OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

pozemkový a lesný odbor
pozemkové oddelenie
Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina

č. OU-ZA-PLO1-2026/037512-026/Tal V Žiline, dňa 10.08.2026

Informovanie účastníkov konania o pripravovanom konaní :

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Hvozdnica

Pozemkové úpravy :

Pozemkovými úpravami sú **zmeny v usporiadaní pozemkov na určitom území** vykonané **za účelom vytvorenia pôdne ucelených** hospodárskych **jednotiek podľa potrieb jednotlivých vlastníkov pôdy** a s ich súhlasom **a podľa** celospoločenských **požiadaviek na tvorbu krajiny, životného prostredia a investičnú výstavbu.**

Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného **vykonávané vo verejnom záujme** v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia, a tvorby územného systému ekologickej stability.

Verejným záujmom je **aj** odstránenie neprehľadnosti vo vlastníckych a užívacích vzťahoch, **zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva a tým posilnenie** právnej istoty a **právneho postavenia k pozemkom**, pretože menšinový spoluvlastník v podstate nemôže vykonávať svoje vlastnícke práva. Mimo zastavaného územia obce prakticky neexistujú vlastníci pozemkov ale vlastníci podielov k pozemkom. Zásadný rozdiel medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom podielu k pozemkom spočíva v uplatňovaní si vlastníckych práv. Kým vlastník pozemku môže konať samostatne, vlastník podielu je obmedzený konaním vlastníkov zvyšných podielov. Obmedzenie závisí od počtu a skladby ostatných vlastníkov podielov v nehnuteľnosti, ale aj od veľkosti výmery vlastníckeho podielu. **Nové rozdelenie pozemkov** na základe vyrovnania za pôvodné pozemky a vlastnícke podiely k pozemkom (scelenie pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom ale aj oddelenie a iné úpravy pozemkov) **umožňuje prechod od vynúteného pasívneho stavu k možnosti aktívne si uplatňovať vlastnícke právo.** Hovoríme buď o výmere súčtu vlastníckych podielov k pozemkom združených v bloku pôdy alebo o pozemku vlastníka, čím je možné napríklad zrovnoprávniť vzťahy pri prenájme pozemkov.

Pri novom rozdelení pozemkov dochádza aj k väčšiemu či menšiemu **uplatňovaniu verejnoprospešných zámerov.**

Pozemkové úpravy zahŕňajú :

a) **zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov** ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav **a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov)**

b) technické, biologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov

Obvod pozemkových úprav : Pozemkové úpravy sa vykonávajú spravidla naraz pre celé katastrálne územie, ktoré tvorí obvod pozemkových úprav.

Účastníci pozemkových úprav :

a) vlastníci pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám

b) nájomcovia pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám

c) vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku nachádzajúceho sa v obvode pozemkových úprav

d) fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté

e) investor, ak ide o pozemkové úpravy z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. c) alebo iná fyzická osoba alebo právnická osoba, na žiadosť ktorej sa pozemkové úpravy vykonávajú

f) Slovenský pozemkový fond

g) správca

h) obec alebo vyšší územný celok

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 nie je známe.

Vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zastupuje v konaní **pozemkové spoločenstvo.**

Výhody, ktoré sa dajú získať vykonaním pozemkových úprav :

- pôvodné pozemky (E KN aj C KN) zaniknú – ich scelením vzniknú nové pozemky, iba ako parcely registra C KN

- vlastníkom každého nového pozemku bude jedna osoba v podiele 1/1, resp. minimálny počet spoluvlastníkov v podiele 1/2, 1/3 a pod.
- optimálny tvar pozemkov
- prístup po cestných komunikáciách (existujúcich, resp. novonavrhovaných poľných a lesných cestách)
- vlastníci s neznámym pobytom budú mať vlastné pozemky – nebudú sa miešať so známymi vlastníkmi
- zhodnotenie pozemkov – jednoduchšia možnosť predaja, zámeny, darovania, nájmu a pod.
- celý proces prebieha bez GP, zmlúv a poplatkov

Dôvody na začatie pozemkových úprav :

Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov klasickým spôsobom, t. j. prostredníctvom geometrických plánov, kúpnych, darovacích, či zámenných zmlúv je veľmi náročné, často neriešiteľné.

Najvhodnejším riešením je vykonanie pozemkových úprav.

Po ROEP (= register obnovnej evidencie pozemkov) je vlastníctvo pozemkov zapísané na listoch vlastníctva.

- pozemky sú väčšinou neprístupné

- pozemky majú nevhodný tvar (dlhé, úzke)

- hranice pozemkov nie sú identifikovateľné v teréne

- pozemky sú v spoluvlastníctve vlastníkov s neznámym pobytom, t. j. osoby bez úplných osobných údajov a adresy trvalého pobytu (veľakrát sú mŕtvi, bez dedičov ap.)

