

OBEC DOLNÉ OBDOKOVCE

Konanie o pozemkových úpravách

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Hlavné ciele a úlohy
Prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav

01

Vytvoriť združenie účastníkov pozemkových úprav (ZÚPÚ)

02

Schváliť stanovy ZÚPÚ

03

Zvoliť predstavenstvo ZÚPÚ

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Program prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav

- **Informácia o pozemkových úpravách v k.ú. Dolné Obdokovce**
- **Oboznámenie účastníkov s procesným postupom a harmonogramom prác projektu**
- **Návrh a schválenie stanov ZÚPÚ**
- **Návrh a voľba členov a náhradníkov predstavenstva ZÚPÚ**
- **Diskusia, záver**

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Pozemkové úpravy

- **sa vykonávajú podľa** zákona 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“).**
- **konanie o pozemkových úpravách bolo nariadené v zmysle § 8 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách rozhodnutím Okresného úradu Nitra:** č. OU-NR-PLO1-2026/023512-001 zo dňa 07.05.2026

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

- **orgánmi štátnej správy pre pozemkové úpravy sú okresný úrad - pozemkový a lesný odbor, okresný úrad v sídle kraja a Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR**
- **v k.ú. Dolné Obdokovce je orgánom štátnej správy pre pozemkové úpravy**

  Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie

  - **Vedúca projektu:** Ing. Eva Chvojková, t.č. 037/69 254 15

- **Zhotoviteľom pre k.ú. Dolné Obdokovce je SGS Holding a.s., Banská Bystrica**
  - **Zodpovedný projektant:** ***Ing. Ján Cílik***
  - **Autorizovaný geodet a kartograf:** ***Ing. Zdenko Uhrin***
  - Geodeti a kartografovia: *p. Ján Belko, p. Ján Ryšian*

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

- **Ciele, ktoré možno dosiahnuť v projekte PÚ, nie je možné dosiahnuť inými bežnými komerčnými postupmi.**
- **PÚ sú jediným komplexným organizačným nástrojom na usporiadanie pozemkového vlastníctva.**
- **PÚ sú časovo aj finančne náročné. Vykonávajú sa niekoľko rokov (PPÚ Dolné Obdokovce je navrhnutý na 6 rokov).**
- **Vlastník neplatí za usporiadanie žiadne poplatky.**
- **Vlastník sa v príslušných fázach na procese PÚ priamo zúčastňuje.**

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

- **Práce na projekte vykonáva „zhotoviteľ" – odborne spôsobilá fyzická alebo právnická osoba, ktorá má oprávnenie na projektovanie PÚ.**
- **Procesne riadi konanie okresný úrad, pozemkový a lesný odbor.**
- **Projekt PÚ vychádza z aktuálnych údajov evidencie katastra nehnuteľností.**

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Projekt PÚ sa člení na 3 etapy:

1. **Vypracovanie úvodných podkladov (§ 9 - 10 zákona)**

   - do 31.08.2028

2. **Vypracovanie návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode PÚ (§ 11 - 13 zákona)**

   - do 31.10.2031

3. **Vykonanie projektu PÚ (§ 14 zákona)**

   - do 30.09.2032

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

1. Vypracovanie úvodných podkladov PÚ - do 31.08.2028

- **určenie hranice obvodu projektu pozemkových úprav,**
- **účelové mapovanie polohopisu a výškopisu pre PPÚ,**
- **aktualizácia BPEJ a mapa hodnoty pozemkov,**
- **register pôvodného stavu,**
- **miestny územný systém ekologickej stability na účely pozemkových úprav,**
- **všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav,**

Geodeti zamerajú hranicu obvodu projektu PÚ, zamerajú všetky zariadenia v území (cesty, vodné toky, železnicu, zeleň) polohovo a výškovo. Zostaví sa mapa hodnoty na určenie hodnoty všetkých pozemkov v obvode projektu. Zostaví sa register pôvodného stavu (RPS) pre zistenie vlastníctva každého vlastníka, ktoré spadá do obvodu PÚ, výpis z registra o jeho pozemkoch sa doručí vlastníkovi do vlastných rúk, voči ktorému môže podať námietky. Vypracuje sa miestny územný systém ekologickej stability pre dané územie (MUSES) a vypracujú sa všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFU) t.j. navrhne sa kostra zariadení (cesty, vodohospodárske zariadenia, vetrolamy, zelené plochy a i., ktoré sú v krajine potrebné pre činnosti, ktoré sa v území vykonávajú a pre ochranu pôdy pred veternou a vodnou eróziou.)

