

Projekt pozemkových úprav v katastrálnom území Jelšavská Teplica

POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní (ďalej len „postup prechodu“ alebo „PPHNU“) má zabezpečiť plynulý a koordinovaný prechod hospodárenia na pôde pri ukončení projektu pozemkových úprav a jeho zápise do katastra nehnuteľností, nakoľko pozemkové úpravy slúžia nielen na usporiadanie vlastníckych, ale aj užívacích pomerov k pozemkom.

Cieľom postupu prechodu v obvode projektu pozemkových úprav Jelšavská Teplica (ďalej len „PPÚ“ alebo „PPÚ Jelšavská Teplica“) je zadefinovať postupy a zásady, podľa ktorých vstúpia vlastníci a užívatelia do držby a výkonu ich vlastníckych a užívacích práv na nových pozemkoch tak, aby nebolo narušené obhospodarovanie pozemkov - rieši najmä termín a spôsob, prípadne iné náležitosti zániku užívania pôvodných pozemkov a následný prechod na užívanie, resp. správu nových pozemkov, ako aj zánik pôvodných a vznik nových nájomných vzťahov v obvode PPÚ.

Postup prechodu v PPÚ Jelšavská Teplica je vypracovaný v súlade s § 14 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení platnom do 31.08.2022 (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) a v zmysle Metodických štandardov projektovania pozemkových úprav (Nitra, 2009).

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní sa v zmysle § 14 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách pripája k nariadeniu vykonania projektu pozemkových úprav.

Predložený návrh PPHNU bol dňa 25.02.2025 prerokovaný a dohodnutý so Združením účastníkov pozemkových úprav.

3. Každý vlastník si musí byť vedomý, že zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností preberá na seba **zodpovednosť za obhospodarovanie pozemku**, pričom je povinný zabezpečiť obhospodarovanie tohto pozemku v súlade s platnými právnymi normami.

Vlastník má právo slobodne sa rozhodnúť, či svoj nový pozemok bude obhospodarovat' sám, poverí jeho obhospodaraním inú osobu alebo pozemok prenajme. V prípade prenájmu pozemku, po obdržaní nájomnej zmluvy od nájomcu, má právo zmluvné podmienky nájmu prijať alebo odmietnuť.

Postup pri prenášaní nových pozemkov sa spravuje v zmysle § 13 ods. 1 až 4 zákona NR SR 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Podľa § 14 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách **dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinohradov podľa osobitného predpisu.**

V prípade PPÚ Jelšavská Teplica sa stanovuje všeobecný termín zániku nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode PPÚ **k 31.10.2025** (ak nie je v tomto postupe uvedené inak).

Nové nájomné vzťahy bude možné uzatvárať odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ (predpokladaný termín od 10.06.2025), avšak s účinnosťou od 01.11.2025.

5. Doterajší užívatelia pozemkov môžu, v prípade záujmu o pokračovanie užívania, uzatvoriť nové nájomne zmluvy s vlastníkami nových pozemkov, ak sa na tom dohodnú.

Podľa § 14 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách **ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností.**

6. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ (predpokladaný termín 09.06.2025) má každý nájomca právo na elektronické dokumenty s údajmi o nových pozemkoch a ich vlastníkoch a grafickú časť rozdeľovacieho plánu (mapu registra nového stavu).

Kritéria pre postup prechodu na poľnohospodárskych pozemkoch:

1. Prechod na hospodárenie v novom usporiadaní na pozemkoch ornej pôdy s jednoročnými plodinami sa stanovuje na **01.11.2025**.

Na pozemkoch ornej pôdy, kde dôjde k zmene užívateľa, sa odporúča zasiať takú plodinu, ktorá umožní bezproblémový zber a prípadnú pozberovú úpravu pôdy v takom čase, aby nebol ohrozený dohodnutý termín odovzdania pozemku k 01.11.2025. Predmetné pozemky by mali byť odovzdané novým užívateľom v primeranom stave, bez založených ďalších nových porastov plodín.

V predmetnom území sa aktuálne nenachádzajú pozemky s viacročnými plodinami a preto sa pre ne nestanovuje osobitný postup prechodu na nové hospodárenie.

Nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam zanikajú k **31.10.2025**. Nové nájomné vzťahy bude možné uzatvárať odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ (predpokladaný termín od 10.06.2025), no s účinnosťou od 01.11.2025.

