

# **SKÚSENOSTI S PROJEKTI POZEMKOVÝCH ÚPRAV NA TOKAJI Z POHL'ADU PROJEKTANTA ...**

alebo

**... 4 roky práce za 15 minút**

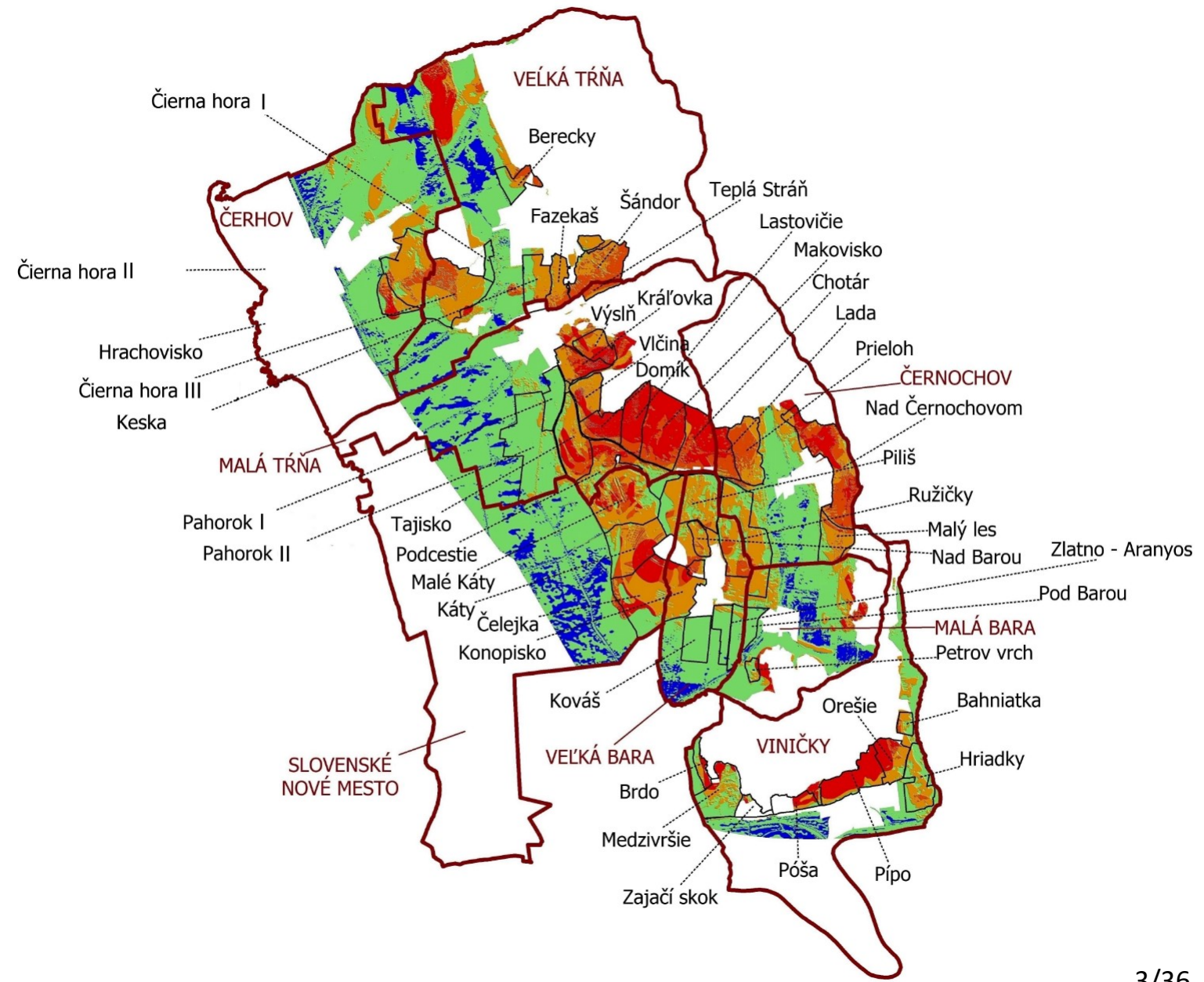
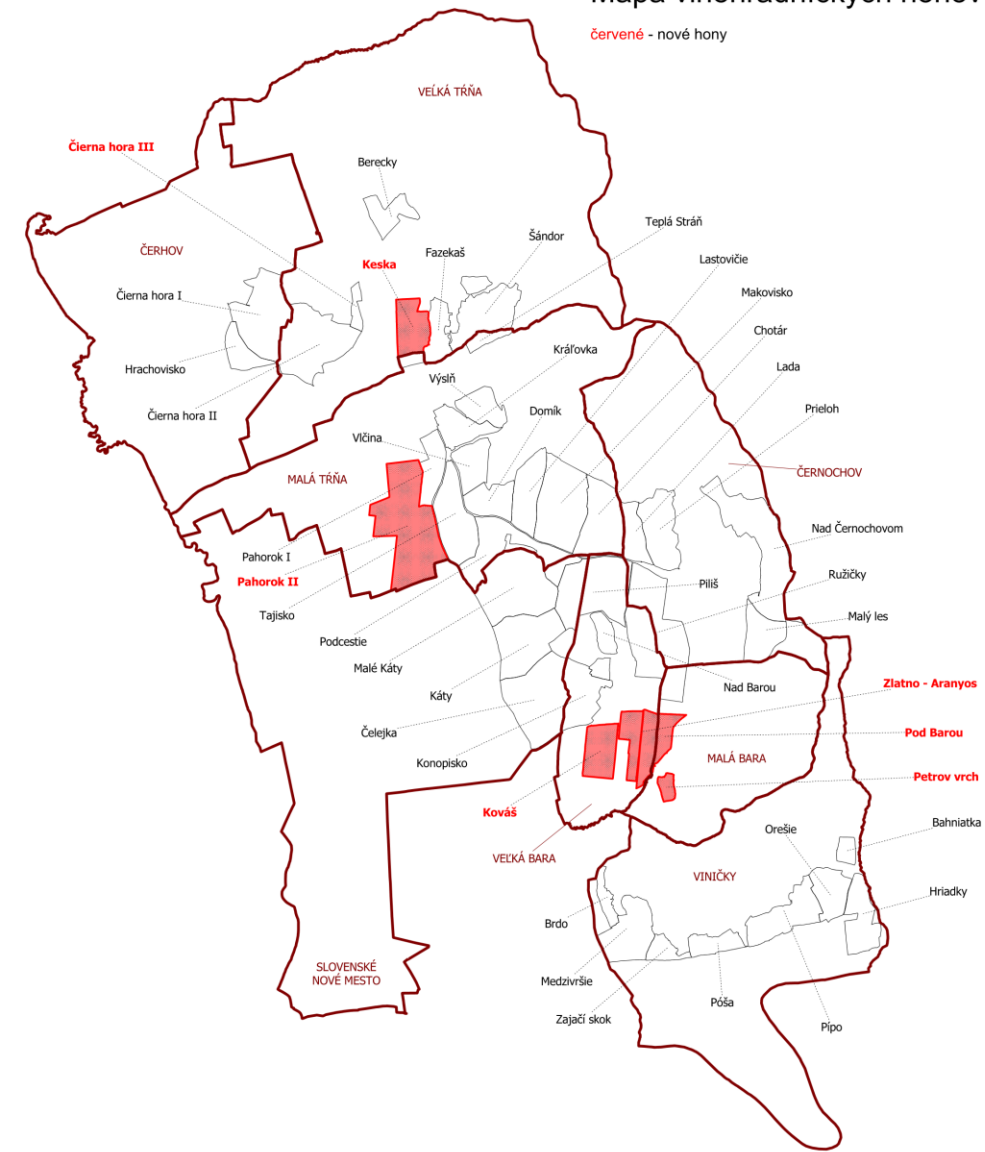
**Ing. Ľubomír BULLA**

# ... alebo ako sa robia PPÚ po 10 rokoch

- Na základe výsledkov VO z r. 2018 začalo združenie PPÚ VÝCHOD 2018 pracovať v 8 k.ú. v slovenskej časti Tokajskej vinohradníckej oblasti v 01/2020.
- V 8 k.ú. je zhotoviteľom 5 geodetických firiem:  
PCE s.r.o. Prešov, LUPO-GEO s.r.o. Trebišov, GEOKART s.r.o. Veľké Kapušany (po 2 PPÚ),  
Geodézia s.r.o. Trebišov a G.K.T. s.r.o. Vinné (po 1 PPÚ).
- **Pre všetky firmy sú PPÚ v tokajských obciach veľkou výzvou a všetci sme k tomu od začiatku pristupovali s obrovským rešpektom.**
- V krátkej prezentácii sa pokúsim priblížiť moje (naše) skúsenosti, špecifiká, problémy, ponaučenia, ... z PPÚ v tomto vzácnom regióne Slovenska.

