OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE-OKOLIE
POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR
POZEMKOVÉ ODDELENIE
Hroncova 13, 041 70 Košice

Naše číslo:OU-KS-PLO1-2026/000363-515 V Košiciach, 12.10.2026

ZVEREJNENIE

aktualizovaného návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská II.

Okresný úrad Košice - okolie, pozemkový a lesný odbor ako príslušný orgán podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v rámci konania o pozemkových úpravách vykonávaných v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I., podľa § 11 ods. 23 zákona

z v e r e j ň u j e

aktualizovaný návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská II.

Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-PLO“) v zmysle § 11 ods. 23 zákona doručuje všetkým známym vlastníkom návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská II. na odsúhlasenie.

V rámci návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode JPÚ v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská II., OÚ-PLO v zmysle § 11 ods. 18 zákona prerokoval s vlastníkmi ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov-formou dotazníka, resp. na verejnom zhromaždení, resp. na individuálnych prerokovaniach.

Na základe výsledkov prerokovania, miestnych podmienok a podľa všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ, schválených rozhodnutím č. OÚ-KS-PLO1-2025/000327-354 zo dňa 09.09.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2025, OÚ-PLO dohodol s predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská II. na pracovnom rokovaní dňa 28.01.2026 návrh ZUNP. Vzhľadom na skutočnosť, že k návrhu ZUNP boli podané námietky, ktoré boli následne prerokované s namietateľmi a členmi predstavenstva Združenia účastníkov pozemkových úprav, boli tieto námietky zohľadnené a zapracované do návrhu ZUNP pre lokalitu Konopiska II, ktorý bol následne aktualizovaný.

Doručovaný návrh ZUNP určuje všeobecné princípy a pravidlá postupu umiestňovania nových pozemkov a spôsob vyrovnania ako aj prípadné špecifické požiadavky vlastníkov.

Poučenie:

Proti údajom uvedeným v návrhu ZUNP môže podať vlastník písomnú námietku do 15 dní odo dňa doručenia na adresu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice. ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode JPÚ. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Prílohy:
Návrh ZUNP – písomná a grafická časť

Okresný úrad Košice-okolie
Pozemkový a lesný odbor
Hroncová 13, 040 01 Košice
-1-

Ing. Gabriel Vukušič
vedúci odboru

Vyvesené dňa:
(dátum, pečiatka, podpis)

Zvesené dňa:
(dátum, pečiatka, podpis)

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov
v obvode projektu pozemkových úprav „JPÚ Konopiská II“
(ďalej „JPÚ Konopiská II“)

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej **Zásad**) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z §11 Zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj **Zákon**).

Hlavným cieľom **Zásad** je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej aj **VZFÚ**),
- so **Zákonom**,
- s požiadavkami a návrhmi vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa § 11 ods.18, prerokované formou Dotazníkov, ktoré boli zasielané súčasne s výpisom z **RPS** .

Zoznam použitých skratiek

JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy, **VZFÚ** – všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, **Zákon** - Zákon SNR č. 330/1991 Zz., **ZV** – známy vlastník, ktorého miesto pobytu alebo sídlo je známe, **NV** – známy vlastník, ktorého miesto pobytu alebo sídlo nie je známe, **SPF** – Slovenský pozemkový fond, **TVL** – typ vlastníka, **PC** – projekčný celok, **PB** – projektový blok, **RPS** – register pôvodného stavu, **SZO** – spoločné zariadenia a opatrenia, **VZO** – verejné zariadenia a opatrenia, **ÚP** – územný plán, **PKV** – pozemkovoknižná vložka, **LV** – list vlastníctva, **BPEJ** - bonitované pôdno-ekologické jednotky, **ZUOB** – zastavané územie obce, **ZÚJPÚ** - združenie účastníkov jednoduchých pozemkových úprav, **Spracovateľ** – Ing. Milan Kavulič-AKERGEO, Družstevná 205/17, Nižná Myšľa, **Správny orgán** – OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, Košice.