Po vzájomnej dohode medzi doterajším a novým obhospodarovateľom (resp. nájomcom), je možné na pozemkoch ornej pôdy, kde dôjde k zmene užívateľa, stanoviť akýkoľvek termín prechodu hospodárenia, nie však starší ako dátum nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ.

2. Prechod na hospodárenie v novom usporiadaní na pozemkoch trvalých trávnych pozemkov sa stanovuje na **01.11.2025**.

Nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam zanikajú k **31.10.2025**. Nové nájomné vzťahy bude možné uzatvárať odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ (predpokladaný termín od 10.06.2025), no s účinnosťou od 01.11.2025.

Po vzájomnej dohode medzi doterajším a novým obhospodarovateľom (resp. nájomcom), je možné na pozemkoch trvalých trávnych porastov, kde dôjde k zmene užívateľa, stanoviť akýkoľvek termín prechodu hospodárenia, nie však starší ako dátum nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ.

3. Z poľnohospodárskych pozemkov s ostatnými trvalými porastami sa v obvode PPÚ nachádzajú iba pozemky s druhom kultúry záhrada. Tieto pozemky priamo nadväzujú na záhrady v intraviláne obce a boli vyčlenené na základe reálnej držby a užívania, resp. podľa požiadaviek účastníkov PPÚ. Na týchto pozemkoch väčšinou nedochádza k zmene užívacích vzťahov ani spôsobu hospodárenia.

V prípade zmeny v hospodárení na uvedených pozemkoch, je možné po vzájomnej dohode medzi doterajším a novým obhospodarovateľom (resp. nájomcom) určiť akýkoľvek termín prechodu hospodárenia, nie však starší ako dátum nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ. K tomuto dohodnutému termínu zanikajú aj nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam, pričom prípadné nové nájomné vzťahy bude možné uzatvárať s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po tomto termíne.

Kritéria pre postup prechodu na lesných pozemkoch:

Hospodárenie na lesných pozemkoch v obvode PPÚ Jelšavská Teplica je riadené Programom starostlivosti o les v lesnom celku Lesy Jelšava I, platným na obdobie rokov 2021 – 2030.

Pri prechode na hospodárenie v novom usporiadaní sa uplatnia ustanovenia §51c zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o lesoch“), ktoré stanovujú tieto pravidlá:

1. Ak si vlastník nezabezpečí hospodárenie na lesných pozemkoch po pozemkových úpravách sám alebo pomocou inej osoby na základe nájomného vzťahu, doterajší obhospodarovateľ lesa, ktorý hospodáril na lesných pozemkoch v poraste pred pozemkovými úpravami, sa po pozemkových úpravách považuje za obhospodarovateľa lesa v tom istom dielci. V tomto prípade medzi obhospodarovateľom lesa a vlastníkom lesného pozemku vzniká nájomný vzťah na dobu neurčitú (§51c, ods. 1 zákona o lesoch).

Prechod na hospodárenie v novom usporiadaní sa v tomto prípade stanovuje na deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ - predpokladaný termín 09.06.2025).

Nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam zanikajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ, pričom nové nájomné vzťahy sa môžu uzatvárať s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Ak si vlastník zabezpečí hospodárenie na lesných pozemkoch po pozemkových úpravách sám alebo pomocou inej osoby na základe nájomného vzťahu, je vlastník povinný túto skutočnosť preukázateľným spôsobom oznámiť doterajšiemu obhospodarovateľovi lesa ako aj orgánu štátnej správy lesného hospodárstva v lehote odo dňa nariadenia vykonania PPÚ (predpokladaný termín 26.02.2025) do dňa nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom (v prípade PPÚ Jelšavská Teplica do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ - predpokladaný termín 09.06.2025) (§51c, odsek 2 a 3 zákona o lesoch).

V tomto prípade je možné po vzájomnej dohode medzi doterajším a novým obhospodarovateľom (resp. nájomcom) stanoviť akýkoľvek termín prechodu hospodárenia, nie však starší ako dátum nadobudnutia

návrhy z miestneho územného systému ekologickej stability a všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

Na novo navrhnutých protieróznych, ekologických a krajnotvorných zariadeniach a opatreniach sa môže dočasne hospodáriť naďalej tak ako na susediacich pozemkoch, a to až do doby, keď dôjde k ich realizácii alebo aspoň k potrebe ich vyčlenenia.