### Vinohradnícka oblasť Tokaj Mapa vinohradníckych honov

červené - nové hony



# Tokajská vinohradnícka oblasť

- Rozprestiera sa v 8 k.ú. obcí Trebišovského okresu – Veľká a Malá Trňa, Veľká a Malá Bara, Čerhov, Černochovo, Slovenské Nové Mesto a Viničky
- Zákonom definovaná výmera oblasti je cca 908 ha
- V tejto oblasti sa vyrába Tokajské víno z odrôd Lipovina, Furmint a Muškát žltý
- Prvá písomná zmienka o tokajských vínach je z r. 1560
- V r. 1655 bol vydaný prvý zákon o tokajskej oblasti
- V r. 1893 bolo zákonom zakázané falšovanie tokajského vína
- V r. 1959 bol SNR vydaný zákon „O rozvoji tokajskej vinohradníckej oblasti na Slovensku“
- Dnes platí zákon 313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve, ktorý v §§ 30-36 pojednáva o Tokaji

# Zákony, metodika, predpisy, ...

- Novela zák. 330/1991 v januári 2020 nebola v NR SR schválená, nový MN na geodetické činnosti nevyšiel.
- V praxi sme museli celé dielo vyhotoviť podľa „starej 330-ky“, súčasne podľa nových Dodacích podmienok a podľa starého MN z 08/2008.
- Počas spracovania diela ÚGKK a MPRV vydali Dočasný metodický návod (DMN) z 23.3.2021, ktorý doplnil a spresnil geodetické činnosti prvej etapy Úvodných podkladov PPÚ. Súčasne definoval štandardy, názvy etáp, názvy odovzdávaných súborov, zoznamy vrstiev a farieb, štruktúru súborov VGI aj ostatných etáp PPÚ.
- Počas PPÚ vydalo MPRV aj tzv. Metodické listy č. 1-6 (BPEJ+MH, RPS, MUSES, VZFU, ZUNP, RNS + Plán SZO a VZO).



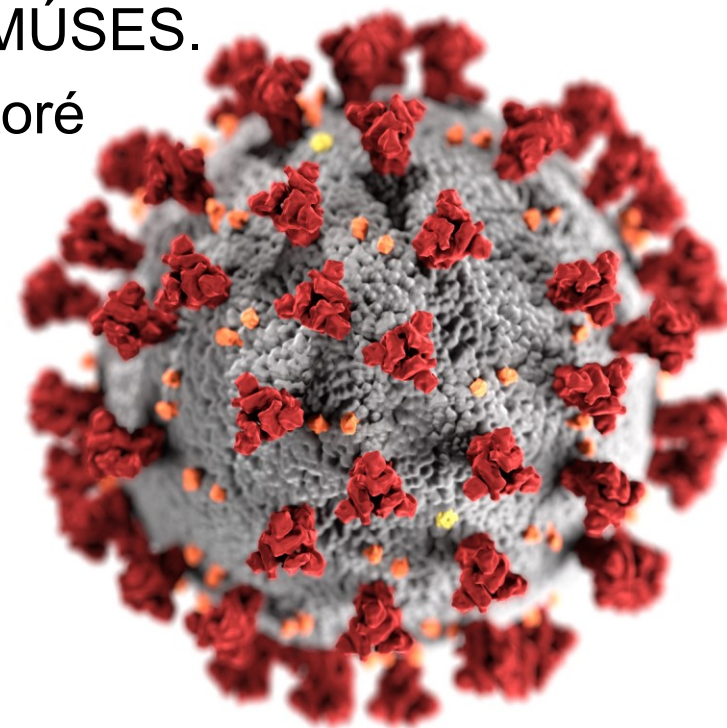
# Zákony, metodika, predpisy, ...

- Okrem toho od r. 2009 platia Metodické štandardy projektovania pozemkových úprav, ktoré vydalo MPRV a SPU Nitra (Muchová, Vanek).
- Navyše bolo potrebné sledovať zmeny právnych predpisov v iných oblastiach.
- Z vyššie uvedeného návalu predpisov vyplynula potreba vydania jedného nového metodického návodu na geodetické (prípadne aj iné) činnosti.
- Zo strany projektantov opakovane zaznieva **potreba zjednodušenia metodiky, vypustenia viacerých odovzdávaných dokumentov a častí elaborátov a tým aj zrýchlenie procesov a skrátenie celkového času spracovania PPÚ.**



# COVID-19

- V čase začiatku prác v r. 2020 a 2021 nám práce veľmi skomplikoval aj COVID-19.
- Viacerí projektanti v našom združení PPÚ VÝCHOD 2018 boli nákazou zasiahnutí a dlhší čas boli PN.
- Zasiahlo to aj našich subdodávateľov, najmä spracovateľov MÚSES.
- V r. 2020 a 2021 sme síce spracovávali najmä etapy PPÚ, ktoré obsahovali geodetické práce, napriek tomu to spôsobovalo komplikácie.
- Veľkým problémom bola aj nemožnosť stretávať sa na predstavenstvách, komisiách, verejných zhromaždeniach...
- COVID-19 mal a dodnes má na práce dopad a spôsobil omeškanie úvodných etáp, ktoré sa prenieslo ďalej.



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Bodové pole** – nesúlad Dodacích podmienok a MN 2008, elaborát nebolo možné úradne overiť, odovzdali sme pracovnú verziu a po vydaní nového DMN aj úradne overenú. Práce na etape boli **ukončené v 07/2020, úradne overené až 09/2021**.
- **Obvod PPÚ** – mierny nesúlad Dodacích podmienok a MN 2008, komisie na určenie obvodu PPÚ napriek Covidu prebehli, nikto sa nenakazil a elaboráty boli úradne overené.
- **Polohopis a výškopis** – napriek MN 2008 odovzdaný spoločný elaborát pre obe časti. Na Tokaji pri PPÚ vo viniciach všeobecne platí, že nalietanie dronmi síce pomôže, ale **všetky vinice je potrebné VELMI podrobne zamerať**. Staré tokajské vinice sú špecifické tým, že rady majú premenlivú šírku (0,5 až 2,2m), krúčia sa, končia vnútri vinohradu, jeden rad vlastní viacerí vinári, ... Počas projektovania RNS sa nám často stávalo, že sme museli ísť domerať detaily vinice a podľa toho projektovať.



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

### ▪ Polohopis a výškopis

Staré vinice sú okrem nepravidelnej výsadby aj z veľkej časti zanedbané, vo väčšine prípadov kvôli nevysporiadaným pozemkom. Veľkú úlohu v tom hrá aj **naozaj veľký počet neznámych vlastníkov**.

Špecifikom tejto oblasti je aj to, že mnohí vinári (najmä starší) často predávali vinicu bez pozemku, resp. **vlastníctvo pozemku ich vôbec nezaujímalo**. Vyplatili „keš“ bez zmluvy a nový vinár užíval vinicu aj s pozemkom.

Spomínam to preto, lebo pri zameraní viníc bolo potrebné zisťovať kto reálne užíva vinohrad, aby ho bolo možné pri prejednaní nových pozemkov osloviť a rokovať s ním.

Viackrát sa nám stalo aj to, že až pri prerokovaní nových pozemkov si predchádzajúci a nový majiteľ dodatočne spisovali kúpnu zmluvu a narýchlo zapisovali do katastra.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Aktualizácia BPEJ, Mapa (prevrátenej) hodnoty pozemkov**

Etapa, ktorú by sme na Tokaji najradšej nerobili. VÚPOP nám za úhradu urobil aktualizácie máp BPEJ, čo trvalo dlhšie ako malo, lebo VÚPOP sa neplánovane rozhodol, že bude robiť aj pôdne sondy.

Oceňovanie porastov vo viniciach sa po dohode s MPRV nerobilo, nakoľko takmer niet znalcov na oceňovanie viníc, bolo by to veľmi drahé a neúčelné. Verzia zák. 330/1991 podľa ktorej sme robili ešte neobsahovala §6 ods. 11, ktorý hovorí o registri porastov, ktorý by mal viesť O.Ú., podľa mojich informácií sa to ešte stále nerozbehlo.

