

Čo by ste poradili obyvateľovi obydliá, ktorý má dom na pozemku vo vlastníctve SR v správe SPF a dom má v katastri nehnuteľností pridelené súpisné číslo? Jedná sa o samostatný dom na parcele o rozlohe 300 m²

- a) v intraviláne, druh pozemku trvalý trávnatý porast
- b) v extraviláne, druh pozemku trvalý trávnatý porast

Odpoveď:

Situácia opísaná vyššie nespadá pod aktivity smerujúce k usporiadaniu pozemkov pod osídlením v rámci nášho projektu NP A-PVP. V situácií ak ide o individuálny prípad t. j. jedno samostatné obydlie s prideleným súpisným číslom odporúčame podať žiadosť o nájom pozemku v správe alebo v nakladaní SPF žiadosť spolu s postupom je dostupná na: <https://pozfond.sk/najom/nepolnohospodarsky-ucel/>.

V prípade ak ide o súvislé osídlenie s viacerými obydliami, odporúčame usporiadanie pozemkov pod osídlením prostredníctvom jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ). Pri usporiadaní vlastníckych vzťahov pod osídlením prostredníctvom JPÚ, NP A-PVP poskytneme asistenciu v rozsahu vypracovania mapového podkladu, ktorý je podľa zákona č. 330/1991 Zb. potrebný ako príloha k žiadosti.

Ako by ste starostovi neznalému problematiky nakladania s majetkom obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, vysvetlili čo to znamená „ osobitný zreteľ “ v spojitosti s aktivitami nášho projektu.

Odpoveď:

Osobitný zreteľ predstavuje nástroj, na základe ktorého sa obec pri prevode alebo nájme majetku (ktorý sa nachádza v jej výlučnom vlastníctve) môže odchýliť od zákonom prezumovaného postupu upraveným v §9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, a teda uplatniť výnimku v zmysle §9a ods. 15 písm. f) bod 2 a §9aa ods. 2 písm. e) bod 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V rámci nášho projektu informujeme obec o takejto možnosti a navrhujeme postup v súlade s vyššie zmienenými ustanoveniami. Účelom tohto osobitného zreteľa s prihliadnutím na aktivity nášho projektu je teda jednoduchším spôsobom docieľiť majetkovo-právne vysporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam pod osídleniami, čím zároveň tak v určitej miere môžeme docieľiť aj odstránenie krívd súčasného stavu.

Ako by ste reagovali na požiadavku zamerať dom na obecnom pozemku, ktorý sa nachádza na dvoch parcelách, pri jednej je druh pozemku záhrada a na druhej ostatná plocha, oba zapísané v registri C.

Odpoveď:

Na úvod je potrebné uviesť, ktoré pozemky pod obydliami je možné vysporiadať ak výlučným vlastníkom pozemku je obec (**1/1**), FO alebo PO, alebo ide o podielové spoluvlastníctvo malého počtu známych vlastníkov (za predpokladu, že sa dosiahne ich dohoda o predaji):

- a) pozemky v intraviláne obce, ktorých druh pozemku v „C“ registri je **zastavaná plocha a nádvorie, ostatné plochy;**
- b) pokiaľ v intraviláne obce zahrnuté v **poľnohospodárskom pôdnom fonde** (tu poľnohospodárska pôda nepožíva až takú prísnu ochranu ako v extraviláne obce). **Do poľnohospodárskeho pôdneho fondu patria druhy pozemkov: orná pôda, trvalý trávnatý porast, záhrady, chmeľnice, vinice, ovocné sady a ostatná poľnohospodárska plocha;**

V takejto situácií je obec, resp. vlastníkom pozemku po zameraní obydliá a príľahlej plochy povinný podať žiadosť na príslušný Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor o vydanie stanoviska podľa § 17 ods. 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní

poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to v tomto prípade, vo vzťahu k pozemku, ktorého druh je definovaný ako záhrada. Ďalej je však potrebné si dať pozor na obmedzenie spočívajúce vo výmere zameraného pozemku, pričom jeho výmera musí byť do 500 m² a musí byť vyhotovená projektová dokumentácia osadenia obydľia.

Majiteľ nasledujúcej nehnuteľnosti Vás žiada o zameranie v rámci aktivít projektu NP A-PVP.

Čo mu odpoviete?

Opis nehnuteľnosti: Nelegálny dom s prístavbami na pozemku vo vlastníctve majiteľa stavby.