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

2. Vypracovanie návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode PPÚ

- do 31.10.2028

- **zásady umiestnenia nových pozemkov,**
- **plán spoločných zariadení a opatrení a plán verejných zariadení a opatrení,**
- **rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu a zoznam vyrovnaní v peniazoch,**

Vypracujú sa zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) t.j. pravidlá o scelovaní, rozdeľovaní a usporiadaní pozemkov. Návrh ZUNP bude doručený každému vlastníkovi do vlastných rúk, voči ktorému môžu podať námietku. Každý vlastník bude písomne pozvaný na prerokovanie návrhu nového usporiadania jeho vlastníctva. Musia byť dodržané ustanovenia zákona o primeranosti nových pozemkov voči pôvodným. V prípade potreby budovania spoločných zariadení a opatrení, ktoré budú slúžiť všetkým vlastníkom v území, použijú sa pozemky štátu a obce, prípadne aj vlastníci prispievajú na spoločné zariadenia.

Následne je zostavený rozdeľovací plán (grafická a písomná časť), ktorý sa zverejní a výpis sa doručí každému účastníkovi. Po vyriešení prípadných námietok k návrhu nového stavu sa rozdeľovací plán schvaľuje rozhodnutím.

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

3. Vykonanie projektu PÚ - do 30.09.2032

- **postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní,**
- **vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne,**
- **rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním,**

Dohodne sa postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní, nakoľko vykonaním projektu zaniknú pôvodné parcely v obvode PÚ a zaniknú aj všetky doterajšie nájomné vzťahy.

Vytýčia sa nové pozemky, hlavne tie, kde vlastníci vstúpia do ich užívania.

Projekt sa zapíše do katastra nehnuteľností, založia sa listy vlastníctva, zanikne stav pred PÚ.

Následne sa môžu budovať spoločné zariadenia a opatrenia.

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Hlavné výhody PÚ:

- **Usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov podľa požiadaviek účastníkov.**
- **Vlastníkovi sa sceľuje jeho nehnuteľný majetok v extraviláne.**
- **Oddelí sa vlastníctvo známych a neznámych vlastníkov.**
- **Odstráni sa vysoký podiel spoluvlastníctva v parcelách, zníži sa celkový počet parciel.**
- **Obnovenie vzťahu k pôde - adresné vlastníctvo, posilnenie právnej istoty.**
- **Zvýšenie trhovej hodnoty vlastníctva.**
- **Ľahšia príprava akýchkoľvek investičných zámerov.**
- **Vyrieši sa funkčné usporiadanie pozemkového vlastníctva, opatrenia sa navrhnú komplexne v rámci celého obvodu PÚ.**

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Hlavné výhody PÚ:

- **Možnosť riešenia ochrany a tvorby krajiny, zadržiavanie vody, ekostabilizačná zeleň....**
- **Možnosť usporiadať pozemky pod stavbami, trvalými porastmi (najmä vinice)...**
- **Možnosť vyrovnania v peniazoch drobných vlastníkov, ktorí v celom obvode PÚ majú vlastníctvo do 400 m2 poľnohospodárskej pôdy, alebo do 2000 m2 lesnej pôdy, pokiaľ o to požiadajú.**
- **Odstránia sa nedostatky v evidencii KN, zníži sa počet LV pripadajúcich na vlastníka, vznikne nová – homogénna katastrálna mapa.**
- **Vytvoria sa podmienky pre celkový rozvoj obce.**

