

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



"Vysporiadanie pozemkov.
Cesta k dôstojnej zmene."

Čo sa v novom
čísle dočítate ?

- Slovo riaditeľky Odboru NP usporiadania právnych vzťahov k pozemkom
- Prvé úspešné odkúpenia pozemkov
- Zhodnotenie doterajších výsledkov projektu
- Čo nám odkázali samosprávy v dotazníkovom prieskume
- Ako pokračujú JPÚ
- Príbehy z terénu
- Výhľad do ďalšej fázy projektu

Slovo generálnej riaditeľky

Vážené dámy a páni, národný projekt zameraný na vysporiadanie pozemkov pod obydliami v marginalizovaných rómskych komunitách reaguje na potreby obcí aj obyvateľov pri riešení dlhodobu prehliadanej a zložitej otázky neusporiadaných vlastníckych vzťahov v týchto osídleniach.

Už dnes, po 24 mesiacoch od začiatku implementácie projektu, sme zaznamenali výrazný pokrok vo viacerých smeroch – podarilo sa nám zapojiť obce do procesu jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) a zároveň intenzívne pracujeme na prevodoch a nájmoch pozemkov pre obyvateľov MRK. Samosprávam poskytujeme komplexnú podporu – od vypracovania vlastníckych analýz, cez konzultácie s obyvateľmi, geodetické zamerania pozemkov, prípravu zmlúv, až po ďalšie kroky nevyhnutné na usporiadanie pozemkov pod osídleniami. Tento newsletter predstavuje výber príkladov, príbehov a údajov, ktoré dokumentujú pokrok v teréne. Verím, že bude pre vás inšpiratívnym pohľadom na to, čo sa dá dosiahnuť spoločnou prácou. Ďakujem všetkým, ktorí sa na tomto procese podieľajú – s úsilím, odbornosťou a úctou voči ľuďom.

Mgr. Marianna Babilonská
poverená vykonávaním funkcie
generálnej riaditeľky
Sekcie implementácie projektov I.



ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



Slovo riaditeľky Odboru NP usporiadania právnych vzťahov k pozemkom

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod obydliami je jedinečný svojím rozsahom aj zameraním. Ide o prvý projekt, ktorý sa zameriava na všetky obce zaradené v Atlase rómskych komunít. Každá zapojená obec, každý geometrický plán, každé stretnutie s vlastníckmi či obyvateľmi je dôkazom toho, že aj zdanlivo neriešiteľné situácie môžu mať riešenie – ak je pri tom spolupráca, odbornosť a trpezlivosť.

Tento projekt neznamena len technické zabezpečenie geometrických plánov. Znamená aj prácu v teréne, vysvetľovanie, budovanie dôvery a postupné odstraňovanie bariér – legislatívnych, administratívnych aj ľudských. V odbore denne sledujeme a koordinujeme desiatky aktivít – od metodologickej podpory cez komunikáciu s obcami a štátnymi inštitúciami až po spoluprácu s geodetmi a právnikmi. Sme vďační za všetkých partnerov, ktorí sa rozhodli túto cestu absolvovať spolu s nami. Veríme, že aj vďaka spoločnému úsiliu prispejeme k tomu, aby samosprávy mohli konať, štát vedel pomôcť a obyvatelia dostali reálnu šancu vyriešiť si základnú otázku – pozemok pod vlastným domom. Vysporiadanie pozemkov je cesta k dôstojnej zmene.

JUDr. Katarína Mol'ová*poverená riadením Odboru NP**usporiadania právnych vzťahov k pozemkom**Sekcia implementácie projektov I.*

Aj symbolickým podaním ruky sme potvrdili predaj pozemku pani Márii

Pani Mária z obce Betlanovce dnes býva na pozemku, ktorý patrí priamo jej. Dom už nestojí „len tak“, ale na pozemku, ktorý si odkúpila – s plnou právnou istotou. Tento výsledok je dôkazom, že proces vysporiadania pozemkov v osídleniach má zmysel. Naša regionálna koordinátorka Erika Pisková jej pri dome podala ruku – symbolicky, no zároveň veľmi reálne. Spečatili tým úspešne zvládnutý proces, ktorý zahŕňal predovšetkým komunikáciu so samosprávou, vypracovanie kúpnej zmluvy a zápis do katastra. To všetko sme koordinovali v úzkej spolupráci s obcou Betlanovce a jej starostkou Slávkou Kremnickou, ktorá bola mimoriadne súčinná. Výsledok? Právna istota, dôstojné bývanie a dobrý príklad pre ďalších.