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určia spôsob vyrovnania s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality a požiadavky vlastníkov, pričom dohodnuté **Zásady** nesmú byť v rozpore so **Zákonom** o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách.

V rámci prerokovania návrhu **Zásad** sa určia všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so **Zákonom** a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastnia najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu J**PÚ**).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu **JPÚ Konopiská II (ha)**	**11,8209**
Počet parciel vstupujúcich do RPS	54
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	4
- z toho parcely UO	50
Počet vlastníkov	147
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	142
- ostatných vlastníkov	5
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	257
Priemerná výmera parcely (ha)	0,22
Priemerný počet spoluvlastníkov k parcele	4,76
Priemerný počet parciel PS na jedného vlastníka	0,37

Tabuľka č.1: *Základné údaje*

Obvod „**JPÚ Konopiská II**“ tvorí pre potreby pozemkových úprav **päť projektových blokov (PB 1-5),** do ktorých sa budú umiestňovať nové pozemky.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválený **RPS**
- Cenová mapa a elaborát aktualizovaných **BPEJ**
- Schválené **VZFÚ**
- Vyhodnotenie Dotazníkovej ankety (podľa §11, ods. 18, Zákona) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov
- Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov

Vyhodnotenie dotazníkov (návratiek) podľa §11 ods.18 Zákona	**Počet**
Počet známych vlastníkov so známym pobytom -TVL 0,1,2 v obvode PPÚ	142
Spätne doručené dotazníky od vlastníkov	64
Spätne nedoručené dotazníky od vlastníkov	78
Vlastníci, ktorí chcú odpredať pozemky SR-SPF (§11 ods.8 a 9Zákona)	0
Vlastníci, ktorí chcú odpredať pozemky	8
Vlastníci, ktorí chcú užívať svoje vlastné pozemky	40
Vlastníci, ktorí chcú hospodáriť na všetkých svojich pozemkoch a sú registrovaní ako SHR	0
Vlastníci, ktorí chcú hospodáriť na časti svojich pozemkoch	0
Vlastníci bez požiadaviek	16

3. Vyrovnanie v pozemkoch

3.1. Záväznosť „Zásad“ pre vlastníkov

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa §12 ods.8 Zákona. Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby **nové pozemky** boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v §11 Zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v katastrálnom území Nižná Myšľa. Preto sú stanovené tieto kritériá:

- **Kritériá, ktoré sú stanovené podľa Zákona– záväzné kritériá**
- **Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa Zákona– odporúčané kritériá**

3.2. Kritériá, ktoré sú stanovené podľa Zákona– záväzné kritériá

3.2.1. Kritérium podľa § 11, ods. 2 Zákona: Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nových pozemkoch. Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:

a) prírodné podmienky,
b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v obvode pozemkových úprav,

d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
e) záujmy ochrany životného prostredia,
f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

3.2.2. Kritérium podľa § 11, ods. 3a ods. 6 Zákona: Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo **VZFÚ** sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

3.2.3. Kritérium podľa § 11, ods. 4 Zákona: Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10% hodnoty pôvodných pozemkov** vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25 % v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m^2 sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

3.2.4. Kritérium podľa § 11, ods. 5 Zákona: Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel výmery** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **5% výmery pôvodných pozemkov** po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m^2 sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m^2. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

3.2.5. Kritérium podľa § 11, ods. 6 Zákona: Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3.1.2. Ak vlastník v obvode projektu pozemkových úprav vlastní výmeru do 50 m^2, súhlas podľa prvej vety nie je potrebný.

3.2.6. Kritérium podľa § 11, ods. 7 a § 12, ods. 8 Zákona: Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, **potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch**, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode JPÚ. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na **VZO**.