Po začatí PPÚ v 130 k.ú. sa ukázalo, že **VÚPOP nebol na takýto nával práce pripravený** napriek tomu, že sme mu to na jar 2020 avizovali. K 31.8.2021 naše združenie nemalo k dispozícii aktualizované BPEJ vo viac ako polovici k.ú. KE + PO kraja.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Aktualizácia BPEJ, Mapa (prevrátenej) hodnoty pozemkov**

Veľkým prekvapením pre nás bolo aj to, že žiadny úrad ani ústav (napr. ÚKSÚP) **nevedie žiadnu mapu viníc** (nielen na Tokaji), kde by boli zakreslené aspoň tie vinice na výstavbu ktorých vydáva povolenia a tzv. registračné listy. Dokonca ani po drahých reštrukturalizáciách vinohradov, ktoré štát dotuje a stoja veľké peniaze, nikto po ukončení projektu nevyžaduje ani GP ku „kolaudácii“ vinohradu a jeho zápis do katastra.

ÚKSÚP nám nakoniec poskytol aspoň zoznamy registrovaných vinohradov, ktoré bolo ťažké, ba až nemožné, priradiť k parcelám.

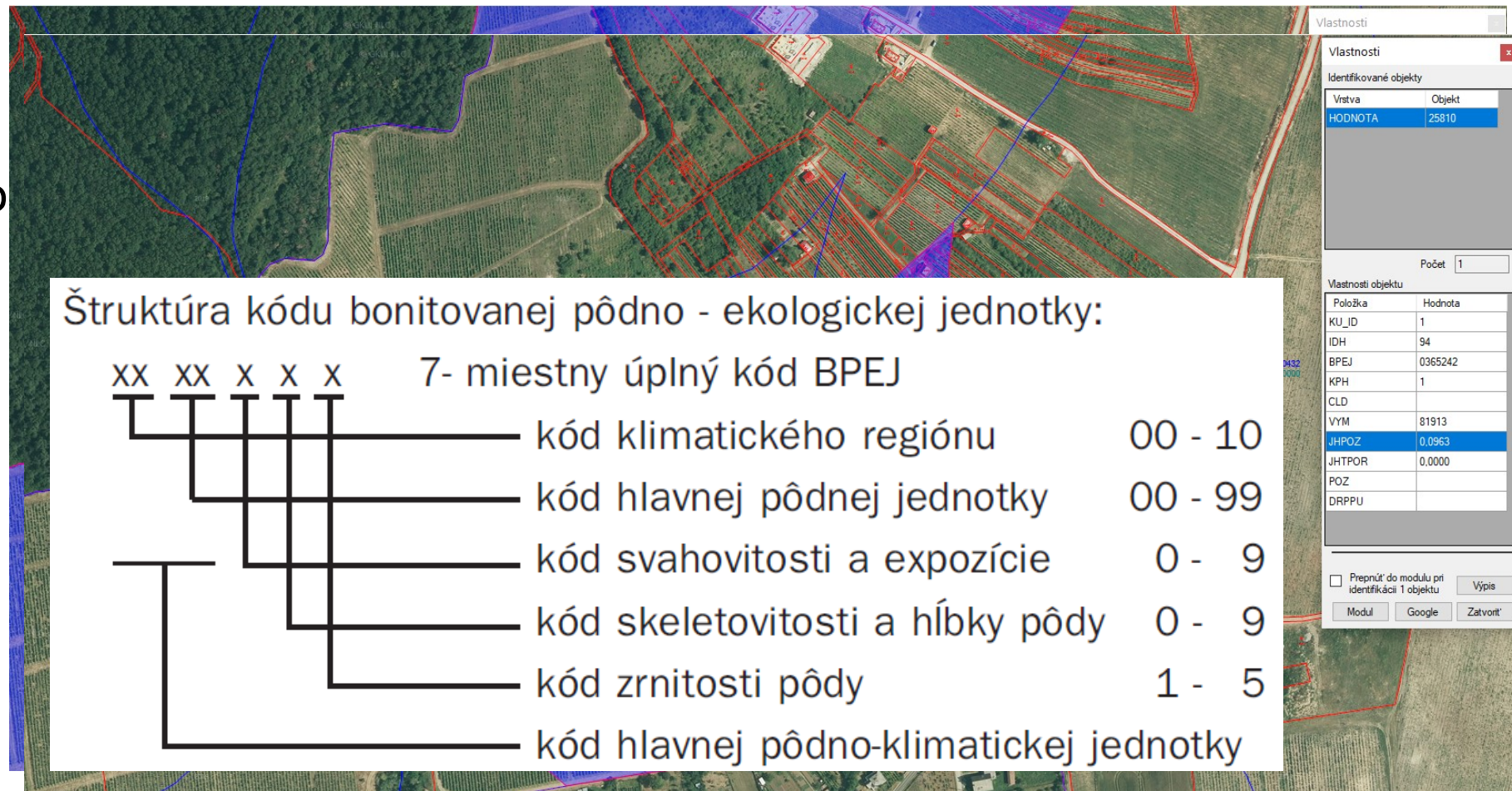
Do budúcnosti treba pri zriadení nových alebo rekonštrukcii starých viníc zaviesť systém, aby konečné dotácie neboli vyplatené bez splnenia povinnosti vyhotovenia geometrického plánu (GP) skutočného vyhotovenia viníc, ktorý sa následne zapíše do katastra! Na tieto účely sú čerpané obrovské čiastky a stav v katastri vôbec nezodpovedá skutočnosti. Rozhodnutia ÚKSÚP by mali byť viazané na nové parcely z GP.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Aktualizácia BPEJ, Mapa (prevrátenej) hodnoty pozemkov**

Výsledkom prácneho spracovania tejto etapy bolo to, že sme dostali Mapu (prevrátenej) hodnoty, ktorá absolútne nezodpovedala realite a robila nám obrovské problémy pri projektovaní nových pozemkov.



Štruktúra kódu bonitovanej pôdno - ekologickej jednotky:

XX XX X X X 7- miestny úplný kód BPEJ

—	kód klimatického regiónu	00 - 10
—	kód hlavnej pôdnej jednotky	00 - 99
—	kód svahovitosti a expozície	0 - 9
—	kód skeletovitosti a hĺbky pôdy	0 - 9
—	kód zrnitosti pôdy	1 - 5
—	kód hlavnej pôdno-klimatickej jednotky	

Vlastnosti

Vrstva	Objekt
HODNOTA	25810

Počet 1

Vlastnosti objektu

Položka	Hodnota
KU_ID	1
IDH	94
BPEJ	0365242
KPH	1
CLD	
VYM	81913
JHPOZ	0,0963
JHTPOR	0,0000
POZ	
DRPPU	

Prepnúť do modulu pri identifikácii 1 objektu Výpis

Modul Google Zatvoriť

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Aktualizácia BPEJ, Mapa (prevrátenej) hodnoty pozemkov**

Najväčším paradoxom PPÚ na Tokaji je práve Mapa hodnoty, ktorá absolútne nezodpovedá trhovej hodnote pozemkov, dokonca je jej **PREVRÁTENOU HODNOTOU**.

Pozemky v najlepších viniciach v SR majú v PPÚ hodnotu **0,02 €/m<sup>2</sup>**, reálne sa predávajú za viac ako **1,00 €/m<sup>2</sup>**. Orná pôda má v PPÚ 0,16 €/m<sup>2</sup>, reálne sa predáva za 0,30-0,40 €/m<sup>2</sup>.

Poplatok za vyňatie z PP v tokajských viniciach je pritom 100,00 €/m<sup>2</sup> (nariadenie Vlády SR č. 58/2013).

Nereálna cena pozemkov vo viniciach prináša aj **nereálne ceny za vyrovnanie v peniazoch**, čo ľudia rýchlo pochopili a nepredávali nakoniec štátu za 0,02 € ale trhovo za 1,00 € (50-násobný rozdiel).

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Aktualizácia BPEJ, Mapa (prevrátenej) hodnoty pozemkov**

Oceňovanie lesných porastov bolo vykonané podľa Vyhl. 38/2005 o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, bez použitia koeficientu polohovej diferenciácie.

Hodnota lesného pozemku = základná hodnota les. pozemku + faktor polohy (ten sa nezohľadňuje pri RPS, zohľadňuje sa len pri vyrovnaní v peniazoch).

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Register pôvodného stavu (RPS)**

Veľký dôraz bol na aktualizáciu a doplnenie údajov o vlastníkoch, došetrenie na obciach a v REGOB.

Vážnou témou boli aj ťarchy a ich správny zápis tak aby boli vo výpisoch RPS správne zapísané a doručené aj oprávneným z ťarchy.