-VB-

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



Vysporiadanie pozemkov pod rómskymi obydliami napreduje

Projekt prináša prvé konkrétne výsledky

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami sa naplno rozbehol a prináša prvé viditeľné výsledky v desiatkach obcí. Od jeho spustenia uplynulo viac ako rok a pol, počas ktorého sa podarilo v úzkej spolupráci so samosprávami, odborníkmi a komunitami naštartovať proces, ktorý bol ešte nedávno pre mnohých len ťažko predstaviteľný.

Doterajšie čísla (stav k septembru 2025) hovoria jasne:

- **79 obcí** je zapojených do projektu formou zmluvy o poskytnutí podpory,
- 143 samosprávam boli odovzdané podrobné mapové podklady ako súčasť prípravy na podanie žiadosti o jednoduché pozemkové úpravy,
- uskutočnilo sa **1083 individuálnych stretnutí** s obyvateľmi priamo v obciach,
- prebehlo **65 skupinových stretnutí** s cieľom informovať komunity o možnostiach vysporiadania pozemkov pod ich obydliami,
- bolo poskytnutých až **2 175 odborných intervencií** – stanovísk, usmernení, metodických odporúčaní či priamej podpory,
- a zároveň bolo uzatvorených **109 nájomných/kúpno-predajných zmlúv** – v niektorých prípadoch po desaťročiach neistoty.

Tieto konkrétne kroky predstavujú významný posun v úsilí zabezpečiť právnu istotu obyvateľom marginalizovaných komunít a posilniť samosprávy vo výkone ich právomocí.

Projekt sa realizuje v náročných podmienkach – legislatívne, technicky aj komunikačne. Napriek tomu ukazuje, že cieľ je dosiahnuteľný, ak existuje reálna spolupráca medzi štátom, obcami a samotnými obyvateľmi.



Dôvera sa buduje v teréne – rozhovor geodeta s obyvateľom počas meraní v Medzeve.

-VB-



Čo hovoria samosprávy: výsledky dotazníka medzi obcami

V priebehu rokov 2024 a 2025 sme oslovili obce identifikované v Atlase rómskych komunít, aby sme lepšie porozumeli ich potrebám v oblasti vysporiadania pozemkov a súvisiacich výziev. Odpovedalo 381 samospráv, čo poskytlo cenný obraz o skutočných problémoch, ktorým obce čelia.

♦ Pozemky ako hlavný problém

Na otázku, ktorú oblasť považujú za najväčší problém v marginalizovanej rómskej komunite, najviac obcí – až 27 % (103 obcí) – označilo nevysporiadané majetkovo-právne vzťahy pod osídleniami.

Pre porovnanie:

- Nezamestnanosť uviedlo 21,5 % (82 obcí),
- nízku mieru vzdelania 11,3 % (43 obcí),
- zlé odpadové hospodárstvo a čierne skládky 7,6 % (29 obcí),
- sociálno-patologické javy 6,3 % (24 obcí),
- a nedostupnosť kanalizácie alebo pitnej vody pod 6 %,
- ostatné otázky v prieskume nedosiahli úroveň 5% odpovedí.



Nevysporiadané majetkovo-právne vzťahy pod osídleniami

103

Nezamestnanosť

82

Nízka miera vzdelania

43

Zlé odpadové hospodárstvo a čierne skládky

29

Sociálno-patologické javy

24

Nedostupnosť kanalizácie

20

Nedostupnosť pitnej vody

19

0 20 40 60 80 100 120

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3

◆ Nedostatočná infraštruktúra

Dotazník potvrdil aj rozsiahle infraštruktúrne deficity v osídleniach marginalizovaných rómskych komunít:

74,3 % obcí (283) uviedlo, že osídlenie nie je pripojené na kanalizáciu,
73,5 % (280 obcí) uviedlo, že nie je napojené na čističku odpadových vôd,
57,2 % (218 obcí) nemá verejnú kanalizáciu vôbec,
31 % (118 obcí) nie je pripojených ani na verejný vodovod.

Záver: Prevažujúci názor samospráv je, že nevysporiadané pozemky sú systémovým problémom, ktorého riešenie je predpokladom pre ďalšie opatrenia v oblasti bývania, infraštruktúry či zamestnanosti.

