

Informovanie účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom území STRÁŽA o plánovanom konaní

Pozemkové úpravy sú jediným komplexným nástrojom, ktorý dokáže eliminovať nielen extrémnu rozdrobenosť pozemkov a vlastníckych vzťahov, prameniacu z historického spôsobu premeny feudálnych vlastníckych pomerov následne prehľbovanú uplatňovaním tzv. uhorského dedičského práva, ale predovšetkým dokáže priestorovo racionálne usporiadať pozemkové vlastníctvo podmanené v držbe násilnou kolektivizáciou a obmedzované vo voľnom nakladaní vytvorením veľkoplošných celkov.

Verejnoprávny význam pozemkového vlastníctva pre hospodársky rozvoj vidieka a environmentálne záujmy zdôraznila už preambula zákona č. 229/1991 Zb. o pôde, ktorý na ten účel obnovil inštitút pozemkových úprav. Právne a technické podmienky usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike prostredníctvom pozemkových úprav boli vytvorené prijatím zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“), ktorý vychádzal z pôvodných úprav v strednej Európe a z ich vtedajšieho vyústenia v rakúskej a nemeckej legislatíve a praxi.

Po účinnosti zákona (19. 8. 1991) boli vo všetkých katastrálnych územiach Slovenska nariadené konania o začatí pozemkových úprav (prípravné konania) za účelom preverenia dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti pozemkových úprav.

V roku 1993 sa pri ucelenom vyhodnotení skúseností ukázalo, že konania pozemkových úprav v zásade vedú k želanému cieľu, avšak predpokladaný časový horizont ich realizácie je z dôvodov hospodárskych, právnych i technických všeobecne spoločensky neprijateľný. Zároveň bolo treba reagovať na niektoré skutočnosti, ktoré sa objavili dodatočne. Jeden z najzávažnejších problémov, ktoré komplikovali postup pozemkových úprav, boli ťažkosti pri preukazovaní vlastníckeho práva k pôde, ktoré pramenili z nedostatočnej evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim. Nápravu vzniknutého stavu začala riešiť vláda Slovenskej republiky prijatím uznesenia č. 869 z novembra 1993, ktorým schválila Koncepciu usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike a prijatím uznesení č. 572 zo 14. júna 1994 a č. 1023 zo 6. decembra 2000, ktorými schválila Organizačné zabezpečenie projektu usporiadania pozemkového vlastníctva.

Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 882 z 9. 12. 2009 bola schválená aktualizácia Koncepcie, ktorá predpokladá zintenzívnenie vykonávania pozemkových úprav. Jedným z predpokladov priblíženia sa európskym štandardom bolo dokončenie obnovy evidencie pôvodných pozemkov a právnych vzťahov k nim s predpokladom jej ukončenia v roku 2015 a následné usporiadanie pozemkového vlastníctva pozemkovými úpravami. Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva v svojich extrémnych polohách na Slovensku veľmi početná, vyvoláva stav, keď predmet vlastníctva sa stáva v jednotlivých prípadoch nepatrnou hospodárskou hodnotou bez reálneho motivačného pôsobenia alebo sa stáva hodnotou znemožňujúcou prijatie potrebného rozhodnutia spoluvlastníkov. Táto skutočnosť oslabuje právne záruky vlastníctva a možnosť výkonu vlastníckych práv, stavia vlastníkov poľnohospodárskych a lesných pozemkov do nerovnoprávneho postavenia v porovnaní s vlastníkmi iných vecí alebo v porovnaní s vlastníkmi analogických vecí v zahraničí, znevýhodňuje podnikanie v poľnohospodárstve a lesníctve oproti iným odvetviam podnikania a vyraduje vlastníctvo pozemkov ako reálneho činiteľa z mechanizmu ochrany prírodných zdrojov a životného prostredia. Zlomok, ktorým je vyjadrený spoluvlastnícky podiel, je pre laika často ťažko čitateľný, jeho reálna hodnota je nepredstaviteľná a pre narábanie na trhu s nehnuteľnosťami nemá zmysel.

Následne bol uznesením vlády Slovenskej republiky č. 358 z 21. 8. 2019 schválený nelegislatívny materiál „Návrh opatrení na urýchléné vykonanie pozemkových úprav v SR“, podľa ktorého sa majú v priebehu 30 rokov vykonať pozemkové úpravy vo všetkých katastrálnych územiach, kde ešte pozemkové úpravy neprebehli a ich vykonanie je potrebné a účelné. Preto dňa 21. 1. 2026 vláda Slovenskej republiky uznesením č. 20/2026 schválila zoznam katastrálnych území pre začatie pozemkových úprav na rok 2026, o. i. aj katastrálne územie Stráža z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. a) zákona a to z dôvodu, že je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou zákona.

Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v katastrálnom 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.

Predmetom pozemkových úprav je zistenie vlastníckych a užívacích vzťahov ako aj súvisiacich iných vecných práv (ťarchy, poznámky apod.) a ich nové usporiadanie a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie a iné úpravy pozemkov).

