



Číslo: OU-PO-PLO1-2025/000189-171

V Prešove dňa 02. 12. 2025

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### Návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej aj *správny orgán*), v súlade s ustanovením § 11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej iba „*zákon*“)

#### zverejňuje

**návrh zásad umiestnenia nových pozemkov projektu jednoduchých pozemkových úprav Šalgovík, lokalita Chraste (ďalej iba „ZUNP“)** vykonávaných v časti katastrálneho územia Šalgovík a časti katastrálneho územia Ľubotice.

Podľa § 11 ods. 23 zákona *zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Návrh zásad okresný úrad zverejní verejnou vyhláškou na 15 dní a doručí sa známym vlastníkom pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti.*

Podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení *sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Vzhľadom na vyššie uvedené bude návrh ZUNP zverejnený na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli mesta Prešov a obce Ľubotice a na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli správneho orgánu po dobu 15 dní. Súčasne bude návrh ZUNP zverejnený Národnou agentúrou pre sieťové a elektronické služby, Kollárova 8, 917 02 Trnava.

Námietky je možné podať na Okresnom úrade Prešov, Pozemkovom a lesnom odbore, Masarykova 10, 080 01 Prešov do 15 dní odo dňa doručenia návrhu ZUNP.

Prílohy: Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov s grafickou prílohou ZUNP

JUDr. Eva Oravcová  
vedúca odboru



# **Návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Šalgovík, lokalita „Chraste“**

## **1. VYROVNANIE V POZEMKOCH**

Podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon“) za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie patrí podľa § 11 ods. 1 zákona aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných nových pozemkoch, pričom sa prihliada podľa § 11 ods. 2 zákona najmä na:

- prírodné podmienky
- vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a hospodárskych subjektov
- pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav
- vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov
- záujmy ochrany životného prostredia
- územnoplánovaciu dokumentáciu

Vzhľadom na hore uvedené boli navrhnuté nasledujúce kritéria resp. Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“ alebo „zásady“), ktoré boli spoločne prerokované správnym orgánom, predstavenstvom združenia účastníkov a zhotoviteľom projektu, zohľadňujúc vyjadrenia známych účastníkov konania na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa § 11 ods. 18 zákona:

**1.1.** Nové pozemky budú svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Vyrovnanie sa vykoná podľa výmery a vypočítanej ceny tak, aby nové pozemky boli druhom pozemku, spresnenom podľa komisionálneho zistenia v obvode pozemkových úprav, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Táto zásada vyplýva priamo z § 11 ods. 3 zákona.

**1.2.** Hodnota nových pozemkov je primeraná, ak nie je v porovnaní s hodnotou pôvodného pozemku vyššia alebo nižšia o viac ako 25 %. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 4 zákona. Cieľom spracovania bude zachovanie pôvodnej hodnoty pozemku resp. pozemkov a odchýlka bude použitá iba v nutných prípadoch.

**1.3.** Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m<sup>2</sup> sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m<sup>2</sup>. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť zákonom prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§ 11 ods. 4 a 5 zákona).

**1.4.** Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 12 zákona.

**1.5.** Podielové spoluvlastníctvo k pozemkom sa môže rozhodnutím správneho orgánu zriadiť alebo zrušiť. Táto zásada v súlade s § 11 ods. 14 zákona.

**1.6.** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup>, ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2, ods. 1, písm. h). Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 15 zákona.

## **2. VYROVNANIE V PENIAZOCH**

**2.1.** Vlastník môže požiadať o vyrovnanie v peniazoch podľa § 11 ods. 11 zákona. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 11 zákona.

**2.2.** Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi **žiadateľom (objednávateľom) prác** a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Jednotková cena pozemkov v obvode projektu bola určená **znaleckým posudkom č. 84/2020**, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Petrom Štenkom, evidenčné číslo znalca 913446. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 4 a 7 zákona.

**2.3.** Žiadosť o vyrovnanie v peniazoch musí mať overený podpis a musí byť doručená správne mu orgánu v lehote 30 dní od doručenia ZUNP.

### 3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

**3.1. Spoločné zariadenia a opatrenia** sa v obvode projektu nenavrhujú.

**3.2.** Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na **verejné zariadenia a opatrenia** označené ako **MK-1** (*pozri grafickú prílohu č. 1 – Projektové bloky*) podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne **Mesto Prešov** za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods. 5. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 5 zákona.

**3.3.** Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že pozemky podľa bodu 3.2. nemožno scudziť ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 5 zákona.

### 4. DOPLŇUJÚCE ŠPECIFICKÉ ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia **Šalgovík** v lokalite **Chraste**, s jednotlivými známymi vlastníckymi pôvodných pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona navrhujeme nasledovné doplňujúce zásady:

**4.1.** Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav predstavuje 2 projektové bloky č. **nUP-1** a **nUP-2** (*pozri grafickú prílohu č. 1 – Projektové bloky*), ktoré sú určené na sceľovanie pozemkov určených pre individuálnu bytovú výstavbu ako plochy pre použitie podľa platného územného plánu, rodinné domy, občianska vybavenosť, verejná zeleň.

**4.2.** Každý nový pozemok bude prístupný z pozemku, ktorý je vyčlenený na vybudovanie miestnej komunikácie.

**4.3.** Vlastníctvo k novým pozemkom na ploche označenej ako **MK-1** na ktorej leží existujúca miestna komunikácia podľa Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia nadobudne do vlastníctva, prípadne do spoluvlastníctva s inými vlastníckymi, **Mesto Prešov**.