Pozemky verejných zariadení a opatrení:

V rámci PPÚ boli majetkoprávne vysporiadané verejné zariadenia dopravného, vodohospodárskeho a verejnoprospešného charakteru. Pozemky pod nimi boli vyčlenené na základe reálnej držby a správy, pričom na nich nedochádza k zmene správy.

Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ sa tieto pozemky stanú vlastníctvom toho, kto svojou výmerou pôvodných pozemkov prispieval na ich vznik:

- cesta III. triedy č. 2837 Jelšavská Teplica – Hucín – Licince prípadne do vlastníctva Banskobystrického samosprávneho kraja, správu bude vykonávať poverená organizácia Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s.,
- železničná trať č. 165 Plešivec – Muráň prípadne do vlastníctva Slovenskej republiky a správy Železníc Slovenskej republiky,
- pozemky pod vodnou nádržou Gemerské Teplice prípadnú do vlastníctva tým, ktorí svojou výmerou pôvodných pozemkov prispievali na ich vznik. Vodnú stavbu má vo vlastníctve Slovenská republika a v správe Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., odštepny závod Povodie Hornádu,
- časť areálu cintorína, ktorá zasahuje do obvodu PPÚ, prípadne do vlastníctva a správy obce Gemerské Teplice.

Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov

Vytyčovať sa bude len časť nových pozemkov, pričom rozsah vytýčenia lomových bodov hraníc nových pozemkov určí Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca. Odporúčaný rozsah vytýčených bodov by mal byť v rozmedzí 5 % - 10 % zo všetkých lomových bodov hraníc nových pozemkov, čo predstavuje rozsah 138 až 275 bodov.

Vytýčenie podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov sa uskutoční do **31.03.2025**.

1. Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov sa zrealizuje v plnom rozsahu tým vlastníkom, ktorí svoje nové pozemky nedajú do nájmu, ale ich budú sami užívať.

Hranice pozemkov vlastníkov, ktorí svoje pozemky dajú do nájmu, sa v zásade vytyčovať nebudú, prípadne len na žiadosť vlastníka a podľa stanoviska správneho orgánu.

Užívateľom budú vytýčené vybrané lomové body hranice užívacích celkov alebo vybrané lomové body hraníc spoločných a verejných zariadení a opatrení.

2. Vytýčené vybrané lomové body hraníc nových pozemkov sa v teréne označia dočasnou stabilizáciou (drevené kolíky). Hranice obhospodarovaných lesných pozemkov sa vyznačia sprejom na hraničných stromoch.

Vytýčenie a odovzdávanie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov sa bude vykonávať postupne pre jednotlivých vlastníkov. Vlastník si vytýčené lomové body v teréne prevezme, čo potvrdí podpisom v protokole o vytýčení hraníc nových pozemkov. V prípade neúčasti vlastníka, alebo inej oprávnenej osoby pri odovzdávaní vytýčených vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov

prevezme hranicu v teréne zástupca združenia účastníkov pozemkových úprav alebo zástupca správneho orgánu.

Trvalú stabilizáciu lomových bodov hraníc svojich pozemkov si vlastník zabezpečí sám.

O ochranu týchto bodov je povinný sa starať každý, kto akýmkoľvek spôsobom pôsobí v danej lokalite - či už ako vlastník, nájomca alebo užívateľ pozemkov.

3. Pozemky v správe Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) nebudú v teréne vytýčené ani odovzdané zástupcovi SPF ani zástupcovi správneho orgánu. Budúci užívateľ si vytýčenie týchto pozemkov zabezpečí až následne na základe platnej nájomnej zmluvy medzi užívateľom a SPF, po splnení zákonných podmienok.

Časový harmonogram prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

1. Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca schválil Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu svojim rozhodnutím č. OU-RS-PLO1-2024/000719-371 zo dňa **16.01.2025**. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa **17.02.2025**.

2. Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca vyzval dňa **24.02.2025** Okresný úrad Revúca, katastrálny odbor na pozastavenie zápisov do katastra nehnuteľností.

3. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca nariadi vykonanie projektu pozemkových úprav - predpokladaný termín 26.02.2025. K nariadeniu pripojí a spolu s ním zverejní postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní, ktorý bol prerokovaný a dohodnutý so združením účastníkov.

