

Formulár na predkladanie pripomienok členov AZZZ SR v rámci MPK a HSR SR

Predkladateľ pripomienok	Názov člena: Zamestnávateľský zväz geodézie a kartografie
Pripomienkovaný materiál	Návrh na zmenu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Poradové číslo pripomienky	Typ pripomienky	Priradenie k novelizačnému bodu (NB), ktorého sa týka	Priradenie k ustanoveniu, ktorého sa týka	Obsah / text pripomienky	Odôvodnenie pripomienky
Pripomienka č. 1	Zásadná	NB č. 61	§ 11 ods. 3	Navrhujeme tento NB vypustiť	<p>Toto znenie sa do návrhu zákona dostalo po MPK, pôvodný návrh zákona ho neobsahoval. Preto ho namietame teraz.</p> <p>Týmto ustanovením sa zásadne mení minimálna výmera pozemkov, ktoré môžu vzniknúť pozemkovými úpravami.</p> <p>Táto zmena bola zapracovaná do návrhu novely zákona v rámci MPK v zmysle požiadavky SPPK. Odôvodnená bola citujeme „ Jedným z cieľov pozemkových úprav je usporiadanie užívania</p>

				<p>poľnohospodárskych pozemkov. Žiadaným výsledkom je dosiahnuť (v najväčšej možnej miere) užívanie pozemkov na mieste a minimalizovať tak náhradné užívanie resp. obdobné zámeny užívania medzi obhospodarovateľmi. Vďaka tomu budú užívacie právne vzťahy k pozemkom jednoduchšie, transparentnejšie voči vlastníkom a zároveň sa zjednoduší kontrola oprávnenosti poberania podpôr. Dosiahnutie tohto cieľa je priamoúmerne veľkosti (rozdrobenosti) pozemkov. Čím je pozemok väčší, tým je jeho obhospodarovanie na mieste efektívnejšie a racionálnejšie. Slovenská republika v rámci národnej legislatívy určila, ako najmenšiu oprávnenú plochu spôsobilú na priame platby, plochu s výmerou 3000 m². To zároveň predstavuje spodnú hranicu povolenú legislatívou EÚ. Možnosť žiadať priame platby je podstatným ekonomickým faktorom pre efektívne obhospodarovanie. Preto je žiaduce zabezpečiť, aby po pozemkových úpravách mali všetky poľnohospodárske pozemky výmeru spôsobilú na poberanie podpôr.“</p> <p>Zákon doteraz riešil minimálnu výmeru parcely v § 11 ods. 15 a ods. 16. Znenie týchto odsekov novela nezmenila resp.</p>
--	--	--	--	--