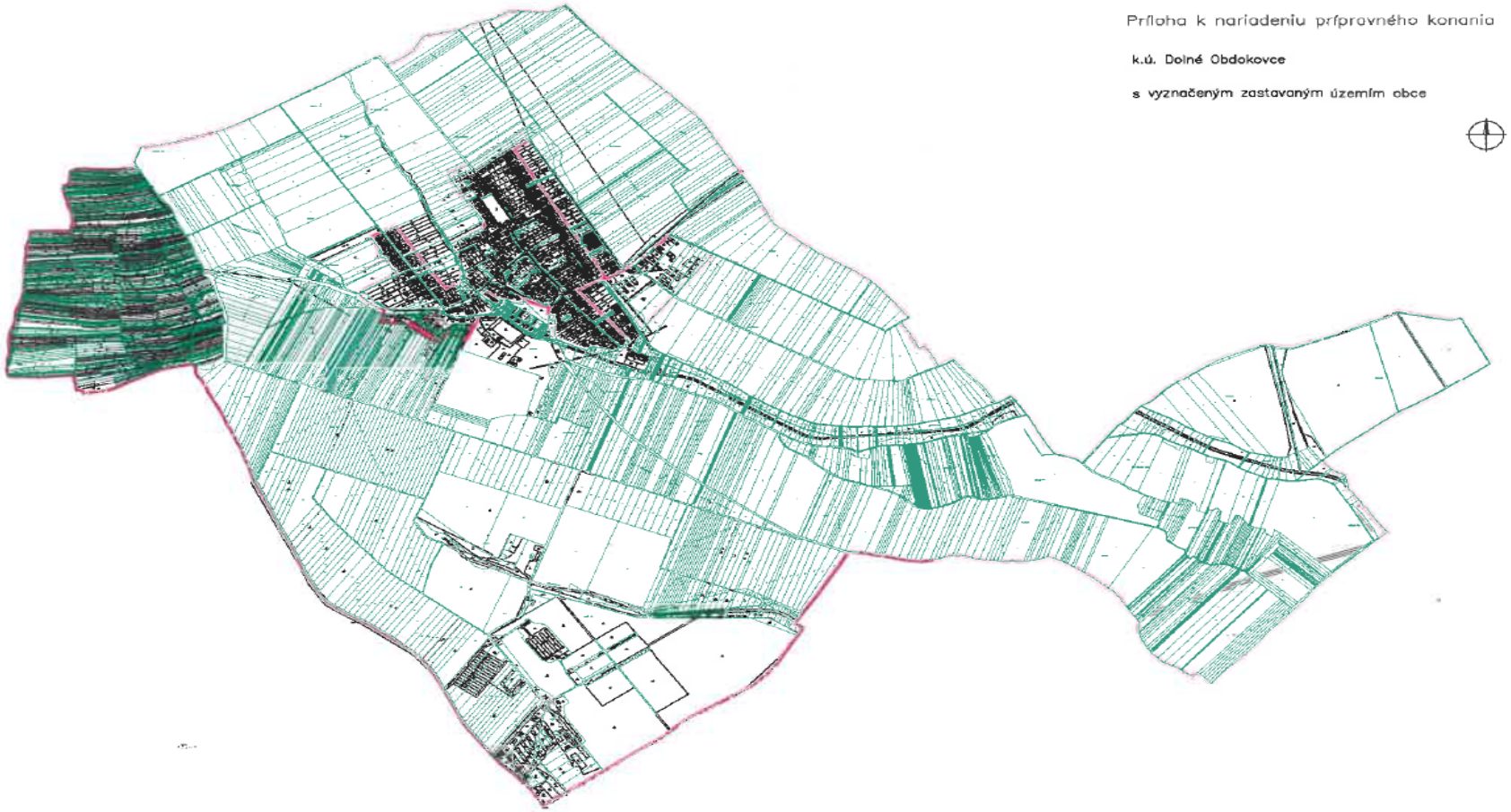
Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

- **V evidencii KN sú vedené nesprávne údaje o vlastníkoch, ktoré vznikli napr. zmenou bydliska, zmenou čísla domu, zmenou priezviska.**