Pred odovzdaním RPS (potom aj RNS) nám veľmi pomohla kontrola programom **VKPÚ (Andrej Vašek)**, ktorú musel urobiť aj O.Ú. počas preberacieho konania.

Veľkým problémom sa ukázalo **doručovanie výpisov z RPS vlastníkom**. Elaborát RPS sme odovzdali na zverejnenie v prvom k.ú. na preberacie konanie 19.04.2021, výsledný operát RPS sme odovzdali až 19.10.2021. **Presne 6 mesiacov (!)**.

Nasledujúce etapy (MUSES, VZFU) sme samozrejme robili súbežne s RPS.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Miestny územný systém ekologickej stability (MÚSES)**
- **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFU)**

MUSES sme začali riešiť hneď po odovzdaní prvých etáp PPÚ (Bodové pole, Obvod, PaV), aby spracovateľ stihol „načítať“ krajinu v rôznych ročných obdobiach, v suchu, po väčších dažďoch, ...

Spracovanie MUSES a VZFU musí ísť súbežne, jedno vychádza z druhého, lebo kvalitný výsledný MUSES je základom pre kvalitné VZFU.

Návrhy záberov pozemkov bolo potrebné prerokovať s každým dotknutým správcom VZO, t.j. ŽSR, SVP, SSC, KSK či PSK, Hydromeliorácie, Lesy SR, ÚKSUP, OŽP O.Ú., ŠOP, prípadne VVS, a **najmä SPF (to by som dnes robil ako prvé).**

**Prekvapenie tejto etapy: nepripravenosť niektorých správcov štátnych pozemkov na PPÚ.**



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Úvodné podklady PPÚ

- **Miestny územný systém ekologickej stability (MÚSES)**
- **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFU)**

Okrem toho sme VZFU prerokovali aj s väčšími vlastníkmi viníc, prípadne s väčšími užívateľmi PP, ktorých sa navrhnuté SZO a VZO priamo týkali.

Ukázalo sa, že je lepšie včas a riadne návrh kostry územia (VZFU) prerokovať ako potom riešiť prípadné námietky a robiť zmeny a opravy.

Z každého prerokovania VZFU sme vyhotovili podrobné zápisnice, ktoré boli súčasťou výsledného elaborátu.

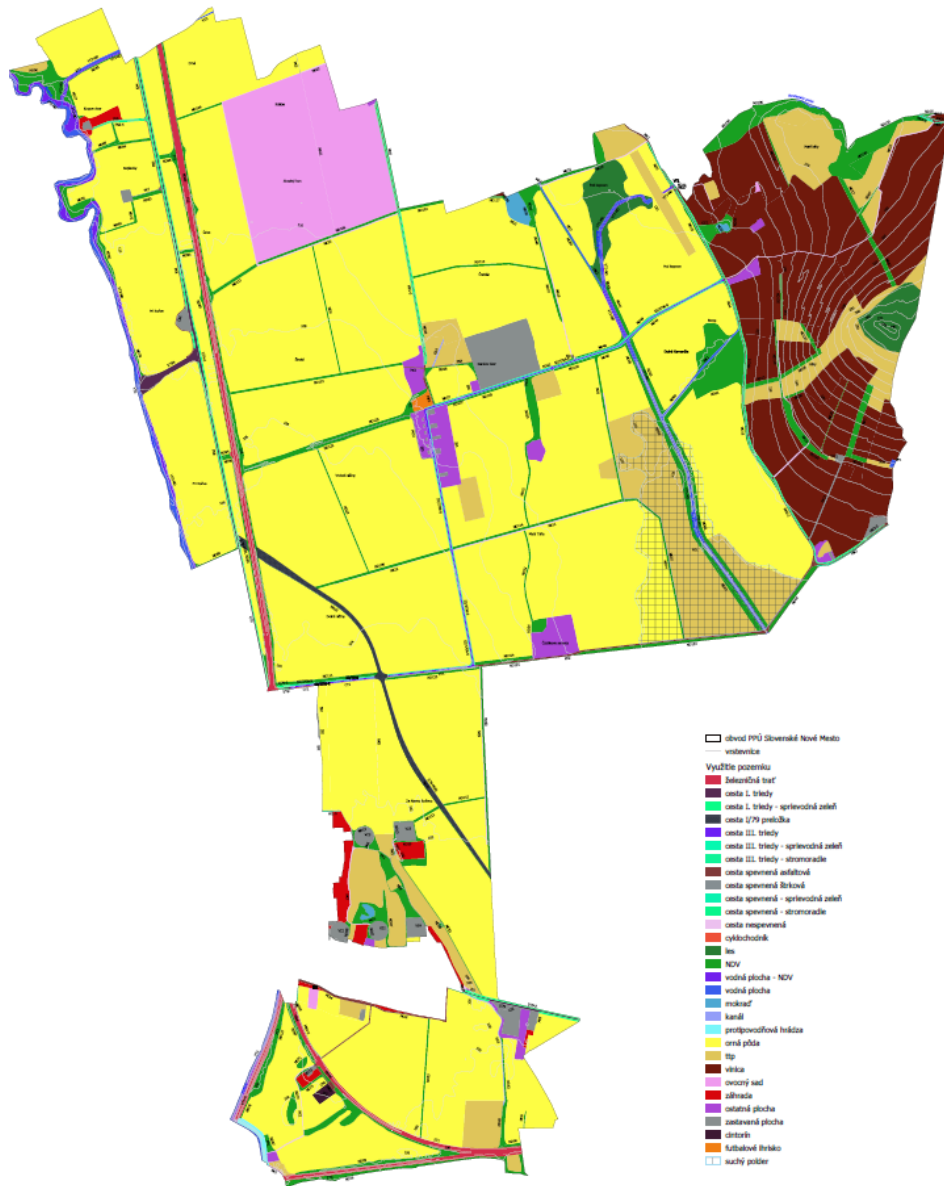
Platí nielen na Tokaji: **AK VZFU NIE SÚ KVALITNE A PRESNE UROBENÉ, PROJEKTANT SA S TÝM TRÁPI DO KONCA DIELA**

PPÚ Slovenské Nové Mesto - tabuľka výmer VZFU

Zariadenia a opatrenia	Potrebná výmera (ha)	Kód krytia (ha)										Spolu	Vlastníctvo alebo správa po PÚ
		SPF neknihované	SPF	SVP	SSC	ŽSR	Hydro	VVS	obec	KSK	vlastníci		
szo ekologické	43,7661	12,1603	31,6058									43,7661	obec
szo komunikačné	14,2264		4,7877								9,4387	14,2264	obec
szo protierózne	16,3153		0,3114								16,0039	16,3153	obec
szo vodohospodárske	0,3308		0,3308									0,3308	obec
<b>SZO spolu</b>	<b>74,6386</b>	<b>12,1603</b>	<b>37,0357</b>						<b>0,0000</b>		<b>25,4426</b>	<b>74,6386</b>	
szo ekologické	10,2600										10,2600	10,2600	SPF - NV, vlastníci
szo protierózne	0,3519										0,3519	0,3519	vlastníci
<b>SZO iné spolu</b>	<b>10,6119</b>										<b>10,6119</b>	<b>10,6119</b>	
vzo eko	18,0840		16,6722			1,4118						18,0840	SPF, ŽSR
vzo kom – ŽSR	19,8415					19,8415						19,8415	ŽSR
vzo kom – KSK	5,2118		2,1748						3,0066	0,0304		5,2118	KSK
vzo kom – SSC	7,9811		0,4640		5,9758				1,5413			7,9811	SSC
vzo kom – SSC – preložka	4,8515		4,8515									4,8515	SPF
vzo vod – SVP	16,4807		8,9251	7,5556								16,4807	SVP
vzo vod – Hydromelióracie	0,9397		0,9397									0,9397	Hydromelióracie
<b>VZO (SR a VÚC) spolu</b>	<b>73,3903</b>		<b>34,0273</b>	<b>7,5556</b>	<b>5,9758</b>	<b>21,2533</b>			<b>4,5479</b>	<b>0,0304</b>		<b>73,3903</b>	
vzo ost – VVS	4,1841								4,1841			4,1841	VVS
vzo kom – letisko	3,0399									3,0399		3,0399	obec
vzo rekreačné	0,8987									0,8987		0,8987	obec
vzo športové	0,6378									0,6378		0,6378	obec
vzo ost – PHM	0,8069										0,8069	0,8069	vlastníci
vzo ost	0,6749									0,6749		0,6749	obec
vzo ost – IBV – KD sever	0,2490									0,2490		0,2490	obec
vzo ost – IBV – KD východ	3,7769									3,7769		3,7769	obec
vzo ost – IBV – KD západ	1,2528									1,2528		1,2528	obec
vzo ost – IBV – sever	2,6584									2,0117	0,6467	2,6584	obec, vlastníci
vzo ost – IBV – juh	3,4637									1,2277	2,2360	3,4637	obec, vlastníci
<b>VZO iné spolu</b>	<b>21,6431</b>								<b>4,1841</b>	<b>13,7694</b>		<b>3,6896</b>	<b>21,6431</b>
<b>SPOLU</b>	<b>180,2839</b>	<b>12,1603</b>	<b>71,0630</b>	<b>7,5556</b>	<b>5,9758</b>	<b>21,2533</b>	<b>0,0000</b>	<b>4,1841</b>	<b>18,3173</b>	<b>0,0304</b>	<b>29,1322</b>	<b>180,2839</b>	
Vlastníctvo alebo správa spolu pred PÚ		12,1603	82,8995	7,5556	5,9758	21,2533	0,0000	4,2326	20,8583	0,0304			
Vlastníctvo alebo správa po PÚ		0,0000	33,3602	16,4807	7,9811	21,2533	0,9397	4,1841	88,4080	5,2118			
<b>Percentuálny príspevok vlastníkov na SZO</b>												<b>2,2880</b>	

