

I n f o r m á c i a
o postupe Slovenského pozemkového fondu pri vyporiadaní vlastníctva
v záhradkových osadách podľa zákona č.64/1997 Z.z. v znení neskorších predpisov

Prvým kontaktným miestom na vybavovanie agendy zriadených záhradkových osád sú príslušné regionálne odbory Slovenského pozemkového fondu.

Agendu zriadených záhradkových osád bude fond postupne vybavovať od januára 2012, kedy podľa § 18b zákona uplynie pôvodným vlastníkom lehota podania žiadostí na poskytnutie finančnej náhrady (31.12.2011).

Zákon č.57/2011 Z.z., ktorým sa novelizoval zákon č.64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len „zákon“) vykonal úpravy, ktorých následkom sa menia podmienky pri vyporiadaní vlastníctva v záhradkových osadách.

Zmeny sa týkajú hlavne :

1. spôsobu určenia výšky ceny za pozemok v zriadenej záhradkovej osade:

Účinnosťou novely zákona sa zrušil § 11 zákona, v ktorom bola určená výška náhrady za pozemky v zriadenej záhradkovej osade, ktorá vychádzala z bonity pôdy a kultúry pozemku v čase vzniku práva užívania. Cena pozemku mohla byť zvýšená, resp. znížená podľa umiestnenia pozemku.

Účinnosťou novely zákona od 1. apríla 2011 sa výška náhrady za pozemok v zriadenej záhradkovej osade určí podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, tzn. na základe znaleckého posudku.

2. umiestnenia náhradných pozemkov vo vlastníctve štátu, ktorými sa riešia požiadavky vlastníkov na vyporiadanie formou náhradného pozemku:

Pred novelou zákona Slovenský pozemkový fond (ďalej aj „SPF“ alebo „fond“) musel poskytovať primerané náhradné pozemky, t.j. také pozemky, ktoré boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Odchýlka z ceny a výmery pozemku bola povolená $\pm 10\%$.

Účinnosťou novely zákona fond poskytuje náhradné pozemky v tom istom okrese, kde sa nachádzajú pôvodné pozemky vo výmere rovnajúcej sa finančnej hodnote pôvodných pozemkov. To znamená, že ak fond poskytne kvalitnejšie pozemky, vlastník dostane menšiu výmeru a naopak.

3. poskytnutia náhrady za pozemky v peniazoch pri ukončených konaniach:

Pôvodní vlastníci majú právo na finančnú náhradu (doplatok ceny) ak v konaní o vyporiadaní vlastníckych práv v zriadenej záhradkovej osade bolo právoplatne rozhodnuté schválením vykonania projektu pozemkových úprav do 31. marca 2011.

Výška náhrady sa určí ako rozdiel náhrady v peniazoch podľa novely zákona (ocenenie pozemkov na základe znaleckého posudku podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov) a už poskytnutej náhrady v peniazoch (ocenenie pozemkov podľa bonity pôdy a kultúry pozemku).

O poskytnutie finančnej náhrady musia pôvodní vlastníci podľa § 18b zákona požiadať do 31. decembra 2011 na obvodnom pozemkovom úrade, ktorý schválil vykonanie projektu pozemkových úprav; inak toto právo zaniká.

Fond zabezpečuje podľa požiadaviek obvodných úradov vyhotovenie znaleckého posudku na určenie hodnoty pozemkov v zriadenej záhradkovej osade podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecké posudky vyhotovujú súdni znalci v odbore stavebníctvo, v odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, s ktorými má fond uzatvorenú dohodu o vzájomnej spolupráci pri vyhotovovaní znaleckých posudkov.

Fond začne uzatvárať zmluvy o dielo na znalecké posudky pre konkrétne zriadené záhradkové osady podľa požiadaviek obvodných pozemkových úradov.

Slovenský pozemkový fond môže vyplácať finančné náhrady až na základe právoplatného rozhodnutia obvodného pozemkového úradu o výške doplatku ceny, na účet účastníka konania a v lehote 30 dní od nadobudnuti právoplatnosti rozhodnutia.

V prípadoch, ak v konaní do 31. marca 2011 nebolo právoplatne schválené vykonanie projektu alebo rozhodnutie o schválení vykonania projektu bolo zrušené súdom, obvodný pozemkový úrad podľa § 18c zákona:

1. objedná od fondu zabezpečenie vyhotovenia znaleckého posudku na určenie výšky náhrady za pozemok podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
2. oznámi užívateľom pozemkov určenú výšku náhrady podľa tohto znaleckého posudku a poučí ich o možnosti zobrať späť návrh na začatie konania v lehote do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia,
3. podľa požiadaviek užívateľov pokračuje, resp. zastaví konanie.

V prípadoch, ak sa v konaní pokračuje, fond podľa priebehu konania zabezpečuje geodetické práce – aktualizáciu registra pôvodného stavu, projekt pozemkových úprav v obvode zriadenej záhradkovej osady a podľa požiadaviek pôvodných vlastníkov projekt pozemkových úprav mimo obvodu zriadenej záhradkovej osady, vyhotovenie geometrického plánu pre umiestnenie náhradných pozemkov a vytyčovanie a označovanie lomových bodov hraníc náhradných pozemkov.