- **Vlastník nehnuteľnosti podľa § 19 zákona č. 162/1995 Z.z. je povinný ohlásiť každú zmenu týkajúcu sa nehnuteľnosti a vlastníka správe katastra do 30 dní od jej vzniku.**

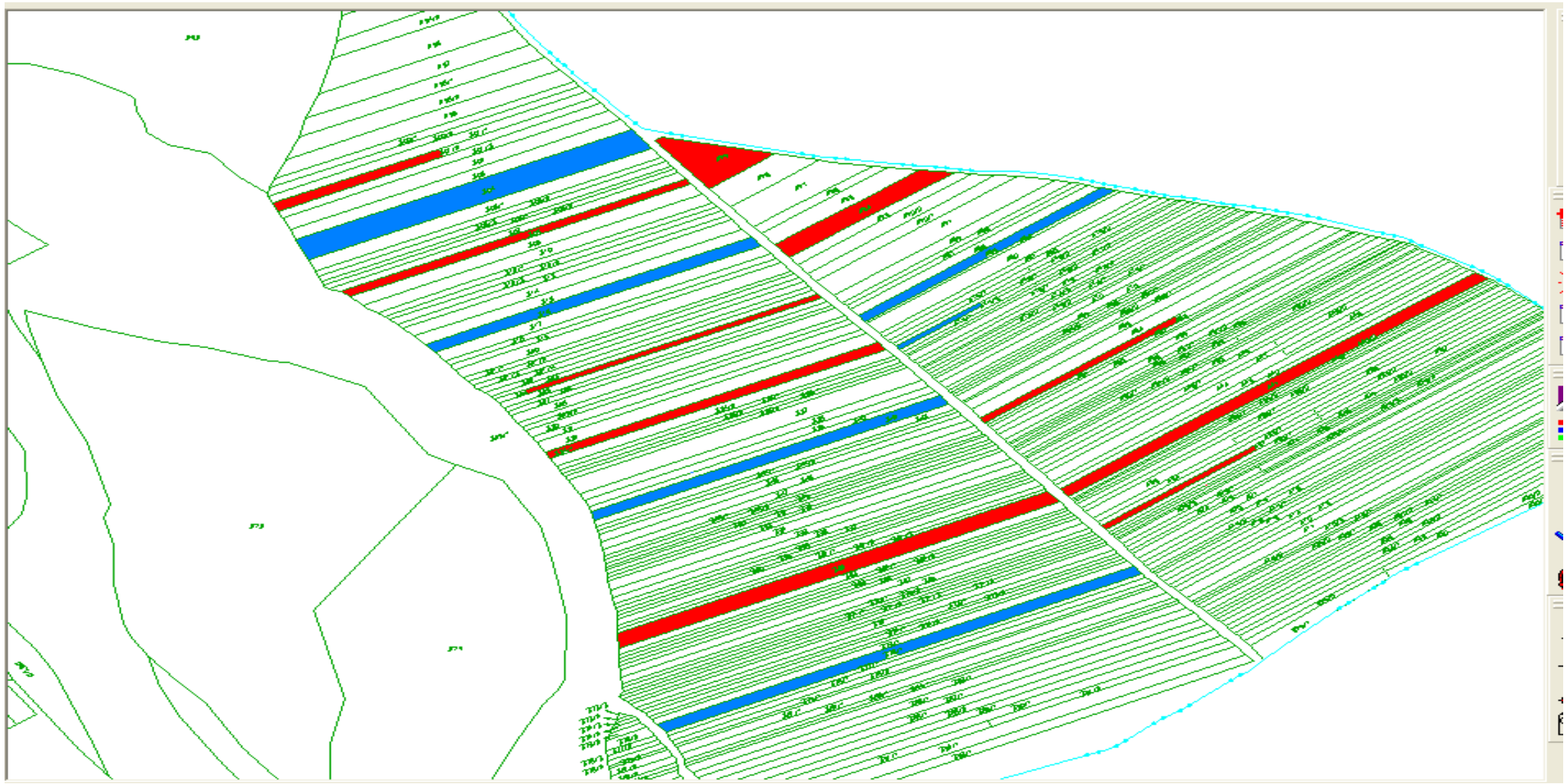
Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Hranica obvodu PPÚ:



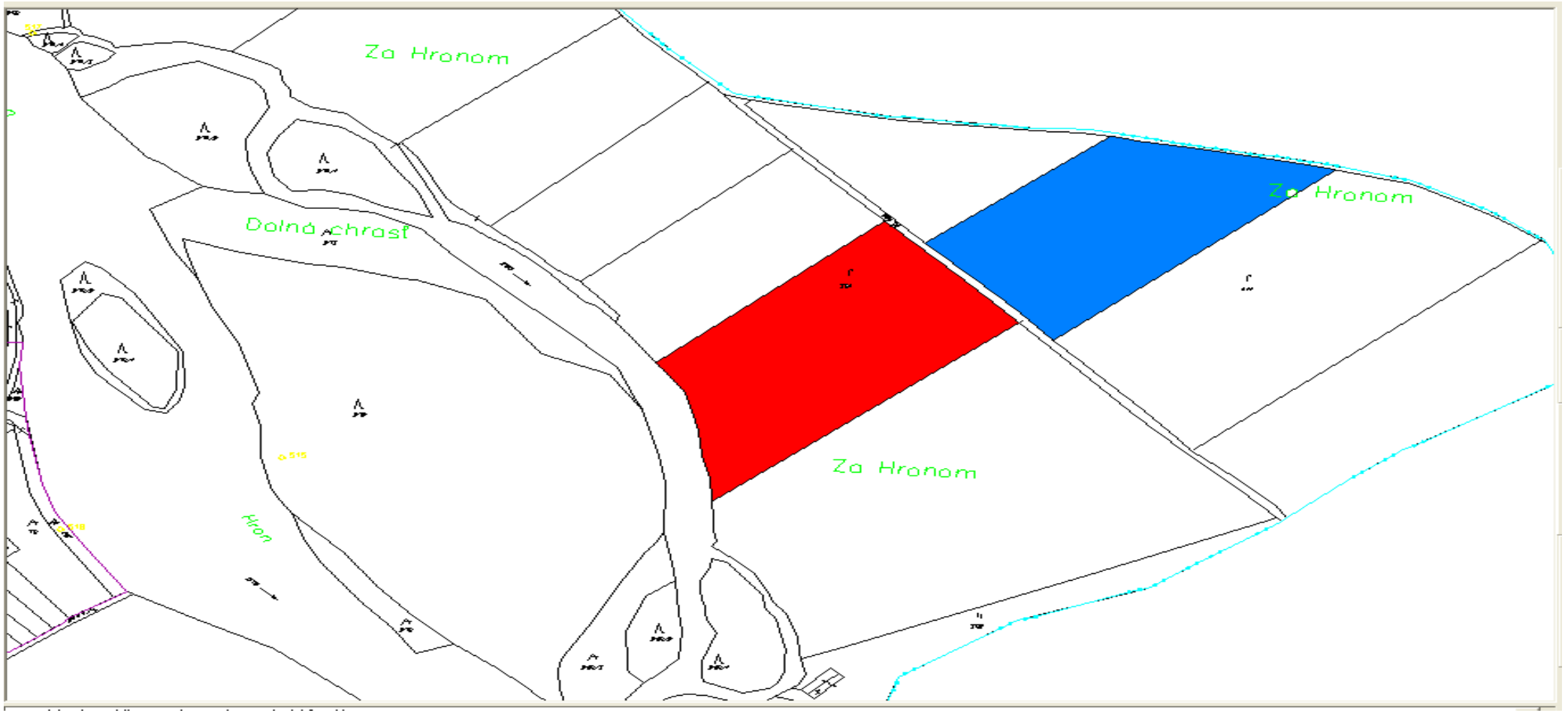
Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