3.2.7. Kritérium podľa § 11, ods. 8 Zákona: Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav **do 400 m^2**, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom projektu **JPÚ Konopiská II** a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2.8. Kritérium podľa § 11, ods. 11 Zákona: Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas vlastníka podľa prvej vety obsahuje zoznam jeho pozemkov a spoluvlastníckych podielov s ich výmerou a hodnotou z registra pôvodného stavu a celkovú výmeru a celkovú hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje podľa odseku 3.2.7 týchto zásad. **Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať.** Okresný úrad súhlas odmietne, ak neobsahuje údaje podľa druhej vety, údaje v ňom uvedené sú nesprávne alebo je pozemok alebo spoluvlastnícky podiel podľa druhej vety zaťažený právami tretích osôb, ktoré pozemkovými úpravami nezanikajú. Pozemky a spoluvlastnícke podiely, za ktoré vlastník súhlasí s vyrovnaním v peniazoch podľa odsekov 3.2.7 nemožno scudziť ani zaťažiť.

Písomný súhlas na vyrovnanie v peniazoch musí doručiť vlastník správnemu orgánu do 30 dní od doručenia týchto Zásad.

3.2.9. Kritérium podľa § 11,ods.12 Zákona: Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva

okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne. Okresný úrad v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav pri pozemkoch podľa osobitného predpisu zriadi záložné právo v prospech Slovenského pozemkového fondu; Slovenský pozemkový fond môže začať výkon tohto záložného práva najskôr po uplynutí dvoch rokov od nadobudnutia vlastníctva k pozemkom.

3.2.10. Kritérium podľa § 11, ods. 15 Zákona: Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m²**, 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 prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza prevažujúceho komisionálne odsúhlaseného a schváleného druhu pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako **400 m²** 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.

3.2.11. Kritérium podľa § 11, ods. 19 Zákona: Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v §11, ods. 21, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2.12. Kritérium podľa § 11, ods. 20 Zákona: Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2.13. Kritérium podľa § 11, ods. 24 Zákona: Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 Zákona a na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu alebo obce, alebo vyššieho územného celku, ako sú **cestné komunikácie, železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991 alebo iné stavby podľa osobitného predpisu** (Zákon NR SR č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky), Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytne vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav). Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním.

3.2.14. Kritérium podľa § 12, ods. 6 Zákona: Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník ani v náhradnom termíne rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

3.2.15. Kritérium podľa § 12, ods. 8 Zákona: Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 3). Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania, pričom povinnosť podľa prvej vety sa vzťahuje aj na vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. g) poskytuje štát. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.

3.2.16. Kritérium podľa § 14, ods. 8 Zákona: V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže okresný úrad na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po schválení rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu projektu pozemkových úprav, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný alebo v jeho nespornej časti. Schválenie umiestnenia nových pozemkov sa oznamuje verejnou vyhláškou.

3.2.17. Kritérium podľa § 14, ods. 9 Zákona: Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom. Po nadobudnutí vlastníctva a vzniku súvisiacich iných vecných práv k novým pozemkom podľa **§ 14, ods. 5 Zákona** sa na nájom pozemku na poľnohospodárske účely vzťahuje osobitný predpis (zákon 504/2003 Z.z. o nájme poľnohosp. pozemkov).

3.2.18. Kritérium podľa § 6, ods. 4 Zákona: Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietať výsledky doterajšieho konania.

3.2.19. Kritérium podľa § 6, ods. 5 Zákona: Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídla nie je známe.

3.3. Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa Zákona – odporúčané kritériá

3.3.1. Kritérium tvaru

3.3.1.1. Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené Zákonom. Nové pozemky budú navrhnuté s ohľadom na budúce racionálne využitie pozemkov.

3.3.2. Kritérium veľkosti

3.3.2.1. Najmenšia výmera nového pozemku, bude po odpočte príspevku na **SZO** a príspevku uvedeného v **bode 5.3** vo výmere **400 m^2.** V rámci obvodu projektu **JPÚ Konopiská II** bude vlastníkovi pridelený ucelený pozemok**.**

3.3.2.2. Účastníkovi bude v rámci obvodu **JPÚ Konopiská II** pridelený 1, maximálne 2 nové pozemky – s ohľadom na výmeru po odpočte príspevku na spoločné a verejné zariadenia a príspevku uvedeného v bode 5.3. Ucelený pozemok je rátaný ako jeden, ak sú to aj dve parcely oddelené druhom pozemku.