Odpoveď:

Cieľom nášho projektu je podpora procesov spojených s usporiadaním vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemkom v osídleniach v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit, t. j. podpora procesu „vysporiadania pozemkov“. Usporiadať vlastnícke vzťahy pod osídlením je umožnené prostredníctvom kúpnych alebo nájomných zmlúv na základe vyhotovených GP. GP bude v teréne zameraný pozemok pod obydlím (ktoré spĺňa stavebnotechnické požiadavky podľa osobitných predpisov) a v jeho okolí (dvor) tak, aby vlastník obydľia po odkúpení pozemku alebo uzatvorení nájomnej zmluvy získal právny titul k pozemku, ako prvý krok potrebný na dodatočnú legalizáciu obydľia. Samostatnú dodatočnú legalizáciu stavby neposkytujeme.

Majiteľ nasledujúcej nehnuteľnosti Vás žiada o zameranie v rámci aktivít projektu NP A-PVP.

Čo mu odpoviete?

Opis nehnuteľnosti: Legálny dom s prístavbami na obecnom pozemku.

Odpoveď:

Cieľom nášho projektu je podpora procesov spojených s usporiadaním vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemkom v osídleniach v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit, t. j. podpora procesu „vysporiadania pozemkov“. Usporiadať vlastnícke vzťahy pod osídlením je umožnené prostredníctvom kúpnych alebo nájomných zmlúv na základe vyhotovených GP. GP bude v teréne zameraný pozemok pod obydlím (ktoré spĺňa stavebnotechnické požiadavky podľa osobitných predpisov) a v jeho okolí (dvor) tak, aby vlastník obydľia po odkúpení pozemku alebo uzatvorení nájomnej zmluvy získal právny titul k pozemku, ako prvý krok potrebný na dodatočnú legalizáciu obydľia. Nakoľko je dom zapísaný na liste vlastníctva nie je potreba realizácie procesu opísaného v predchádzajúcej vete nevyhnutná na získanie právneho titulu k pozemku a teda ani k jej následnej legalizácii obydľia.

Podotýkame, že tomto prípade je možné usporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemku vyriešiť iným spôsobom, teda aktivity nášho projektu nie sú v tomto prípade nevyhnutné a preto táto situácia nebude riešená v rámci nášho projektu.

Majiteľ nasledujúcej nehnuteľnosti Vás žiada o zameranie v rámci aktivít projektu NP A-PVP.

Čo mu odpoviete?

Opis nehnuteľnosti: Legálny dom vybudovaný z polovice na pozemku vo vlastníctve obce a z polovice na pozemku vo vlastníctve inej fyzickej osoby.

Odpoveď:

Cieľom nášho projektu je podpora procesov spojených s usporiadaním vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemkom v osídleniach v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit, t. j. podpora procesu „vysporiadania pozemkov“. Usporiadať vlastnícke vzťahy pod osídlením je umožnené prostredníctvom kúpnych alebo nájomných zmlúv na

základe vyhotovených GP. GP bude v teréne zameraný pozemok pod obydľím (ktoré spĺňa stavebnotechnické požiadavky podľa osobitných predpisov) a v jeho okolí (dvor) tak, aby vlastník obydľia po odkúpení pozemku alebo uzatvorení nájomnej zmluvy získal právny titul k pozemku, ako prvý krok potrebný na dodatočnú legalizáciu obydľia. Nakoľko je dom zapísaný na liste vlastníctva nie je potreba realizácie procesu opísaného v predchádzajúcej vete nevyhnutná na získanie právneho titulu k pozemku a teda ani k jej následnej legalizácii obydľia.

Podotýkame, že tomto prípade je možné usporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemku vyriešiť iným spôsobom, teda aktivity nášho projektu nie sú v tomto prípade nevyhnutné a preto táto situácia nebude riešená v rámci nášho projektu.

Majiteľ nasledujúcej nehnuteľnosti Vás žiada o zameranie v rámci aktivít projektu NP A-PVP.

Čo mu odpoviete?

Opis nehnuteľnosti: Legálny dom na pozemku vo vlastníctve majiteľa stavby a chce zamerať prístavby zasahujúce na obecný pozemok.

Odpoveď:

Táto situácia nespadá pod aktivity nášho projektu. Cieľom nášho projektu je podpora procesov spojených s usporiadaním vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemkom v osídleniach v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit, t. j. podpora procesu „vysporiadania pozemkov“. Usporiadať vlastnícke vzťahy pod osídlením je umožnené prostredníctvom kúpnych alebo nájomných zmlúv na základe vyhotovených GP. GP bude v teréne zameraný pozemok pod obydľím (ktoré spĺňa stavebnotechnické požiadavky podľa osobitných predpisov) a v jeho okolí (dvor) tak, aby vlastník obydľia po odkúpení pozemku alebo uzatvorení nájomnej zmluvy získal právny titul k pozemku, ako prvý krok potrebný na dodatočnú legalizáciu obydľia. Nakoľko je dom zapísaný na liste vlastníctva nie je potreba realizácie procesu opísaného v predchádzajúcej vete nevyhnutná na získanie právneho titulu k pozemku a teda ani k jej následnej legalizácii obydľia.