**4.4.** Vlastníci prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia, prispievajú podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a to vo výške **1 % ich výmery**.

**4.5.** Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie prístupových miestnych komunikácií na plochách označených ako **nMK-2, nMK-3, nMK-4, nMK-5,**

**nMK-6, nMK-7 a nMK-8** podľa Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, nadobudnú do vlastníctva vlastníci podľa pomeru ich nárokov podľa nasledovnej tabuľky:

<b>nMK-8</b>	Bude v spoluvlastníctve vlastníkov parcel E KN č. 232/8 a 232/7 ( <b>vlastnícka skupina Ňakatovci a ID 148 Gruška Vojtech</b> ).
<b>nMK-7</b>	Bude v spoluvlastníctve vlastníkov parcel C KN č. 303/25 až 303/66 ( <b>ID 226 Šoltés Dávid a spol.</b> ).
<b>nMK-6</b>	Bude v spoluvlastníctve vlastníkov parcel C KN č. 303/18 až 303/24 a 303/78 až 303/115.
<b>nMK-5</b>	Bude v spoluvlastníctve vlastníkov parcel C KN č. 303/15 a 303/16 ( <b>ID 144 Ferenc Pavol</b> ) a E KN č. 232/1 ( <b>ID 175 Kolesár Ján</b> ).
<b>nMK-4</b>	Bude vo výlučnom vlastníctve vlastníka parcel E KN č. 231/25 a 231/26 ( <b>ID 179 Kořínek Oldřich</b> ).
<b>nMK-3</b>	Bude v spoluvlastníctve nasledovne: polovicu vlastníci parcely E KN č. 231/24, <b>vlastnícka skupina Horváthovci</b> a polovicu vlastníci parcely E KN č. 231/25 ( <b>ID 179 Kořínek Oldřich</b> ).
<b>nMK-2</b>	Bude v spoluvlastníctve vlastníkov parcely E KN č. 231/24, <b>vlastnícka skupina Horváthovci</b> .

**4.6.** Plocha s označením nVOD-1 je určená na vybudovanie nového vodojemu. Vlastníctvo k tomuto novému pozemku nadobudnú vlastníci, ktorí poskytnú výmeru na jeho pokrytie a to pomerne k ich príspevku na tento pozemok.

**4.7.** Výmery jednotlivých nových pozemkov budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov, v súlade s výmerami ich pôvodných pozemkov a po odpočítaní príspevkov v prospech verejných zariadení a opatrení.

**4.8.** V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.

**4.9.** Počet nových pozemkov pre každého vlastníka bude závisieť od jeho požiadavky vznesenej na prerokovaní návrhov a požiadaviek.

**4.10.** Nové pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu na poľnohospodárskom pôdnom fonde v jednotlivých projektových blokoch budú mať druh pozemku orná pôda alebo trvalý trávnatý porast. Pozemky určené pre komunikácie budú mať pôvodný druh pozemku iba MK1 bude mať druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

**4.11.** Vecné bremená a záložné práva bánk a iných subjektov v obvode projektu pozemkových úprav budú prevedené na novovytvorené parcely s nezmenenými popisnými informáciami, uvedenými v katastri nehnuteľností.

## 5. PLATNOSŤ ZUNP

Zásady uvádzané v bodoch 1, 2 a 3 vyplývajú zo zákona a zásady uvádzané v bode 4 sú navrhnuté na základe návrhov a vyjadrení známych účastníkov konania a na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa § 11 ods. 18 zákona.

Prerokovanie návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia **Šalgovík**, lokalita **Chraste** s vlastníkami pôvodných pozemkov, podľa ustanovenia § 11 ods. 18 zákona sa uskutočnilo v dňoch 09. 06. 2025, 12. 06. 2025 a 13. 06. 2025 v sídle zhotoviteľa projektu, Masarykova 16, Prešov.

Z rokovaní boli vyhotovené zápisy s uvedenými návrhmi a požiadavkami vlastníkov, ktoré podpismi potvrdili jednotliví vlastníci, zástupca správneho orgánu a zástupca zhotoviteľa projektu. Údaje zo zápisov boli vyhodnotené a slúžili ako podklad pre vypracovanie návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov. Originály zápisov sú uložené na správnom orgáne, ktorým je Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor.

Tieto zásady boli dňa **18. 11. 2025** dohodnuté so združením účastníkov pozemkových úprav podľa výsledkov prerokovaní návrhov a požiadaviek s jednotlivými vlastníkami, podľa schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a podľa miestnych podmienok.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Návrh zásad bude zverejnený verejnou vyhláškou a doručený známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad platné znenie zásad a platnosť zásad oznámi verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci. Platné zásady doručí združeniu účastníkov pozemkových úprav.

**Prílohy:** Príloha č. 1 – Projektové bloky

V Prešove dňa 18. 10. 2025

Vypracoval:  
Ing. Peter Repáň  
projektant pozemkových úprav  
Progres CAD Engineering, s.r.o.  
Masarykova 16  
080 01 Prešov

**Príloha č. 1 - Projektové bloky**



**Legenda:**

nUP-1 a 2: plochy určené na sčel'ovanie pozemkov určených pre individuálnu bytovú výstavbu ako plochy pre použitie podľa platného územného plánu, rodinné domy, občianska vybavenosť, verejná zeleň

MK-1: existujúca asfaltová miestna komunikácia

nMK-2 až 8: plochy vyčlenené na vybudovanie prístupových miestnych komunikácií

nVOD-1: plocha určená na vybudovanie nového vodojemu