3.3.2.3. Polohu pozemku si budú jednotliví účastníci dohadovať osobne so zhotoviteľom v rámci prejednania návrhu rozdeľovacieho plánu.

3.3.2.4. Vlastníkom, ktorí majú svoje dvory a záhrady nad severnou hranicou obvodu a sú účastníkmi **JPÚ Konopiská II**, budú umiestňované nové pozemky k ich vlastníctvu po hranicu budúcej komunikácie nMC-2.

3.3.2.5. V severovýchodnej časti projekčného celku **PC 2a**, ktorý je súčasťou dvorov a druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, bude výmera nových pozemkov menšia ako 400 m^2 a budú tam mať pozemok tí účastníci, ktorí sú majiteľmi dvorov alebo ich rodinní príslušníci z účastníkov **JPÚ Konopiská II**. Tieto pozemky nebudú mať vytvorený prístup a teda prístupné budú spoza hranice obvodu.

3.3.2.6. V projekčnom celku **PC 2a** budú nové pozemky tých účastníkov alebo ich rodinných príbuzných z radov účastníkov, ktorí majú spoločnú severnú hranicu obvodu so svojou záhradou alebo dvorom.

3.3.2.7. V projekčnom celku **PC 4** budú umiestnené pozemky menšie ako 400 m^2 tých účastníkov, ktorí budú mať svoje pozemky vo vedľajšom projekte **JPÚ Konopiská I.** O presnej polohe sa dohodnú jednotliví účastníci so zhotoviteľom.

3.3.2.8. Okolo navrhovanej poľnej komunikácie **nP-1** budú vytvorené pozemky vo vlastníctve obce Nižná Myšľa tak, aby bolo možné v budúcnosti rozšíriť komunikáciu bez zvýšenia príspevku na spoločné a verejné zariadenia.

3.3.2.9. Najmenšia šírka pozemku bude **16m,** ak to bude možné.

3.3.2.10. Nedodržanie minimálnej výmery nového pozemku je prípustné v týchto špecifických prípadoch:

- ak sa jedná o pozemok pod stavbou alebo záhradou priľahlou k pozemku v zastavanom území obce,
- ak to bude potrebné pre zabezpečenie prístupu pre vlastníka,

- ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku,
- ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu,
- ak sa jedná o pozemky určené na **SZO** a **VZO**.

3.3.3. Prístupnosť pozemkov

3.3.3.1. Nové pozemky budú prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená prístupmi bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na **SZO** -komunikačné, protierózne a ekologické opatrenia), ktorá v novom stave prejde do vlastníctva Obce Nižná Myšľa.

3.3.4. Poloha

3.3.4.1. Nový ucelený pozemok, ak to bude možné, bude umiestnený v tom **PB**, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky.

3.3.4.2. Ak vlastník nemal pôvodné pozemky v **PB**, kde žiada vyčleniť nové pozemky, je to možné až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov. Presun vlastníctva pozemkov medzi rôznymi projektovými blokmi bude možný so súhlasom vlastníkov alebo správcu.

3.3.4.3. Ak vlastník prejavil písomný súhlas s odpredajom pozemkov podľa **§11 ods. 8 a 9 Zákona**, nový pozemok mu nebude pridelený. Postupuje sa podľa *ods. **4.1.***.

3.3.4.4. Ak vlastník vlastní výmeru menšiu ako je stanovený najmenší pozemok 400 m^2 (po odpočte príspevkov podľa bodu 5.3.) a v Dotazníku neuviedol s kým chce byť v podiele v novom pozemku, pridelí mu ho spracovateľ. Nové pozemky v spoluvlastníctve sa budú vytvárať zvlášť pre **ZV** a zvlášť pre **NV**. Zlučovanie podielov **ZV** s **NV** je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie a domnelí dedičia **doručia správnemu orgánu doklady o prerokovávaní dedičstva do 30-tich dní od doručenia týchto Zásad.**

3.3.4.5. Za pôvodné pozemky, ktoré v súčasnom stave zasahujú nejakou časťou do navrhnutých **SZO** a **VZO**, vlastníci dostanú náhradu v nových pozemkoch podľa návrhu spracovateľa. Spravidla v najbližšom **PB** , ale až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov z tohto **PB**.