					<p>iba minimálne. Avšak doplnením §11 ods. 3 o novú vetu sa zásadne zmenilo stanovenie minimálnej výmery.</p> <p>Cieľom pozemkových úprav je hlavne možnosť odstrániť obrovskú mieru rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, inak povedané odstrániť spoluvlastnícke podiely (§1 ods. 1 . : Obsahom pozemkových úprav1) je 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).</p> <p>Takýmto nastavením by sme naopak vytvárali spoluvlastnícke podiely Teda nebude možné racionálne usporiadať pozemkové vlastníctvo v určitom území.</p> <p>Tento NB zásadne narušuje celú filozofiu</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>a podstatu zákona o pozemkových úpravách.</p> <p>Tento NB vychádza zo zjednodušeného nazerania na problematiku usporiadania pozemkového vlastníctva a do úvahy berie len predpokladané benefity pre užívateľov pôdy. Návrh však absolútne nedbá na množstvo špecifických prípadov vyskytujúcich sa v reálnom živote. Aj ustanovenia Nariadenia vlády SR č.342/2014, ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve a ktorým sa stanovuje minimálny výmera poľnohospodárskeho pozemku, na ktorý možno poberať tzv. priame platby (3000m²), sa zameriava akoby len na ideálne, hoci prevažujúce prípady. Návrh je urobený bez domyslenia všetkých súvislostí a konzekvencií.</p> <p>Úpravou §11, ods.3 a zavedením minimálnej výmery by však došlo k poškodeniu pozemkových úprav, ako nástroja na usporiadanie pozemkového vlastníctva.</p> <p>Argumenty proti návrhu možno</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>rozdeliť do troch skupín:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Argumenty, ktoré vyvracajú zmysluplnosť návrhu z pohľadu cieľov, ktoré deklarujú predkladatelia i z pohľadu logickosti formulácie návrhu. <p>V podmienkach SR žiaľ nie sú pozemky evidované v katastri nehnuteľností totožné s areálmi LPIS, na ktoré sú vyplácané tzv. priame platby – na druhej strane je z toho istého dôvodu nelogické naväzovať veľkosť pozemku v katastri s veľkosťou areálu LPIS. Starostlivosť o zazmluvnenie parcely menšej než 3000m² je zbytočná – platí obrátená logika – keďže vlastník na takúto parcelu nemôže žiadať priamu platbu, je nútený ju tak či onak prenajať.</p> <p>Napriek tomu, že plocha s výmerou 3000 m² (údajne) predstavuje spodnú hranicu povolenú legislatívou EÚ pre plochu spôsobilú na vyplácanie priamych platieb (alebo je to len sumárna výmera jedného žiadateľa?), ani v Českej republike nie je pri spracovaní pozemkových úprav táto hranica určená ako minimálna výmera novej parcely.</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>Podobne aj v Rakúsku existujú parcely s výmerou menšou než 3000m² a táto skutočnosť evidentne nie je prekážkou v ich užívaní.</p> <p>Nie celý pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako orná pôda alebo t.t.p. vždy spĺňa kritériá na vyplácanie priamych platieb. Aj po PÚ teda môže nastať prípad, že máme poľnohospodársky pozemok o výmere cez 3000m², na ktorý nie je možné samostatne poberať priame platby (napr. ak časť t.t.p. postupne zarastie nelesnou drevinovou vegetáciou). Rozhodujúce teda nie je, aká je výmera parcely evidovanej v katastri nehnuteľností, ale akú časť pozemku uzná za spôsobilú na vyplácanie priamych platieb PPA.</p> <p>Doterajšia právna úprava stanovovala, že do spoluvlastníctva budú zlúčené pozemky do 400m². Táto hranica je logická aj z hľadiska transakčných nákladov – cena takejto výmery je natoľko nízka, že náklady na jej spravovanie môžu prekračovať výnosy a pre vlastníka je výhodnejšie sa takejto pôdy zbaviť. Počet vlastníkov, ktorí disponujú takouto výmerou bol podľa</p>
--	--	--	--	--	--

				<p>doterajších skúseností cca 10-20% v jednom katastrálnom území, naproti tomu počet vlastníkov, ktorí disponujú sumárnou výmerou do 3000m² prevyšuje 50% z celkového počtu vlastníkov v danom území. To znamená, že viac ako polovici vlastníkov pôdu neskomasujeme do výlučného vlastníctva a samostatných parciel, ale zlúčime do spoluvlastníctva. Dá sa povedať, že sa tým potiera samotný zmysel pozemkových úprav.</p> <p>Podľa návrhu a doterajšej aplikačnej praxe by boli do spoluvlastníctva zlučovani nielen vlastníci, ktorých sumár výmer je do 3000m², ale v dôsledku nutnosti dodržať kritérium primeranosti v hodnote a druhu pozemku aj vlastníci, ktorí môžu vlastniť dvoj až trojnásobok tejto výmery. V praxi to znamená, že sa jednak nezmenší rozdrobenosť pozemkového vlastníctva (parciel bude menej, ale spoluvlastníckych podielov rovnako veľa), avšak oveľa horším dôsledkom bude, že veľká časť vlastníkov nebude môcť ani po pozemkových úpravách samostatne rozhodovať o svojom vlastníctve. Aj vlastníkovi jedného hektára pôdy sa takto</p>
--	--	--	--	---