Cieľom pozemkových úprav je odstránenie neprehľadnosti vo vlastníckych a užívacích vzťahoch a náprava dlhodobo neriešeného nepriaznivého stavu, zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva (zníženie počtu pozemkov jedného vlastníka, zníženie počtu spoluvlastníkov na pozemku) a tým posilnenie právnej istoty a právneho postavenia jednotlivých vlastníkov, či spoluvlastníkov k pozemkom.

Príslušným správnym orgánom na vykonanie pozemkových úprav v katastrálnom území Stráža (ďalej len „PÚ Stráža“) je podľa § 5 ods. 4 zákona Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor, Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina (ďalej len „OÚ-PLO“).

V súlade s uznesením OÚ-PLO v zmysle § 7 ods. 2 zákona nariadil verejnou vyhláškou č. OU-ZA-PLO1-2026/030851/Št/PK-Vv zo dňa 12. 2. 2026 konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie).

V zmysle § 3 ods. 1 zákona obvod PÚ Stráža tvorí katastrálne územie Stráža.

Konanie pozostáva z nasledovných etáp :

I. Konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie), ktorého účelom je:

- preverenie dôvodov, naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav,
- určenie hraníc obvodu pozemkových úprav a určenie pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav,
- vykonanie potrebných zisťovaní a obstaranie potrebných vyjadrení,
- prerokovanie dôvodov a predpokladov začatia pozemkových úprav s obcou Stráža,
- prerokovanie stavu údajov katastra nehnuteľností s Okresným úradom Žilina – katastrálnym odborom,
- zabezpečenie príslušnej územnoplánovacej dokumentácie od orgánu územného plánovania,
- prerokovanie možnosti využitia územnoplánovacích podkladov s orgánom územného plánovania,
- informovanie účastníkov konania o plánovanom konaní,
- zriadenie prípravného výboru.

Po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukážu dôvody podľa § 2 ods. 1 zákona, OÚ-PLO rozhodne o nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 2 zákona.

II. Etapy vykonávania projektu pozemkových úprav:

- **Vypracovanie úvodných podkladov projektu PÚ** – založenie bodového poľa, zameranie obvodu projektu PÚ, zameranie polohopisu a výškopisu, určenie hodnoty pozemkov a vyhotovenie mapy hodnoty pozemkov, vyhotovenie registra pôvodného stavu, miestneho územného systému ekologickej stability a všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.
- **Vypracovanie projektu PÚ** – *prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov*, dohodnutie zásad umiestnenia nových pozemkov, vypracovanie plánov spoločných a verejných zariadení a opatrení, *prerokovanie návrhu nového usporiadania pozemkov*, vypracovanie rozdeľovacieho plánu.
- **Vykonanie projektu PÚ** – dohodnutie postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní pozemkov, vytýčenie nových pozemkov v teréne, aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu a vypracovanie rozdeľovacieho plánu vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním.

III. Zápis projektu PÚ do katastra:

- pozastavenie zápisov do katastra nehnuteľností k pozemkom v obvode PÚ,
- vyhotovenie všetkých podkladov potrebných na zápis do katastra nehnuteľností,
- založenie nových listov vlastníctva a vznik novej mapy,
- ukončenie doterajších nájomných vzťahov.

Výhody, ktoré sa dajú konaním získať:

- pôvodné pozemky zaniknú – ich scelením vzniknú nové pozemky, ako parcely registra C KN,
- vlastníkom každého nového pozemku bude jedna osoba v podiele 1/1, resp. niekoľko spoluvlastníkov (v podiele 1/2, 1/3 a pod.) v závislosti od požiadaviek vlastníkov,
- optimálny tvar pozemkov (obdĺžnik, štvorec),
- zabezpečený prístup k novým pozemkom po cestných komunikáciách (existujúcich, resp. novo navrhovaných),
- vlastníci s neznámym pobytom budú mať vlastné pozemky – nebudú sa miešať s vlastníkmi so známym pobytom,
- zhodnotenie pozemkov – užívanie vlastného pozemku, jednoduchšia možnosť predaja, zámeny, darovania, nájmu a pod.,
- vytvorenie predpokladov pre ekostabilizačné opatrenia – zadržiavanie vody v krajine, protipovodňové opatrenia, protierózne opatrenia,
- celý proces prebieha bez geometrických plánov, zmlúv a poplatkov.

Náklady spojené s vypracovaním PÚ:

- vypracovanie projektu PÚ je náročný proces, ktorý si vyžaduje čas, úsilie, odbornosť a technické vybavenie,
- vypracovanie projektu PÚ vykonáva odborne spôsobilá osoba, na základe zmluvy o dielo s Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky,
- náklady na vypracovanie projektu PÚ hradí štát.

Príklad usporiadania pozemkov pred a po vykonaní pozemkových úprav:

- pôvodný stav



- nový stav