€ Odborná pomoc, ktorá šetrí samosprávam stovky hodín aj tisíce eur



Našou prioritou je, aby samosprávy nezostali na tento náročný proces samy. Vďaka konkrétnym aktivitám projektu sa nám podarilo zabezpečiť odbornú pomoc v reálnej hodnote desiatok tisíc eur:

- **180 obciam** bola poskytnutá asistencia pri vyhotovení mapových podkladov k žiadostiam o jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ) – v hodnote **cca 65 000 eur**.
- **27 obciam** sme pomohli s vyhotovením, overením a zápisom geometrických plánov – v hodnote **cca 25 000 eur**.
- **10 obcí** získalo pomoc formou vyhotovenia geometrických plánov, ktoré zatiaľ čakajú na overenie alebo zápis – v hodnote **cca 8 000 eur**.

Tieto služby by si inak obce museli zabezpečiť vo vlastnej réžii. Už len táto technická asistencia predstavuje výraznú úľavu pre rozpočty samospráv. Za každým jedným výstupom je skúsený tím koordinátorov, geodetov, právnikov a odborných pracovníkov, ktorí spolupracujú s obcami v teréne aj pri stole. Aj táto odborná pomoc je pre samosprávy **bezplatná**, no má vysokú pridanú hodnotu – pretože samy by si ju len ťažko vedeli zabezpečiť v takejto šírke a kvalite.

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



Roztoky: Martinov sen o vlastnom pozemku

Martin si dom postavil vlastnými rukami. Roky pracuje v zahraničí, stará sa o tri deti a svoju rodinu. Teraz sa mu podarilo urobiť ďalší veľký krok – v obci Roztoky si kúpil pozemok pod svojim domom.

V rámci národného projektu sme zabezpečili geodetické práce aj kúpno-predajnú zmluvu, celý proces koordinovala regionálna koordinátorka Katarína Jurčišinová v spolupráci s obcou. Je to dôkaz, že keď sa spojí úsilie jednotlivca, samosprávy a štátu, veci sa dajú posunúť dopredu. Martin odkazuje ostatným: "Nikdy sa nevzdávaj svojich snov."

Regionálna koordinátorka odovzdáva kúpnu zmluvu k pozemku, na ktorom stojí dom pána Martina



Štefan začal odznova. Tentokrát na svojom

🔥 Požiar mu vzal všetko. Zhorel mu skromný dom a s rodinou ostali zo dňa na deň bez strechy nad hlavou. Štefan z obce Poša však nespadol do pasivity. Pracuje už viac ako dva roky – a keď prišla kríza, nezostal nečinne stáť. Postavil nový domček, veľmi skromne, svojpomocne. A čo je dôležité – na pozemku, ktorý si legálne odkúpil.

🔵 Celý proces ohľadom kúpy pozemku bol v obci koordinovaný našim regionálnym koordinátorom Kamilom Fečkom, ktorý v teréne pomáha obciam aj obyvateľom zorientovať sa v administratívnych, procesných a technických krokoch. V rámci projektu sme poskytli komplexné poradenstvo, vyhotovenie kúpno-predajných zmlúv, geodetické práce a všetky ďalšie úkony spojené s kúpou pozemku.



ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



Pozitívne sa rozvíjajú aj aktivity v oblasti JPÚ

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod obydliami je nevyhnutným krokom k tomu, aby samosprávy mohli lepšie plánovať a ľudia získať právnu istotu. V mnohých prípadoch sa to darí priamou cestou prostredníctvom splnenia všetkých potrebných úkonov až k uzatvoreniu kúpnych alebo nájomných zmlúv medzi obcou a obyvateľmi. Ak sú vlastnícke vzťahy pod osídlením príliš komplikované alebo neprehľadné, prichádza do úvahy iný, zákonný spôsob – **jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ)**. Ich cieľom je „učesať“ rozdrobené vlastníctvo do prehľadných a funkčných celkov, s rešpektovaním užívacích práv. Práve JPÚ sa tak stávajú nástrojom, ako v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít vytvoriť priestor pre rozvoj a dôstojné bývanie.

Čo sú mapové podklady a prečo sú dôležité?

Mapové podklady predstavujú aktuálne zobrazenie skutočného stavu v teréne – teda kde reálne stoja domy, ako sú vedené prístupové cesty, oplotenia, inžinierske siete a podobne. Mapové podklady sú povinnou súčasťou žiadosti o začatie jednoduchých pozemkových úprav. Bez nich by príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor nemohol objektívne posúdiť, či sú splnené podmienky na začatie JPÚ a čo je predmetom úprav.