				<p>môže stať, že po PÚ nebude mať jednu parcelu, ale bude spoluvlastníkom v štyroch-piatich parcelách.</p> <p>V praxi na základe návrhu po PÚ (na rozdiel od doterajšieho stavu) vznikne veľa nových parciel, ktorých výmera bude mierne prekračovať minimálnu výmeru 3000m² a v ktorých budú do spoluvlastníctva zlúčení dvaja až štyria spoluvlastníci, zväčša tí, ktorí boli spoluvlastníkmi aj v pôvodnom stave. Nezabudnime, že vlastníci s výmerou do 400m² by boli do spoluvlastníctva zlúčení aj podľa doterajšieho postupu.</p> <p>Tento návrh môže spôsobiť nasledovné a to zmenšenie počtu vlastníkov, ktorý budú môcť po PÚ samostatne rozhodovať o svojom vlastníctve (teda ako vlastníci v podiele 1/1). Značná časť vlastníkov sa totiž ocitne v postavení menšinového spoluvlastníka a v tomto prípade bude o využití týchto pozemkov rozhodovať vlastníci nadpolovičnej väčšiny. To sice uľahčí uzatváranie nájomných zmlúv užívateľom, ale je to samozrejme v rozpore s predvolebnými vyhláseniami o ochrane vlastníkov.</p>
--	--	--	--	---