UKÁŽKA: podielové spoluvlastníctvo (parcely) vlastníka – PRED VYKONANÍM PÚ



Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

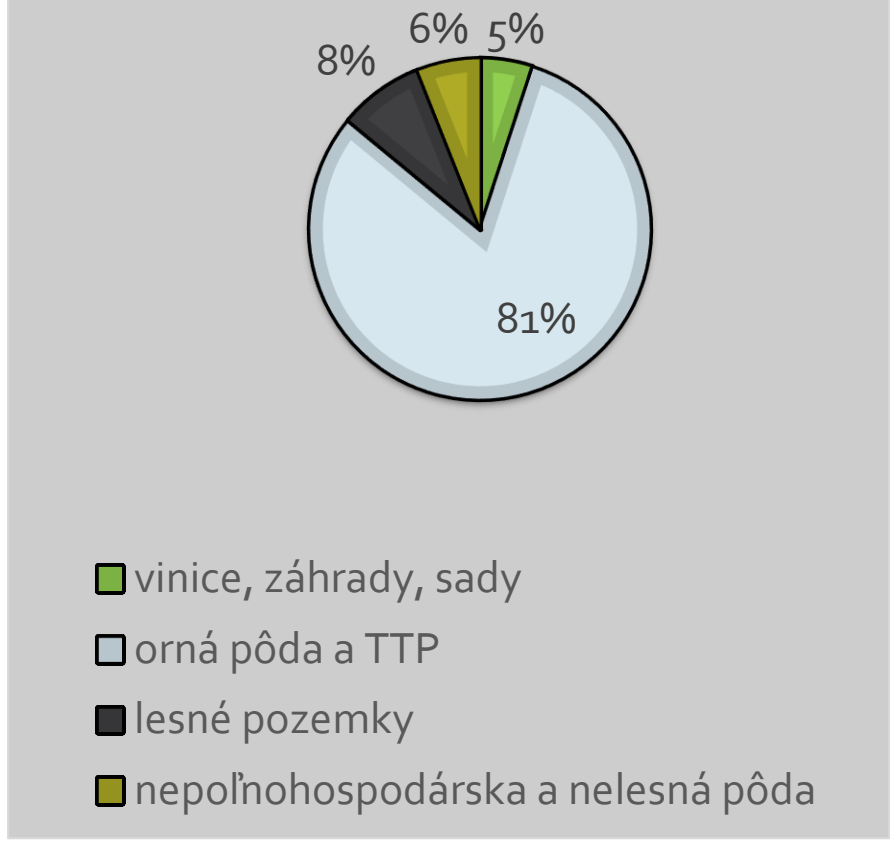
UKÁŽKA: podielové spoluvlastníctvo (parcely) vlastníka – PO VYKONANÍ PÚ (scelené vlastníctvo)



Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Katastrálne územie Dolné Obdokovce

Výmera k.ú. Dolné Obdokovce [ha]		1 018
Výmera vyňatých pozemkov z PU [ha]		63
z toho:	výmera zastavaného územia [ha]	48
	výmera iných vyňatých pozemkov [ha]	15
Výmera obvodu projektu PU [ha]		955
z toho:	výmera špeciálnych kultúr PP /chmeľnice,vinice,záhrady,sady/	52
	výmera ostatnej poľnohospodárskej pôdy /orná pôda, TTP/	774
	výmera lesných pozemkov [ha]	79
	výmera nepoľnohospodárskej a nelesnej pôdy [ha]	50



Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Vlastníci v obvode PPÚ

➢ **počet všetkých vlastníkov**	1 618	100 %
➢ **známi vlastníci parciel**		
počet	818	50,56 %
výmera	726 ha	75,46 %
➢ nezistení vlastníci		
počet	800	49,44 %
výmera	236 ha	24,54 %

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Typy vlastníkov v obvode PPÚ:

	sumárna výmera	percento
Vlastníci so známym pobytom	695 ha	72,23 %
Štát – SR	31 ha	3,23 %
Nezistení vlastníci	236 ha	24,54 %

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Dolné Obdokovce

Prehľad údajov v obvode PPÚ:

	priemerne	minimálne	maximálne
Počet parciel na 1 vlastníka	98,71	1	1424
Počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	42,78	1	966
Počet LV 1 vlastníka	10,99	1	119
Výmera vlastníctva 1 vlastníka	5949,79 m2	0,07 m2	640 731,67 m2