Účastníci a výmery (ha), z ktorých sa nepočíta kvórum výmery na výpočet % príspevku na SZO		
Neknihované pozemky	12,1603	
SPF	82,8995	
SVP	7,5556	
SSC	5,9758	
ŽSR	21,2533	
Obec SNM	20,8583	
VÚC (KSK)	0,0304	
Súčet	150,7332	

Výmera obvodu PPÚ	1262,7395
Nezapočítaná výmera	-150,7332
Kvórum na výpočet % príspevku	1112,0063



- obvod PPÚ Slovenské Nové Mesto
- vrstevnice
- Využitie pozemku**
- železničná trať
- cesta I. triedy
- cesta I. triedy - sprievodná zeleň
- cesta I/79 preložka
- cesta III. triedy
- cesta III. triedy - sprievodná zeleň
- cesta III. triedy - stromoradie
- cesta spevnená asfaltová
- cesta spevnená štrková
- cesta spevnená - sprievodná zeleň
- cesta spevnená - stromoradie
- cesta nespevnená
- cyklochodník
- les
- NDV
- vodná plocha - NDV
- vodná plocha
- mokraď
- kanál
- protipovodňová hrádza
- orná pôda
- ttp
- vinica
- ovocný sad
- záhrada
- ostatná plocha
- zastavaná plocha
- cintorín
- futbalové ihrisko
- suchý polder

0 200 400 600 800 1 000 1 200 1 400 1 600 1 800 2 000 m



- obvod PPÚ Slovenské Nové Mesto
- vrstevnice
- Využitie pozemku**
- železničná trať
- cesta I. triedy
- cesta I. triedy - sprievodná zeleň
- cesta I/79 preložka
- cesta III. triedy
- cesta III. triedy - sprievodná zeleň
- cesta III. triedy - stromoradie
- cesta spevnená asfaltová
- cesta spevnená štrková
- cesta spevnená - sprievodná zeleň
- cesta spevnená - stromoradie
- cesta nespevnená
- cyklochodník
- les
- NDV
- vodná plocha - NDV
- vodná plocha
- mokraď
- kanál
- protipovodňová hrádza
- orná pôda
- ttp
- vinica
- ovocný sad
- záhrada
- ostatná plocha
- zastavaná plocha
- cintorín
- futbalové ihrisko
- suchý polder

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

### ▪ Zásady umiestnenia nových pozemkov (Zásady)

Ja tejto etape hovorím **Ústava PPÚ**, lebo Zásady musia obsahovať všetky základné predpisy, pravidlá a princípy, podľa ktorých sa budú navrhovať nové pozemky.

Ak sú Zásady dobre urobené, prerokované s predstavenstvom združenia účastníkov a schválené, v ďalších etapách sa účastníkom zúži priestor na námietkové konanie, lebo účastníci môžu pri schvaľovaní RNS namietat' len nedodržanie Zásad alebo nedodržanie podmienok primeranosti.

Príklady špecifík Zásad na území Tokaja:

- ❖ Obvod PPÚ sme rozdelili na projektové bloky: **PP, Vinice a Lesné pozemky**
- ❖ Kritérium primeranosti hodnoty sme rozšírili **z 10% na 25%**
- ❖ Výmera nových pozemkov DRP „vinica“ môže byť menšia ako 400 m<sup>2</sup>

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

### ▪ Zásady umiestnenia nových pozemkov (Zásady)

Príklady špecifik Zásad na území Tokaja:

- ❖ Z dôvodu čo najväčšej miery vysporiadania pozemkov pod vinicami bola v Zásadách schválená možnosť presunu medzi projektovými blokmi „Vinica“ a „PP“ obidvoma smermi – pri dodržaní kritérií primeranosti, resp. so súhlasom vlastníka.
- ❖ Ak vlastník udržiavaného trvalého porastu (vinica) vlastní v obvode PPÚ pozemky, má prednostný nárok na umiestnenie týchto pozemkov pod svoje vinice.
- ❖ Ak vlastník nevlastní dostatok výmery, pod jeho vinice budú umiestnené pozemky vlastníkov, s ktorými má dohodnuté budúce nájmy (prípadne rodina), **alebo ktoré spravuje (NV) alebo s nimi nakladá SPF (§34, ods.3 zákona)** – toto sme vo veľkej miere aj využili, s čím mal SPF značný problém 😞

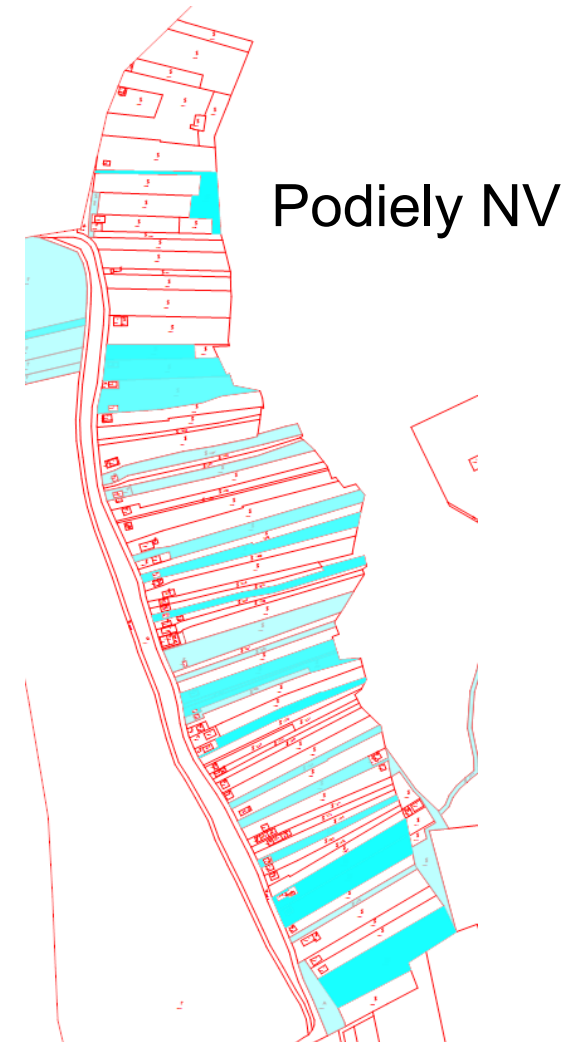
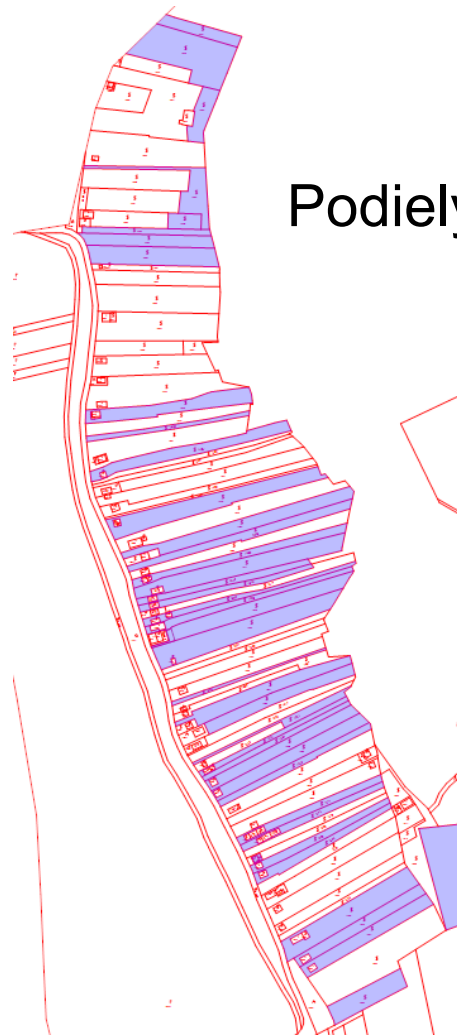
# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

- **Zásady umiestnenia nových pozemkov (Zásady)**

Príklad tokajského honu Brdo v k.ú.