3.3.4.6. Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch určia účastníci dohodou alebo zhotoviteľ s predstavenstvom, v prípade, že nedôjde k dohode medzi účastníkmi.

3.3.4.7. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym vlastníkom, ktorého miesto pobytu alebo sídlo je známe, ktorý sa na pozvanie spracovateľa alebo správneho orgánu zúčastní prerokovania alebo s jeho splnomocneným zástupcom. **Plnomocenstvo nemusia doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na Obecný úrad Nižná Myšľa alebo správnemu orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.** Plnomocenstvo musí obsahovať:

- osobné údaje splnomocniteľa (vlastníka pozemkov),
- osobné údaje splnomocnenca (napr.: užívateľ, rodinný príslušník, podielový spoluvlastník a pod.),
- text, k čomu je splnomocnenec splnomocnený, napr.: "Dolu podpísaný XX týmto splnomocňujem YY na prejednanie a definitívne schválenie umiestnenia mojich nových pozemkov" (poprípade aj na všetky právne úkony spojené s **JPÚ Konopiská II** a na doručovanie),
- úradne overený podpis splnomocniteľa (vlastníka).

Umiestnenie nových pozemkov za **NV** bude prerokované so zákonnými správcami a to s SPF.

3.3.4.8. Rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov vlastníka a hodnoty nových pozemkov môže dosiahnuť až do 25% vrátane príspevku na **SZO** a príspevku podľa **bodu 5.3.** v zmysle §11 ods.4 **Zákona.**

3.3.4.9. Nové pozemky účastníkov, ktorí nemajú uhradený poplatok za projekt **JPÚ Konopiská II,** budú umiestnené **v PC 1b a 3b**.

Poplatok za projekt JPÚ Konopiská II je potrebné uhradiť do schválenia týchto Zásad, tak aby sa tieto Zásady mohli uplatniť pri tvorbe rozdeľovacieho plánu.

3.3.5. Vlastníctvo nadväzujúce na ZUOB

3.3.5.1. Vlastník, ktorý vlastní pozemok v intraviláne (mimo obvodu **JPÚ Konopiská II**), a užíva pozemok bezprostredne za svojím vlastníctvom v obvode **JPÚ Konopiská II** t. j. „je prihradený" (**PC 2a**) a je zároveň účastníkom konania **JPÚ Konopiská II**, má prednostné právo byť umiestnený na tomto mieste. Tento nový pozemok bude vytvorený **bez prístupu**, pretože bude nadväzovať na pozemok v intraviláne (mimo obvod **JPÚ Konopiská II**). Ak vlastník disponuje väčšou výmerou ako je potrebná na pokrytie „prihradeného pozemku", zo zvyšnej výmery mu bude pridelený ďalší nový pozemok v celosti (ak výmera dosiahne min. 400 m^2 (po odrátaní príspevkov uvedených v bode 5.3) alebo v podiele s inými účastníkmi (ak výmera nedosiahne min. 400 m^2 po odrátaní príspevkov uvedených v bode 5.3).
Pri umiestnení takéhoto pozemku sa bude prihliadať na polohu pôvodných pozemkov.

Ak vlastník nevlastní žiaden pozemok v obvode **JPÚ Konopiská II**, bude tam po dohode umiestnený jeho rodinný príslušník, prípadne osoba, s ktorou uzavrie zmluvu o nadobudnutí vlastníctva. Tento nový pozemok bude vytvorený **bez prístupu**, pretože bude nadväzovať na pozemok v intraviláne (mimo obvod **JPÚ Konopiská II**).