					<p>Problémy, ktoré návrh spôsobí mimo produkčných plôch, teda mimo areálov LPIS, registrovaných vinogradov a pod. ďaleko prevýšia zdanlivý prínos pre užívateľov v podobe možnosti ignorovať časť vlastníkov.</p> <p>2. Argumenty, ktoré vyvracajú stanovene minimálnej výmery v navrhovanom znení, ale pripúšťajú jej stanovene v zvlášť definovaných prípadoch</p> <p>Návrh na akékoľvek zväčšenie minimálnej výmery poľn. pôdy by sa v krajnom prípade mal striktne týkať iba tzv. veľkoblokovej ornej pôdy a t.t.p, teda poľn. pôdy, ktorá je spôsobilá na to, aby na ňu poľn. subjekty poberali tzv. priame platby. V obvodoch PPÚ sa však nachádza okrem veľkoblokovej ornej pôdy aj množstvo maloblokovej ornej pôdy resp. t.t.p., ktorých hranice sú často ohraničené prírodnými hranicami (napr. hranice lesa) alebo sú súčasťou malých hospodárskych celkov pri rodinných domoch alebo vo viničných honoch, či v blízkosti intravilánu.</p> <p>Aj v súčasnosti existujú v systéme LPIS menšie diely ako 3000m², a to</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>v prípadoch, ak sú ohraničené prirodzenými hranicami. Návrh však s takýmito prípadmi nepočíta, rovnako ako nepočíta s prípadmi, ak daný pozemok ornej pôdy alebo t.t.p. nie je evidovaný ako kultúrny diel LPIS alebo ak naň vlastník nechce poberať priame platby.</p> <p>V súčasnosti je príčinou nezáujmu o obhospodarovanie pozemkov v bývalých viničných honoch značná rozdrobenosť týchto pozemkov, t.j. množstvo relatívne malých parciel s viacerými spoluvlastníkmi. Dôsledkom návrhu by bolo, že v rozsiahlych viničných honoch, ktoré sú dnes z veľkej časti neobrábané a nepredstavujú ani objekt záujmu poľnohospodárskych subjektov, by vlastníctvo trvalých trávnych porastov (jediný druh pozemku, ktorý je na takéto plochy vhodný) bolo scelené tým spôsobom, že by boli utvorené parcely, v ktorých by boli vlastníci umelo zlúčení do spoluvlastníctva - nakladanie s takýmto vlastníctvom by bolo maximálne komplikované a viedlo by k ďalšiemu nezáujmu o jeho obhospodarovanie (kto investuje do</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>pozemku, ak mu nepatrí celý?).</p> <p>Pri rozčlenení poľn. pôdy podľa platného územného plánu na jednotlivé stavebné pozemky zostáva naďalej pôvodný druh stavebného pozemku (t.j. napr. orná pôda) a zmena na ostatnú, resp. zastavanú plochu sa vykoná až so začatím stavebného konania. Návrh s týmto prípadom opäť nepočíta.</p> <p>3. Argumenty, ktoré poukazujú na skomplikovanie, v niektorých prípadoch až znemožnenie komasácie a poškodenie vlastníkov.</p> <p>Súčasný spôsob určovania hodnoty pozemkov pre PPÚ vychádza z hodnoty areálov BPEJ podľa Vyhlášky MPRV SR č.38/2005 o určení hodnoty pozemkov na účely pozemkových úprav – tieto hodnoty za jednotlivé areály BPEJ absolútne nekorešpondujú s trhovou hodnotou poľnohospodárskej pôdy a čo je horšie, obsahujú zjavné deformácie hodnoty pôdy, relatívne rozdiely medzi jednotlivými BPEJ sú príliš veľké, nezodpovedajúce reálnym podmienkam. Rozdiely medzi hodnotami susedných BPEJ (na ktorých leží jeden pôvodný</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>pozemok) sú často viac než 50-100% - zachovanie primeranosti v hodnote do 10% je v takýchto prípadoch veľmi obtiažne až nemožné.</p> <p>Situáciu nezlepšilo ani dodatočné spresnenie BPEJ pracovníkmi VÚPOP, naopak spresnenie BPEJ spôsobilo ešte väčší zmätok v hodnotách pozemkov, ktoré treba rešpektovať. V tejto situácii, preto nebude možné v niektorých prípadoch nájsť takú kombináciu vlastníctva a hodnoty, ktorá by vyhovovala kritériám primeranosti a súčasne aj podmienke minimálnej výmery.</p> <p>V prípade jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných podľa §2 ods. 1, ktoré spravidla riešia len časť katastrálneho územia, určitú lokalitu, by ustanovenie o minimálnej výmere pozemkov, prakticky znemožnilo takéto projekty vykonávať, pretože uvedenému kritériu veľkosti min. výmery by vo veľa prípadoch zodpovedali len pozemky investora. Zvyšok vlastníkov by uvedené kritériá nespĺňal a tak by sme ich museli dávať do spoluvlastníctva , čím by sa úplne vytratil zmysel vykonávania</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>pozemkových úprav , ktorým je podľa §1 ods. 1 racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území Teda tento cieľ by sa dosiahol iba pri investoroch, ktoré v takomto území vlastní väčšinu výmery a preto aj požiadali o povolenie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav.</p> <p>Vlastníctvo zvyšku vlastníkov v danom obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav by zostalo prakticky v nezmenenom stave resp. ešte by sa zhoršilo, pretože by sme boli nútení dať do spoluvlastníctva v niektorých prípadoch viacerých vlastníkov ako boli v pôvodnom stave. Takéto pozemkové úpravy by boli vo verejnosti veľmi negatívne vnímané pretože ich výsledok by zlepšil stav (usporiadal pozemkové vlastníctvo), iba malej množine vlastníkov (spravidla investorovi). Väčšine ostatných vlastníkov by stav nezlepšil, ba dokonca zhoršil.</p> <p>Táto zmena navyše spôsobí nekozistenciu celého zákona, pretože viaceré ustanovenia, ktoré vychádzali z pôvodnej minimálnej výmery</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>pozemkov, ktorú možno vyčleniť jednotlivým vlastníkom ako samostatné pozemky v 1/1 zostávajú nezmenení (napr. §11 ods. 8, 9, 15, 16</p>
Pripomienka č. 2	Zásadná	NB č. 62	§ 11 ods. 4	Navrhujeme tento NB vypustiť.	<p>Toto znenie sa do návrhu zákona dostalo po MPK, pôvodný návrh zákona ho neobsahoval. Preto ho namietame teraz.</p> <p>Súčasný spôsob určovania hodnoty pozemkov pre PPÚ vychádza z hodnoty areálov BPEJ podľa Vyhlášky MPRV SR č.38/2005 o určení hodnoty pozemkov na účely pozemkových úprav – tieto hodnoty za jednotlivé areály BPEJ absolútne nekorešponujú s trhovou hodnotou poľnohospodárskej pôdy a čo je horšie, obsahujú zjavné deformácie hodnoty pôdy, relatívne rozdiely medzi jednotlivými BPEJ sú príliš veľké, nezodpovedajúce reálnym podmienkam. Rozdiely medzi hodnotami susedných BPEJ (na ktorých leží jeden pôvodný pozemok) sú často viac než 50-100% - zachovanie primeranosti v hodnote do 10% je v takýchto prípadoch veľmi obtiažne až nemožné.</p> <p>Situáciu nezlepšilo ani dodatočné spresnenie BPEJ pracovníkmi VÚPOP,</p>