Viničky:



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

- **Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení**

Plán SZO a VZO bol spracovaný v zmysle Dodacích podmienok a spomínaných Metodických štandardov (Muchová, Vanek).

Spresnené boli parametre jednotlivých komunikačných, protieróznych, vodohospodárskych, ekologických a krajinotvorných zariadení a opatrení.

Ku všetkým boli tabuľkovo spracované ich parametre a súhrnné bilancie.

S predstavenstvom združenia účastníkov boli prerokované **Harmonogramy naliehavosti výstavby jednotlivých navrhnutých SZO aj s ohľadom na pripravovaný projekt cyklotrás na Tokaji.**

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

- **Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu**

Časovo najnáročnejšia časť každého projektu, obzvlášť v tokajskej oblasti. Na poľnohospodárskej pôde je to oveľa jednoduchšie. **Vo viniciach je prerokovanie umiestnenia nových pozemkov s vlastníkmi a užívateľmi pozemkov a vinohradov niekoľkonásobne náročnejšie!**

Veľmi často sa stávalo, že vlastník vinice bol niekto iný ako vlastník pozemku. Pri zisťovaní kto reálne hospodári vo vinici sme si niekedy pripadali ako vyšetrovatelia NAKA, často nám to nevedeli povedať ani najbližší susedia ani pracovníci Obecného úradu.

Vo viniciach je **množstvo čierny stavieb**, vínnych domčekov a pivníc, ktoré si ľudia dávno chceli vysporiadať, ale najmä z dôvodu množstva neznámych vlastníkov to nebolo možné.

Často ľudia **požiadali o odkúpenie pozemkov SR od SPF**, veľa rokov vôbec nevedia čo sa s ich žiadosťou stalo 😞



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

- **Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu**

Z každého prerokovania **bola vyhotovená podrobná zápisnica** (počty radov, údaje o stavbe, o pivnici, o navrhnutých nových hraniciach...), ani to často nestačilo...

... ak by som to mal zopakovať, určite by som si robil z každého prerokovania **zvukový alebo video záznam** (s informovaním účastníkov).

Nakoľko nebolo možné účastníkov informovať hromadne na verejných zhromaždeniach (lebo Covid), museli sme každému všetko opakovane vysvetľovať. Z toho dôvodu sme nedokázali prerokovať viac ako **8-10 účastníkov denne** (v priemere 1 hodina na 1 účastníka).

Prerokovanie na obci trvalo 6-7 mesiacov (cca 300-350 účastníkov). Okrem toho boli desiatky prerokovaní na Okresnom úrade, v našej firme, alebo online.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Návrh nového usporiadania PPÚ

- **Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu**

Počas prerokovania nových pozemkov sa prudko zvýšil počet prevodov na katastri. Vlastníci, ktorí mali málo výmery sa snažili za každú cenu kúpiť pozemky. Dopyt bol ale oveľa väčší ako ponuka.

**Trhová cena pozemkov sa počas PPÚ viac ako zdvojnásobila.**

V k.ú. Slov. N. Mesto sme nemali v rámci zverejnenia RNS **ani jednu námietku** 😊

V k.ú. Viničky sme mali iba dve námietky od Lesov SR, jedna z nich bola vysvetlená na prerokovaní a stiahnutá. Druhá námietka sa týkala **nesúhlasu Lesov SR so zriadením VB na lesných cestách s právom prejazdu a prechodu** pre všetkých, ktorí po nich aj dnes chodia do lesov, viníc, vínnych domčekov, vodojemu, ... Táto námietka nebola uznaná ako opodstatnená, Lesy SR sa voči tomu odvolali, hrozilo zastavenie projektu, zrušenie rozhodnutí, vrátenie o 6 mesiacov naspäť 😞

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- **Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní**

Našou snahou bolo, aby k prechodu na hospodárenie na nových pozemkoch mohlo dôjsť **na jeseň 2023 čo najskôr po zbere úrody**. V našich dvoch k.ú. (SNM, VIN) sme to stihli (v tomto čase máme vytýčené takmer všetky pozemky).

Dôležité bolo upozorniť účastníkov PPÚ, že nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom v obvode PPÚ zanikajú dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ. Ľudia sa na to počas prerokovania často pýtali.

Na základe stanoviska SPF **pozemky tzv. neznámych vlastníkov (TUC=3, 7) neboli v teréne vytýčené ani odovzdané**. Budúci užívateľ (nájomca) si vytýčenie zabezpečí na základe platnej nájomnej zmluvy. Medzi farmármi nastal boj o tieto pozemky ☹️

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- **Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov**

Pri vytýčení nových pozemkov sme narazili na problém: **Kedy môže vlastník vstúpiť do reálnej držby nových pozemkov?**

Zákon hovorí: **Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení VYKONANIA PPÚ,...** nadobudne sa vlastníctvo k novým pozemkom...

Medzi začiatkom vytyčovania nových pozemkov a právoplatným vykonaním PPÚ uplynú často mesiace, v našom prípade cca pol roka (!)

Použili sme §14 ods. 8 zák. 330/1991: *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**.*

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- **Vytyčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov**

Počas vytyčovania nových pozemkov sme mali niekoľko prípadov kedy bolo žiadúce urobiť **drobné úpravy hraníc**, najmä vo viniciach. Vyplýva to z veľkej členitosti vinohradov, drobného vyrovnania hraníc medzi vlastníkmi, ... ale aj tým, že niektorí vlastníci nie sú schopní ani na najväčšej obrazovke ukázať svoje rady viníc, stavby, pivnicu, ...

*§14, ods. 3 zák. 330/1991: Ak to vyžaduje verejný záujem a nezmarí sa tým účel pozemkových úprav, môže okresný úrad po schválení projektu pozemkových úprav **meniť alebo dopĺňať rozdeľovací plán** vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Zmeny sa prerokávajú s účastníkmi, ktorých sa zmena týka.*