3.3.5.2. „Prihradený*"* vlastník uvedený v bode č. ***3.2.5.1.*** je povinný doručiť **správnemu orgánu do 40 dní od doručenia týchto Zásad písomné oznámenie s menom a podpisom budúceho vlastníka pozemku,** s ktorým sa dohodne o uzavretí budúcej zmluvy o nadobudnutí vlastníctva**.** „Prihradený*"* vlastník uvedený v bode č. ***3.2.5.1.*** ktorý nevlastní žiadne podiely v obvode **JPÚ Konopiská II (**a teda neobdrží ani tento návrh **ZUNP)** bude o tejto možnosti vysporiadania pozemku kontaktovaný obcou Nižná Myšľa alebo združením účastníkov **JPÚ Konopiská II**.

Vlastníci dávajú súhlas:
- na rozšírenie koridoru poľnej komunikácie **nP-1** z dôvodu budúceho zaradenia pozemkov v tejto lokalite do územného plánu určených pre IBV. Časť rozšíreného pozemku bude pokrytá z knihovaných pozemkov obce Nižná Myšľa. Zvyšná výmera bude vykrytá z nárokov ostatných vlastníkov v obvode **JPÚ Konopiská II**.

-na vytvorenie novej parcely smerujúcej od novonavrhovanej miestnej cesty nMC-2 cez projekčný celok PC 2a k západnej časti obvodu **JPÚ Konopiská II** (parcely KN C č. 2308 - 2312) o šírke 7.5m a dĺžke približne 37 m, ktorá bude vo vlastníctve obce Nižná Myšľa a bude slúžiť ako prístup k pozemkom mimo obvod **JPÚ Konopiská II** (k p.č. 2308 - 2323). Z toho dôvodu je potrebné navýšiť príspevok vlastníkov o 0,30 %.

Účastníci týmto dávajú súhlas k stanoveniu príspevku účastníka vo výške **2,68 %** k celku nad rámec schváleného príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia vo výške **15,60 % z VZFUÚ** pre obec Nižná Myšľa. Vlastníkom týchto pozemkov bude v novom usporiadaní obec Nižná Myšľa.

3.3.6. Slovenský pozemkový fond

3.3.6.1. **NV** bude pri umiestňovaní nových pozemkov zastupovať správca **SPF.** Nové pozemky pre tento typ vlastníkov, budú navrhnuté v zmysle **Zásad** a umiestnené vedľa seba tak, aby tvorili súvislý blok pozemkov, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať.

3.3.7. Lokality nadväzujúce na obvod JPÚ Konopiská II

3.3.7.1. Kto bude v prvom rade umiestnený pri hranici obvodu s projektom **JPÚ Konopiská I** rozhodne zhotoviteľ s ohľadom na výmery účastníkov v obvode **JPÚ Konopiská I**.

4. Vyrovnanie v peniazoch

4.1. Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa bodov č. 3.2.7. si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu **správneho orgánu**: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice - **v termíne do 30 dní od doručenia týchto Zásad**. Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa **Zásad**. Následne OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor písomne požiada OÚ Košice-okolie, katastrálny odbor o vyznačenie poznámky o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami do doby vydania rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav**.**

5. Úbytky plôch

5.1. Podľa § 11, ods.7 Zákona, ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8, t. j. potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, biokoridory, biocentrá, sprievodná zeleň a pod.) znášajú všetci účastníci, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. Inými slovami: každý vlastník rovnakým percentom z výmery všetkých svojich pozemkov v obvode PPÚ.

Ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere menšej ako polovica výmery katastrálneho územia, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8. zákona č.330/1991 Zz.
Výmera neknihovaných pozemkov vo vlastníctve štátu činí **4085 m^2**, súhrnná výmera knihovaných pozemkov je **279 m^2**.
Obec Nižná Myšľa v obvode **JPÚ Konopiská II** nevlastní žiadnu výmeru v neknihovaných pozemkov, súhrnná výmera knihovaných pozemkov je **2652 m^2**.

5.2. **V zmysle už schválených VZFÚ je potreba pozemkov na pokrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:**

- Pre jestvujúce a navrhované spoločné zariadenia a opatrenia je potrebná výmera **2,1866 ha.**, pričom príspevok vlastníkov podľa §12,ods.8 Zákona predstavuje **1,7781 ha**, čo činí **15,60**%.