Doterajšie výsledky

V rámci projektu bolo doteraz obciam odovzdaných **181 mapových podkladov**, ďalšie sú v príprave. V prípravnom konaní sa aktuálne nachádza **80 žiadostí o vykonanie JPÚ**, **18 konaní už bolo povolených**. Obciam bolo zároveň **schválených 54 žiadostí o nenávratný finančný príspevok**.

Tieto výsledky dokazujú, že aj komplikované vlastnícke vzťahy sa dajú riešiť – systematicky, zákonne a s podporou štátu. V tomto úsilí pokračujeme ďalej – či už prostredníctvom jednoduchých pozemkových úprav, alebo priamou podporou obcí a obyvateľov tam, kde je to možné a kde je zároveň reálny záujem zo strany obcí a vlastníkov obydľí.

-VB-



Regionálny koordinátor oboznamuje obyvateľov obce Rakúsy s možnosťami vysporiadania pozemkov.

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



V Skrabskom boli podpísané prvé nájomné zmluvy k pozemkom

Obec Skrabské (okres Vranov nad Topľou) sa zaradila medzi ďalšie slovenské obce, kde sa aj vďaka spolupráci samosprávy a štátu darí právne usporiadať vzťahy k pozemkom pod obydliami. Prvé nájomné zmluvy podpísali miestni obyvatelia, ktorí doteraz bývali na obecnom pozemku bez akéhokoľvek právneho vzťahu.

Medzi nimi bol napríklad pán Dávid, ktorý si prevzal zmluvu na pozemok pod svojím domom. Tento krok predstavuje pre neho nielen právnu istotu, ale aj nový začiatok – ako plnohodnotný partner vo vzťahu k obci, štátu, aj vlastnej rodine.

Proces prebehol v úzkej spolupráci regionálneho koordinátora národného projektu Kamila Fečka a starostu obce Emila Rybnického. Pri jednotlivých úkonoch, hlavne v komunikácii s obyvateľmi, pomáhal aj miestny rozvojový tím. V rámci projektu boli zabezpečené geodetické práce, viaceré stretnutia s obyvateľmi, vyhotovenie nájomných zmlúv a koordinácia celého procesu až po ich reálny podpis.

Podpisom až **šiestich zmlúv v jeden deň sa obec Skrabské zaradila medzi príklady dobrej praxe**, kde systematická práca, dôvera a trpezlivá komunikácia priniesli konkrétny výsledok.



Starosta Emil Rybnický odovzdáva podpísanú zmluvu o nájme pánovi Dávidovi.

ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



Výhľad do ďalšej fázy projektu

Projekt vstupuje do ďalšej fázy, v ktorej sa z prípravných krokov stále viac prechádza ku konkrétnym právnym a administratívnym výstupom. V nasledujúcich mesiacoch bude dôraz kladený na rozširovanie terénnej práce, zintenzívnenie podpory obcí a zefektívnenie procesov, ktoré vedú k uzatváraniu zmlúv či podávaniu žiadostí o jednoduché pozemkové úpravy.

Na čo sa zameriame:

- ◆ Zvýšenie počtu zapojených obcí a rozšírenie zmluvnej spolupráce,
- ◆ zintenzívnenie geodetických meraní a právnych konzultácií v teréne,
- ◆ rozšírenie komunikácie s vlastníkami pozemkov a podporiť ochotu na prevod alebo nájom,
- ◆ podpora samospráv pri príprave žiadostí o jednoduché pozemkové úpravy,
- ◆ zdieľanie dobrej praxe medzi obcami aj partnermi projektu,
- ◆ rozšírenie a metodická podpora okresných úradov – sústredená na podporu personálnych kapacít Okresných úradov v rámci Pozemkového a lesného odboru a to za účelom efektívneho spracovania konaní na podporu usporiadania právnych vzťahov k pozemkom v osídleniach postupom jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ). V neposlednom rade budeme aj naďalej systematicky pracovať na búraní mýtov a predsudkov, že „Rómovia o to nemajú záujem“. Opak je pravdou – záujem zo strany obyvateľov existuje, len je potrebné celý proces odborne a zároveň ľudsky sprevádzať.

-VB-



ITMS 401406DPU9

Národný projekt Asistencia obciam s prítomnosťou MRK
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami

ČÍSLO:

3



„Takto to vyzerá v teréne“



Obsah tohto bulletinu a fotografie z terénu pripravil Mgr. Vladimír Bokša, PhD. v spolupráci s kolektívom národného projektu APVP. Ďakujeme, že čítate už tretie číslo nášho bulletinu.