					<p>naopak spresnenie BPEJ spôsobilo ešte väčší zmätok v hodnotách pozemkov, ktoré treba rešpektovať. V tejto situácii, preto nebude možné v niektorých prípadoch nájsť takú kombináciu vlastníctva a hodnoty, ktorá by vyhovovala kritériám primeranosti a súčasne aj podmienke minimálnej výmery.</p> <p>Doterajšie znenie §11 ods. 4 umožňovalo tieto veľké rozdiely v hodnotách susedných BPEJ čiastočne vyriešiť. Vlastníci si mohli určiť tento rozdiel až do výšky 25%. Súčasný návrh túto hodnotu znižuje na 15%. To považujeme za neodôvodnené a preto požadujeme zachovať pôvodnú výšku 25%. Je predsa na vlastníkoch akú výšku si odsúhlasia v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Je to transparentné a spravodlivé.</p>
Pripomienka č. 3	Zásadná	NB č. 71	§ 11 ods. 13	<p>Navrhujeme v NB 71 preformulovať znenie ods. 13 nasledovne :</p> <p>„ Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť možno rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci</p>	<p>Toto znenie sa do návrhu zákona dostalo po MPK, pôvodný návrh zákona ho neobsahoval. Preto ho namietame teraz.</p> <p>Táto zmena je vyvolaná zmenou v súvislosti s našou námietkou č. 1 týkajúcu sa NB č. 61.</p>

				<p>nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.7c) Spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti môže požiadať o oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti s výmerou zodpovedajúcou jeho spoluvlastníckemu podielu a jej scelenie s iným pozemkom alebo spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastní v obvode projektu pozemkových úprav. Spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti, ktorý v obvode projektu pozemkových úprav nevlastní okrem podielu na spoločnej nehnuteľnosti iný pozemok alebo spoluvlastnícky podiel, môže požiadať o oddelenie podľa predchádzajúcej vety, ak na jeho podiel na spoločnej nehnuteľnosti pripadá najmenej 400 m² ak ide o pozemky mimo lesných pozemkov alebo najmenej 2000 m² ak ide o lesné pozemky. Podľa druhej a tretej vety môžu spoločne postupovať aj viacerí spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Postup podľa druhej a tretej vety sa nevzťahuje na lesné pozemky. Na postup podľa druhej a</p>	
--	--	--	--	---	--

				tretej vety sa nepoužije § 6 ods. 7. “	
Pripomienka č. 4	Zásadná	Čl. III NB č. 4	§ 23 ods. 2 sa za písm. f) vkladá nové písm. g)	Navrhujeme nasledujúce znenie §23 ods. 2 písm. g). g) Ide o pozemok, ktorý nepatrí do veľkoblokovej poľnohospodárskej pôdy	Návrh na zákaz drobenia poľnohospodárskej pôdy po pozemkových úpravách by sa mal výlučne zamerať na poľnohospodársku pôdu, ktorá je vo veľkoblokovom užívaní. Súčasnú znenie návrhu by vlastne vypožilo z aktívneho užívania množstvo potenciálnych vlastníkov napr. vo viničných honoch, záhradkárskech osadách, na majeroch a vôbec všetkých poľnohospodárskych pozemkov, ktoré neužívajú veľké poľnohospodárske subjekty. Týmto ustanovením by sa len prehlbovala absencia starostlivosti o krajinu. Úplný zákaz drobenia totiž znamená, že už nie je možné rozdeliť žiadny poľnohospodársky pozemok bez ohľadu na jeho funkciu (inú než poľnohospodársku), či vlastnícke pomery.