5.3. Po zohľadnení *ods. 5.2.* a *3.3.5.2. bude* celková výška príspevku každého vlastníka **18,28 %** - t.j. 15,60 % stanovený vo **VZFU** a **2,68** % stanovené v týchto **Zásadách.**

5.4. Pre jestvujúce a navrhované **VZO** je potrebná výmera **135 m^2.**

Pozemky určené na **VZO** poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (§12,ods.8 **Zákona**).

Na ich vykrytie bude použitých:

- **0,0034 ha** Obec Nižná Myšľa - **PC 5d**
- **0,0105 ha** Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša – **PC 5c**

6. Vlastníctvo k pozemkom

6.1. **Podľa § 11, ods. 19 Zákona**, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené všetky miestne cesty **MC-1** až **MC-3** a poľnej komunikácie **nP-1** (SZO – komunikačné nadobudne obec Nižná Myšľa)

6.2. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú **SZO –** ekologické prejdú do vlastníctva **obce Nižná Myšľa.**

Všetky **SZO** prejdú do vlastníctva alebo správy za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.

Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

6.3. Vlastníctvo k pozemku, na ktorom je **VZO-1(REK)* PC 5d –** polyfunkčná budova areálu ARCHEOSKANZENu Nižná Myšľa prejde do vlastníctva **obce Nižná Myšľa.**

6.4. Vlastníctvo ku VZO – božia muka **VZO-2 (VPS,BM)* PC 5c -** nadobudne **Rímskokatolícka farnosť sv. Mikuláša.**

6.5. Vlastníkom rozšíreného koridoru **nP-1** a nového prístupu od **nMC-2** k pozemkom mimo obvod **JPÚ Konopiská II** bude v novom usporiadaní **obec Nižná Myšľa**.

*názov **SZO/VZO** zo schválených **VZFÚ**

7. Obmedzenia

6.6. **Obmedzenia vyplývajúce zo Zákona:** OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Nižná Myšľa, v zmysle § 26 Zákona, obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami. Bez súhlasu OÚ KE-okolie, pozemkový a lesný odbor nie je možné v obvode pozemkových úprav meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty - vinice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine a prevádzať pozemky z poľnohospodárskej do lesnej pôdy.

6.7. **Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti chránených území**: obmedzenia v nakladaní s pôvodným pozemkom, ktoré vyplývajú zo Zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, prechádzajú na vlastníka nového pozemku.

6.8. **Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov:** spracovateľ projektu vykoná aktualizáciu RPS (vlastníctva podľa katastra nehnuteľností) po vydaní rozhodnutia o schválení týchto **Zásad**. Správny orgán určí dátum, ku ktorému sa bude aktualizovať Register pôvodného stavu. Na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní vlastníci po tejto aktualizácii. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po vyššie uvedenej aktualizácii RPS, budú zapracovaní do PPÚ v nasledujúcich etapách v rámci ďalšej aktualizácie RPS a rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať jednotlivými vlastníkmi odsúhlasený rozdeľovací plán (t.j. nový vlastník bude rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku- dôjde iba k prepisu mena za meno).

8. Postup schvaľovania

8.1. **Zásady sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.** Návrh **Zásad podľa § 11 ods. 23** Okresný úrad zverejní verejnou vyhláškou na 15 dní a doručí známym vlastníkom pozemkov alebo porastov v registri porastov, 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.

8.2. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.

8.3. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.

8.4. Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t.j. **15 dní** od doručenia **Zásad** účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.

8.5. V sporoch a nezhodách medzi vlastníkmi, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov, alebo sa týkajú uplatňovania **Zásad,** rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor.