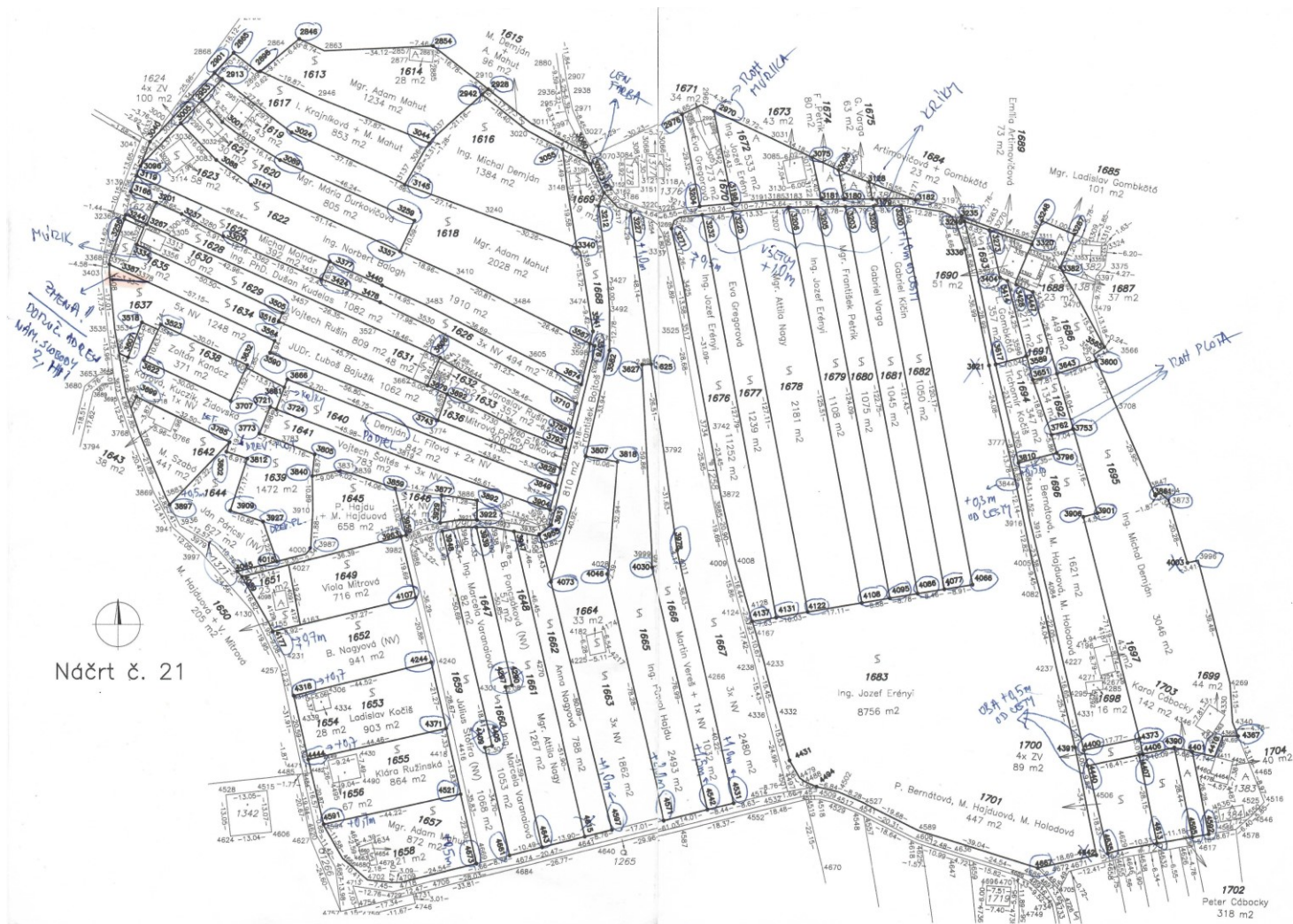
Vyhotovili sme k tomu krátky „Súhlas so zmenou rozdeľovacieho plánu“, ak podpíšu zmenu všetci dotknutí, zapracujeme ju do PPÚ pred zápisom do katastra.

# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov

Táto etapa je v tokajských obciach oveľa náročnejšia ako v k.ú. kde nie sú žiadne vinice. **Čím viac viníc, tým viac vytýčenia.** V k.ú. Viničky budeme mať celkovo vytýčených cca **1500** vybraných lomových bodov nových parciel.

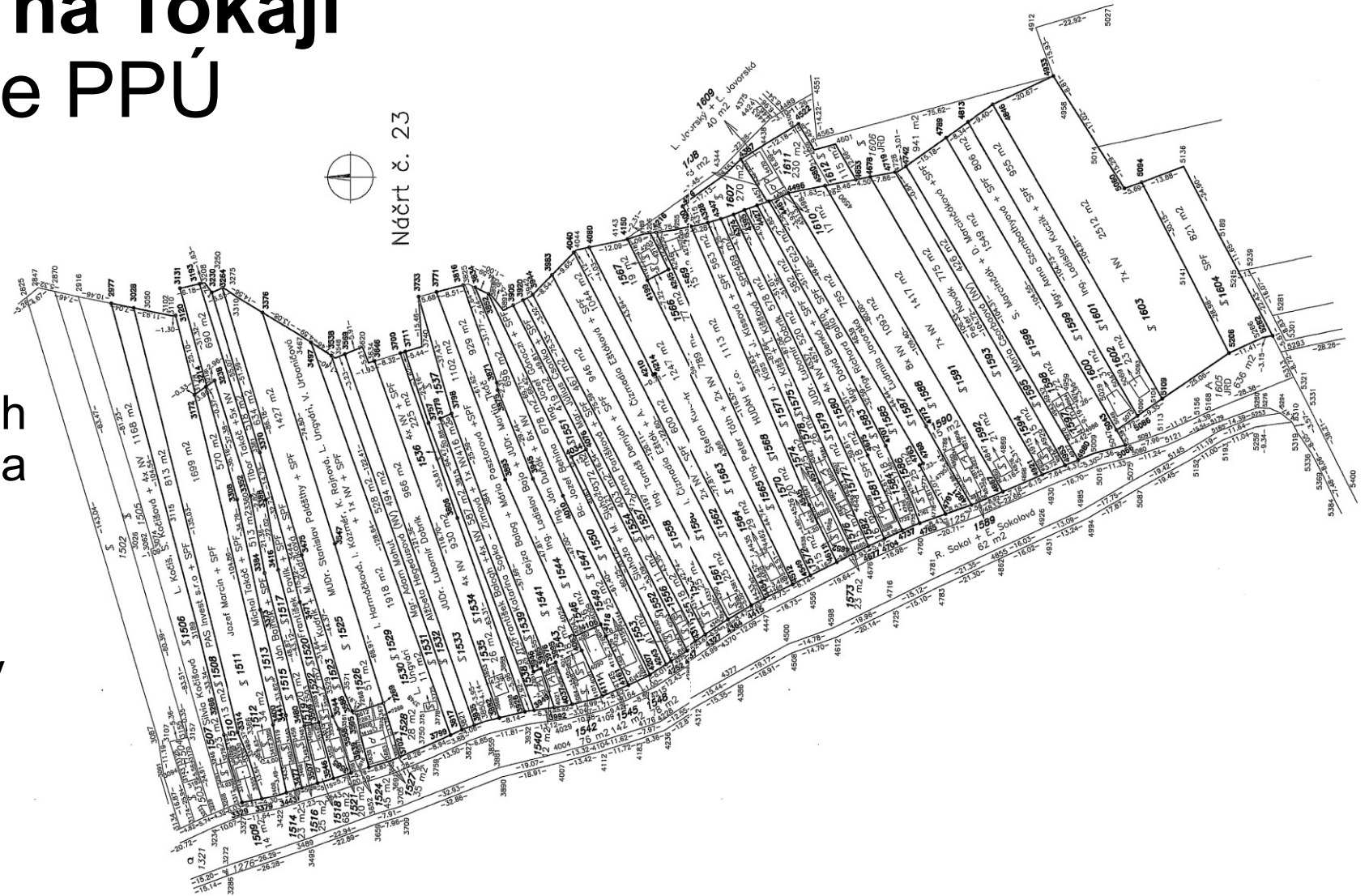


# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov

Táto etapa je v tokajských obciach oveľa náročnejšia ako v k.ú. kde nie sú žiadne vinice. **Čím viac viníc, tým viac vytýčenia.** V k.ú. Viničky budeme mať celkovo vytýčených cca **1500** vybraných lomových bodov nových parciel.



# Špecifiká PPÚ na Tokaji

## etapa Vykonanie PPÚ

- **Rozdeľovací plán vo forme OKO NM**

V k.ú. Slov. N. Mesto máme od 1.9.2023 zastavený zápis listín do katastra, zapracovali sme všetky doručené listiny, spustili všetky kontroly.

V k.ú. Viničky budeme mať od 1.11.2023 zastavený zápis listín do katastra.

Keďže ani ÚGKK viac ako 10 rokov nezapisoval žiadne PPÚ do katastra, začiatkom 09/2023 sme si urobili krátku online poradu s MPRV, ÚGKK a VÚGK aby sme sa dohodli na spoločnom postupe.

Nielen my na Tokaji, ale asi všetky PPÚ v SR sme už v omeškaní oproti zmluve.