4. Okresný úrad Revúca, katastrálny odbor na základe výzvy Okresného úradu Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca pozastaví zápisy do katastra nehnuteľností na 90 dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania PPÚ - predpokladaný termín pozastavenia zápisov **od 01.04.2025 do 29.06.2025**.

Do termínu pozastavenia zápisov možno doručovať verejné listiny a iné listiny na zápis vyhotovené podľa údajov doterajšieho stavu katastra nehnuteľností. Okresný úrad Revúca, katastrálny odbor tieto listiny zapíše.

Verejné listiny a iné listiny doručené na katastrálny odbor Okresného úradu Revúca po termíne pozastavenia zápisov do katastra nehnuteľností, ktoré nadobudli právoplatnosť pred týmto termínom, katastrálny odbor vyčlení a zašle na Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca, ktorý zabezpečí ich zapracovanie do PPÚ.

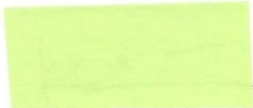
Verejné listiny a iné listiny doručené na katastrálny odbor Okresného úradu Revúca po termíne pozastavenia zápisov do katastra nehnuteľností, ktoré boli vyhotovené po tomto termíne, Okresný úrad Revúca, katastrálny odbor podľa § 42 katastrálneho zákona ako nezapisateľné vráti tomu, kto ich vyhotovil.

5. Počas termínu pozastavenia zápisov do katastra nehnuteľností zhotoviteľ PPÚ vyhotoví aktualizáciu registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu a vyhotoví rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním (RP - OKO) – predpokladaný termín **01.04.2025 – 25.05.2025**, pričom do tohto termínu je zahrnuté aj úradné overenie rozdeľovacieho plánu vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním (RP - OKO) katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca.

6. Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca vydá rozhodnutie o schválení vykonania projektu PPÚ Jelšavská Teplica - predpokladaný termín **09.06.2025**.
7. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ (za 15 dní od zverejnenia – t.j. **09.06.2025**) Okresný úrad Rimavská Sobota, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca odovzdá toto rozhodnutie spolu s rozdeľovacím plánom vo forme obnovy katastrálneho operátu (RP-OKO) novým mapovaním Okresnému úradu Revúca, katastrálnemu odboru na zápis do katastra nehnuteľností – predpokladaný termín **do 10.06.2025**.
8. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ sa nadobudne vlastníctvo k novým pozemkom alebo právo na vyrovnanie v peniazoch – predpokladaný termín **09.06.2025**.
9. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ dôjde k zániku nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam – predpokladaný termín **09.06.2025**. Nové nájomné zmluvy bude možné uzatvárať s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
10. Okresný úrad Rimavská Sobota, katastrálny odbor vykoná zápis PPÚ Jelšavská Teplica do katastra nehnuteľností v lehote do 60 dní - predpokladaný termín **do 08.08.2025**.

V Gemerskej Teplici dňa 25.02.2025

Spracoval: Ing. Pavel Oller


.....
Ing. Viera Kiňová
vedúca projektu
Okresný úrad Rimavská Sobota,
pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca


.....
Mgr. Laura Duránčíková
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav

PPÚ JEĽŠAVSKÁ TEPLICA

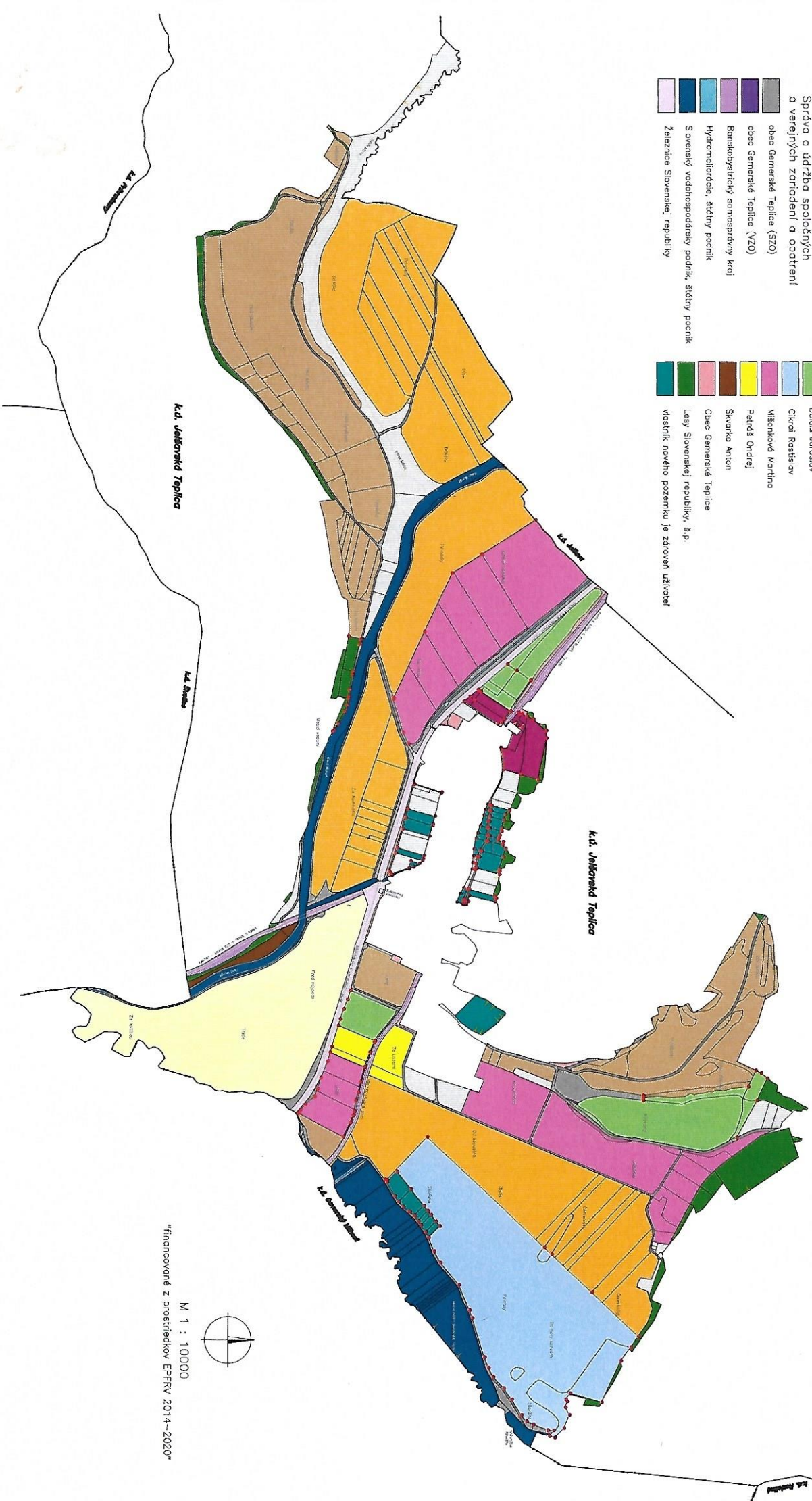
POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

LEGENDA

	hranica katastrálneho územia		PM Agri s.r.o.
	hranica obvodu projektu		Pohodskup Prieštie s.r.o.
	hranice nových pozemkov		Pribola Martin
	vybrané lomové body hraníc nových pozemkov – návrh na vytyčenie		Boďáček
Správa a údržba spoločných a verejných zariadení a opatrení			
	obec Gemerské Teplice (SZO)		Boďák Jánosov
	obec Gemerské Teplice (VZO)		Cikori Rastislav
	Barabovský samosprávny kraj		Mňanková Martina
	Hydromeliorácie, štátny podnik		Petráš Ondrej
	Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik		Škvarica Arion
	Zeleznica Slovenskej republiky		Obec Gemerské Teplice
			Lesy Slovenskej republiky, š.p.
			vlastník nového pozemku je zároveň užívateľ

Užívateľia v novom stave

	PM Agri s.r.o.
	Pohodskup Prieštie s.r.o.
	Pribola Martin
	Boďáček
	Boďák Jánosov
	Cikori Rastislav
	Mňanková Martina
	Petráš Ondrej
	Škvarica Arion
	Obec Gemerské Teplice
	Lesy Slovenskej republiky, š.p.
	vlastník nového pozemku je zároveň užívateľ



M 1 : 10000

"financované z prostriedkov EPRV 2014–2020"