Pozemkový a lesný odbor (PaL) príslušného okresného úradu žiada od obce mapový podklad vo formáte VGI. Ako odborne vysvetlíte starostke (príp. pracovníkovi príslušného odboru), že táto požiadavka je neoprávnená.

Požiadavka zo strany PaL, ktorá v praxi vyplynula v rámci aktivít nášho projektu (NP A-PVP), nemá oporu v platnom právnom predpise. Primárnym právnym predpisom vzťahujúcim sa na naše aktivity je zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“). V zmysle ust. § 8g ods. 1 zákona o pozemkových úpravách, znie: „Žiadosť o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. j) podáva obec, na ktorej území sa osídlenie alebo jeho časť nachádza. Žiadosť obsahuje aj mapový podklad pozemkov pod osídlením, ktorý s dostatočnou presnosťou určuje navrhovanú hranicu obvodu projektu pozemkových úprav; prílohou k žiadosti je súhlas obecného zastupiteľstva“. Citované ustanovenie v predchádzajúcej vete nedefinuje formát predkladaného mapového podkladu, ktorý má/alebo predkladá účastník, teda obec. Nepochybne je pravdou, že citované ustanovenie zákona o pozemkových úpravách nedefinuje formát predkladaného mapového podkladu, ktorý má predložiť účastník (obec), avšak citované ustanovenie a ani žiadne iné ustanovenie zákona o pozemkových úpravách nepriznáva oprávnenie PaL vyžadovať mapový podklad vo formáte VGI. V hypotetickej rovine, ak by zákonodarca mienil požadovať konkrétny formát mapového podkladu (teda vo formáte VGI), ktorý ma účastník predložiť k žiadosti o jednoduché pozemkové úpravy, bol by tento formát explicitne uvedený v citovanom ustanovení; alternatívne ak by zákonodarca chcel ponechať vhodný výber na Pozemkovom

a lesnom odbore, opäť by takáto vôľa musela vyplývať priamo z citovaného ustanovenia zákona o pozemkových úpravách.

V tejto súvislosti dávame do pozornosti **Usmernenie Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky k vykonávaniu jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva, číslo: 4389/2022-3020, Z-2189/2022 zo dňa 1.februára 2022** (ďalej len „usmernenie“). V článku 4, bod 2 písm. d) a bod 9 písm. a) usmernenia sa uvádza, že súčasťou žiadosti musí byť návrh obvodu (obvodov) pod osídlením v **analógovej forme** (odporúča sa na podklade ortofotomozaiky alebo katastrálnej mapy) alebo lepšie v digitálnej forme. Z uvedeného rovnako nevyplýva povinnosť obce, ako žiadateľa o JPÚ POS, aby povinne predložila mapový podklad v digitálnej forme vo výmennom formáte VGI.

Ďalej dávame do pozornosti **Metodický návod Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky na prípravné konanie pozemkových úprav, číslo: 7050/2023-3020 zo dňa 24. mája 2023** (ďalej len „metodický návod“). V zmysle čl. 9 bod 10 metodického návodu, priebeh hranice obvodu projektu pozemkových úprav do prehľadnej mapy na podklade vektorovej katastrálnej mapy v digitálnej forme vo výmennom formáte VGI spracuje správny orgán na úseku pozemkových úprav.

Metodický návod bol prijatý výlučne pre účely prípravného konania pozemkových úprav, pričom ako jednoznačne vyplýva z jeho obsahu, tento metodický návod je určený pre pozemkové a lesné odbory okresných úradov, odbory opravných prostriedkov okresných úradov, pozemkové referáty, od ktorých sa legitímne očakáva, že budú postupovať v súlade s dotknutými právnymi predpismi, ako aj podzákonnými aktami vydávanými ústrednými orgánmi štátnej správy.