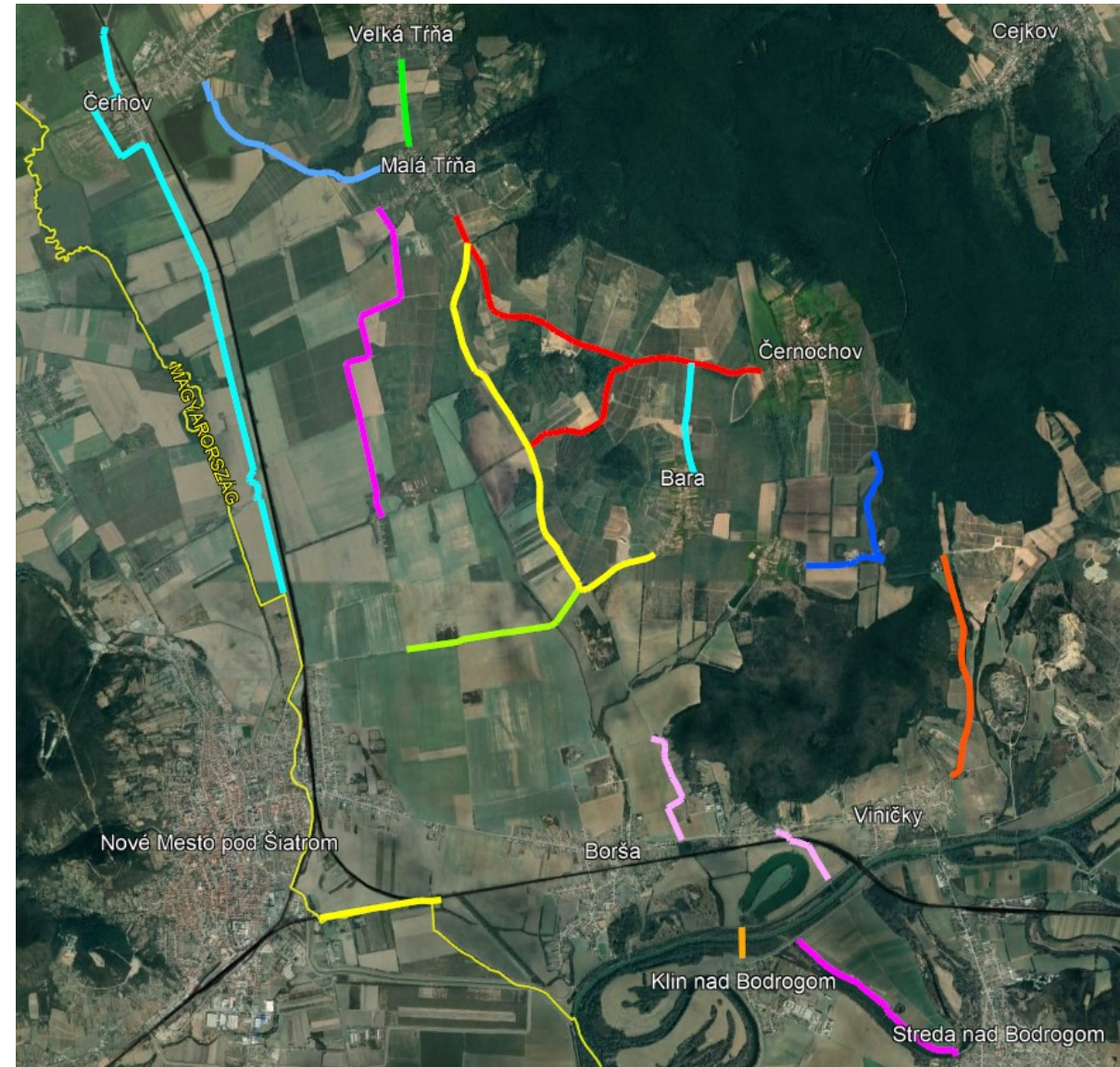
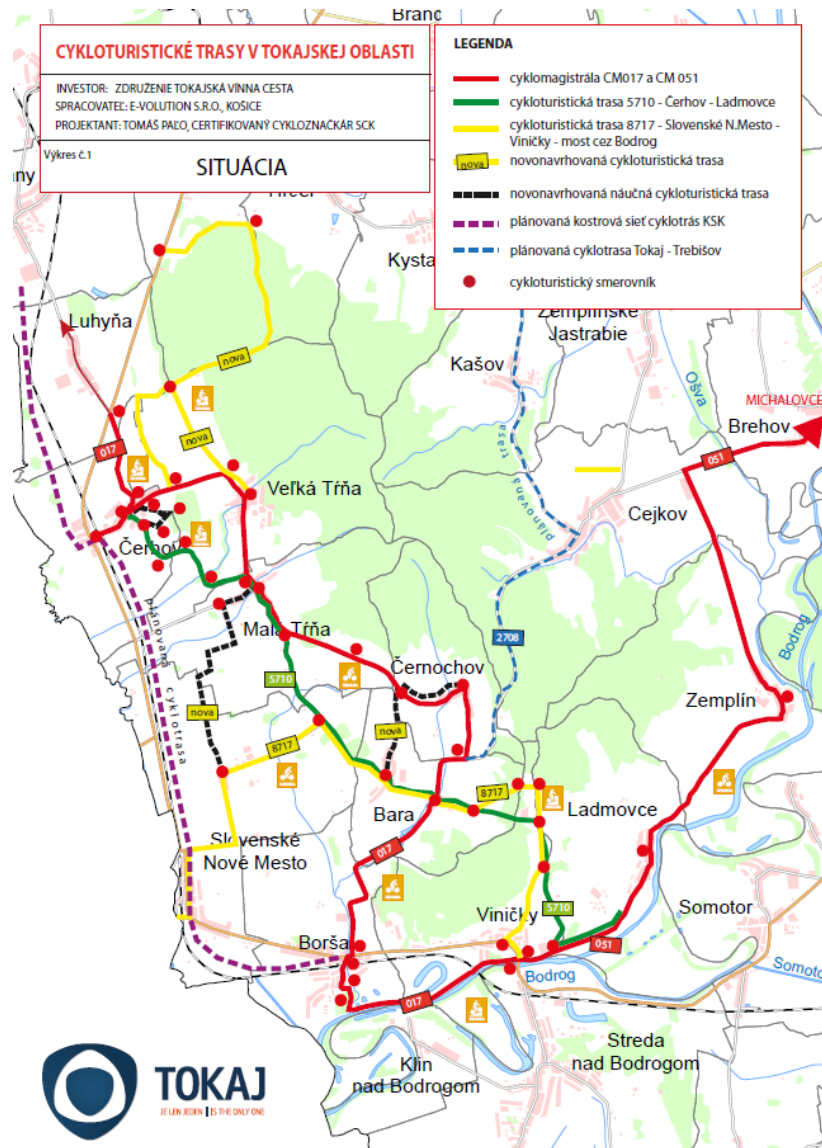
**Zmluvných 41 mesiacov je žalostne málo** na tak náročné projekty ako sú tokajské. Pri plnom nasadení sa to s odretými ušami dá stihnúť za **4 až 4,5 roka (!)**



# Špecifiká PPÚ (nielen) na Tokaji

- Účastníci konania, najmä niektorí vlastníci pozemkov v ostatných rokoch, slovami klasika, **OSPROSTIEVÁVAJÚ** (následky Covidu?).
- Viacerí sa správajú arogantne, nikomu neveria, všetkých podozrievajú, bezdôvodne nadávajú, odmietajú podpísať prezenčnú listinu z prerokovania a nepodpíšu ani žiadny zápis z prerokovania, nie sú ochotní prispieť % na SZO, ...
- Často celé konanie ignorujú a keď dôjde k vytýčeniu nových pozemkov, správajú sa hulvátsky, drzo, až nepríčetne.
- Aby som nekrivdil všetkým... **90%** ľudí úžitok z PPÚ chápe, váži si ho, ponúkne vínko alebo stravec hrozna. Problém je ten, že **títo ľudia sú spokojní, ale sú TICHŤO**.
- Tých zvyšných **10%** sú večne nespokojní. Problém je ten, že títo **ľudia KRIČIA, nadávajú kade chodia a všetkých obviňujú**.
- O výhodách PPÚ svedčí aj záujem starostov tokajských obcí, ktorí na podkladoch z PPÚ pripravujú projekt nových cyklotrás.

# Špecifiká PPÚ (nielen) na Tokaji



# Špecifiká PPÚ (nielen) na Tokaji

- Viaceré štátne organizácie **neboli a stále nie sú pripravené** na taký objem prác (VÚPOP, ÚKSÚP, Lesy SR, ŽSR, SPF, ...)
- Zvládli sme rôznych veľkých „hráčov“. Zvládli sme jedného z najbohatších Slovákov, zvládli sme švajčiarsku schránkovú firmu, zvládli sme ruského oligarchu, zvládli sme dokonca aj Varehu, ...
- Takmer sme nezvládli Lesy SR, veľmi sme sa „vytrápili“ so SPF, takmer nekonečné rokovania sme mali so ŽSR, ...
- Na záver chcem vyjadriť jednu veľkú pochvalu pracovníkom **PLO O.Ú. Trebišov**, pre ktorých bolo 8 tokajských PPÚ tiež veľkou výzvou.
- Vedúci Ing. Hlebaško a všetci naši vedúci projektov to spolu s nami zvládli a patrí im jedno veľké **ĎAKUJEME !!!**



**Ďakujem za pozornosť  
a pozývam vás na Tokaj 😊**