8.6. O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

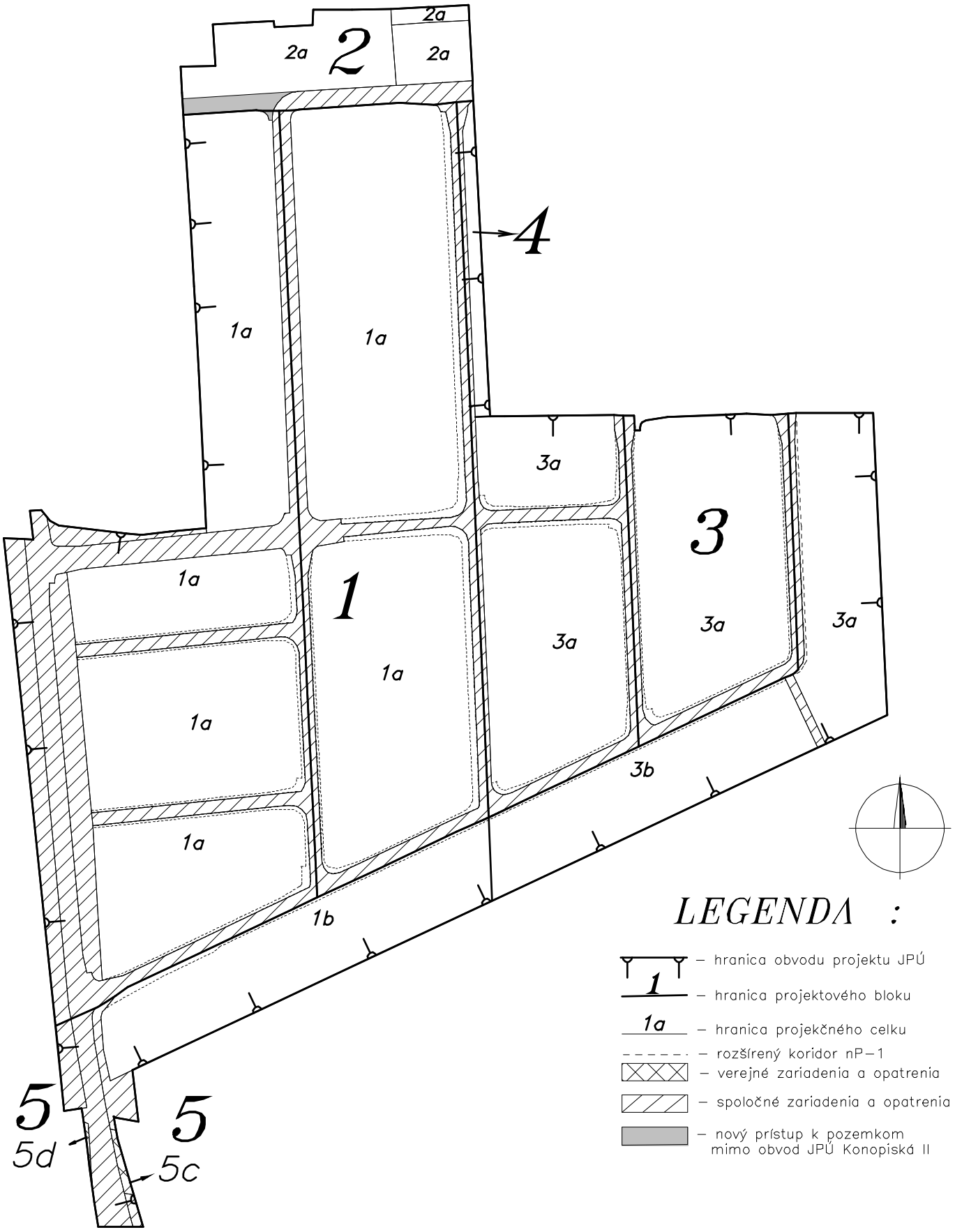
Košice, dňa 25.08.2026

Ing. Milan Kavulič - AKERGEO, spracovateľ .....

Ing. Ján Kavulič – zodpovedný projektant .....

Ing. Ivana Hrozeková , vedúca projektu .....
Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor

JPÚ Konopiská II



LEGENDA :

- 1 – hranica obvodu projektu JPÚ
- 1 – hranica projektového bloku
- 1a – hranica projekčného celku
- – – – – – rozšírený koridor nP–1
- verejné zariadenia a opatrenia
- spoločné zariadenia a opatrenia
- nový prístup k pozemkom mimo obvod JPÚ Konopiská II