Na záver treba zobrať na vedomie nasledovné: Cieľom navrhovaných jednoduchých pozemkových úprav je usporiadať pozemky pre ich budúce využitie v súlade s územným plánom obce alebo s budúcim využitím pozemkov pod osídlením. **Účelom prípravného konania je zo strany Okresného úradu preveriť dôvody, naliehavosť, hospodárnosť, opodstatnenosť, účelnosť vykonania pozemkových úprav a záujem vlastníkov, užívateľov a ostatných účastníkov konania o pozemkové úpravy v navrhovanom obvode.**

Aké aktivity neposkytujeme v rámci nášho projektu? (vymenuj)

Odpoveď:

V rámci NP A-PVP:

- nerealizujeme a nefinancujeme výkup pozemkov v prospech obcí a obyvateľov;
- neriešime spory medzi vlastníckymi pozemkami, o ktorých sú oprávnené rozhodovať v SR iba súdy;
- neposkytujeme finančné prostriedky na kúpu/nájom pozemkov - záujemca hradí kúpnu cenu za pozemok, respektíve nájomné na svoje náklady;
- nezastupujeme Slovenský pozemkový fond a Lesy Slovenskej republiky, š. p. a iné orgány verejnej správy v úkonoch, ktoré sú potrebné na usporiadanie vlastníctva k pozemku, alebo k úkonom smerujúcim k legalizácii obydľia, tieto úkony si má riešiť sám žiadateľ (vlastník pozemku, nájomca);
- spory ohľadom dedičského konania, o sporoch ohľadne dedičského konania sú oprávnené rozhodovať len súdy SR;
- riešenia duplicity vlastníckych vzťahov, duplicita vlastníckych vzťahov sa podľa aktuálnych zákonných ustanovení rieši buď dohodou medzi vlastníckymi alebo žalobou na určenie vlastníckeho práva na miestne príslušnom súde;
- reštitučné konania, reštitučné konanie je správne konanie, ktoré prebieha na miestne príslušnom Okresnom úrade, pozemkovom a lesnom odbore;

- nezasahujeme do exekučných, daňovo-exekučných a iných vykonávacích konaní, ktoré sa týkajú vlastníckeho práva k pozemkom;
- neposkytujeme asistenciu pri konaní o dodatočnej legalizácii stavby podľa stavebných predpisov ani neposkytujeme finančné prostriedky na projektovú alebo inú dokumentáciu potrebnú k dodatočnej legalizácii stavby;
- nerealizujeme poradenstvo v oblasti vydržania, prípadne zodpovedanie aplikačných otázok týkajúcich sa vydržania;
- problematika záhradkárskych osád, ide o samostatné správne konanie, ktoré prebieha na miestne príslušnom Okresnom úrade pozemkovom a lesnom odbore;
- delimitáciu ako prevod správy pozemkov vo vlastníctve štátu;
- individuálne právne poradenstvo k požiadavkám na budúcu výstavbu, kúpu pozemku alebo nájom pozemku.
- neriešime opravu starých zápisov v KN;
- nezastrešujeme rozdeľovanie nehnuteľností (ergo stavieb), neparticipujeme na vytvorení podmienok prístavby/nadstavby;
- nezastrešujeme priestorové usporiadanie pozemkov, vo formáte zamerania samostatného dvora/príjazdovej cesty/stavieb, ktoré neslúžia na bývanie,
- v rámci zamerania neriešime odlivku, oplotenie, retenčné nádoby.

Čo v prípade, ak si obyvateľ MRK chce odkúpiť pozemok pod obydľím, ale má exekúcie, ktoré nie je schopný v dohľadnej dobe vyrovnať.

Odpoveď:

V prvom rade je potrebné povedať, že každý prípad sa vzhľadom na osobitosť daného prípadu posudzuje osobitne! Vo všeobecnosti však treba pozitívne vnímať snahu obyvateľa MRK odkúpiť si pozemok pod obydľím. Prekážka, ktorá na strane obyvateľa MRK existuje a spočíva vo vedení exekúcie voči jeho osobe, mu bráni túto vôľu naplno realizovať. Tento neželaný stav v ktorom sa obyvateľ MRK prejavujúci snahu o odkúpenie pozemku pod obydľím nachádza možno dočasne riešiť nájmom. Pri prenájme vopred upozorňujeme na skutočnosť, že v takýchto prípadoch sa v zmysle ust. §61d ods. 1 a § 61c ods. 4 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas súdneho exekútora s uzatvorením nájomnej zmluvy. Ak by v danom prípade nastala situácia, kedy by súhlas súdneho exekútora podľa predchádzajúcej vete nebol obyvateľovi MRK udelený, odporúčame sledovanú vôľu obyvateľa MRK preniesť na príbuzných, ktorí by vzhľadom na ich pomery boli vhodní samotnú vôľu naplniť, resp. zrealizovať odkúpenie, prípadne prenájom pozemku pod obydľím.