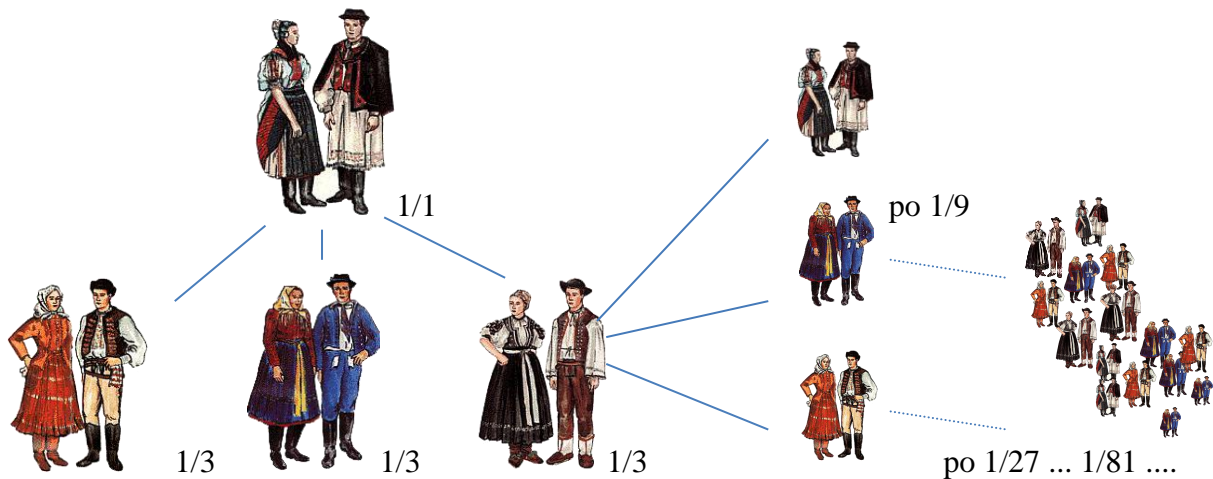


Register pôvodného stavu - stav pred PÚ



Register nového stavu - stav po PÚ

## Uhorský dedičský systém a jeho dôsledky.



Dôvody pozemkových úprav – náprava toho, čo na prvý pohľad nevidieť





**Projekty PÚ neriešia len scel'ovanie, teda komasáciu.  
Veľmi dôležité je aj tzv. nové priestorové a funkčné usporiadanie územia a postupná realizácia v projektoch pozemkových úprav navrhnutých spoločných zariadení a opatrení.**