Je to dôsledok historického vývoja - uhorské pozemkové právo.

Uvedený stav komplikuje užívanie, predaj, nájom ako aj dedenie pozemkov.

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Hvozdnica :

Konanie upravuje zákon 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“).

Správnym orgánom príslušným na vykonanie pozemkových úprav v katastrálnom území Hvozdnica je v zmysle § 5 ods. 4 zákona Okresný úrad Žilina, pozemkový a lesný odbor.

Na začatie konania musia byť splnené dve podmienky :

1. **Zapísaný ROEP**
2. **Schválenie katastrálneho územia vládou SR**

Katastrálne územie Hvozdnica splnilo obidve podmienky, a to :

ROEP Hvozdnica bol zapísaný do katastra nehnuteľností dňa 16.05.2013.

Uznesením vlády SR č. 20 z 21.01.2026 bol schválený zoznam 120 katastrálnych území, v ktorých sa majú vykonať pozemkové úpravy. Pod por. č. 106 bolo schválené katastrálne územie č. 820598 - Hvozdnica, Obec Hvozdnica, Okres Bytča, Kraj Žilinský.

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Hvozdnica sa vykonajú v súlade s § 2 ods. 1 písm. a) zákona, a to z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenia prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou zákona.

Pozemkovým úpravám podliehajú všetky pozemky v obvode katastrálneho územia Hvozdnica. Obvod pozemkových úprav je znázornený v grafickej časti, ktorá tvorí prílohu tohto informatívneho listu.

V súlade s Uznesením vlády SR č. 20 z 21.01.2026 správny orgán Verejnou vyhláškou č. OU-ZA-PLO1-2026/037512-001 zo dňa 11. 03. 2026 nariadil konanie o začatí pozemkových úprav v katastrálnom území Hvozdnica (prípravné konanie).

I. Konanie o začatí pozemkových úprav – Prípravné konanie :

Pred rozhodnutím o nariadení pozemkových úprav okresný úrad nariadi konanie o začatí pozemkových úprav – **prípravné konanie** na účel :

- preverenia dôvodov, naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav,
- určenia hraníc obvodu pozemkových úprav
- určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav

Nariadenie prípravného konania zverejní okresný úrad v dotknutých obciach na verejne prístupnom mieste.

V prípravnom konaní okresný úrad :

- vykoná potrebné zisťovanie

- prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou

- prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností potreby revízie údajov katastra nehnuteľností

- v spolupráci s orgánmi územného plánovania určí záväznosť územnoplánovacích podkladov v obvode projektu pozemkových úprav a možnosti ich využitia

- zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní

- v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor

- obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách

II. Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav :

Okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, **ak sa preukážu dôvody podľa § 2 ods. 1 rozhodne o nariadení pozemkových úprav** podľa § 2 ods. 2 zákona. **Proti rozhodnutiu o nariadení pozemkových úprav** z dôvodov uvedených v § 2 ods. 2 zákona nie je prípustný opravný prostriedok.

Zastavenie konania : Ak sa dodatočne alebo zmenou okolností preukáže neúčelnosť pozemkových úprav, môže okresný úrad zastaviť konanie.

III. Etapy vykonávania projektu pozemkových úprav :

1. Vypracovanie úvodných podkladov projektu pozemkových úprav :

bodové pole, obvod projektu pozemkových úprav, zameranie polohopisu a výškopisu, vyhotovenie znaleckého posudku, mapa hodnoty pozemkov, register pôvodného stavu („RPS"), miestny územný systém ekologickej stability („MÚSES"), všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

2. Vypracovanie projektu pozemkových úprav :

prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov, zásady pre umiestnenie nových pozemkov, plány spoločných a verejných zariadení a opatrení, prerokovanie návrhu rozdeľovacieho plánu, rozdeľovací plán

Po schválení rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu **projektu pozemkových úprav okresný úrad nariadi jeho vykonanie.**

3. Vykonanie projektu pozemkových úprav :

postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní pozemkov, vytýčenie nových pozemkov v teréne, aktualizácia registra pôvodného stavu („RPS“) a registra nového stavu („RNS“), rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu alebo geometrického plánu

Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí **sa nadobudne vlastníctvo k novým pozemkom alebo právo na vyrovnanie v peniazoch** podľa rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

Dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch sa **pozemkové úpravy** považujú za **ukončené.**

Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na základe ktorých sa vykonajú zmeny v katastri nehnuteľností.

IV. Zápis projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností :

Po ukončení prác katastrálny odbor pozastaví zápis do katastra nehnuteľností k pozemkom v obvode pozemkových úprav.

Spracovateľ projektu pozemkových úprav vyhotoví všetky podklady potrebné na zápis do katastra nehnuteľností.

Založia sa nové listy vlastníctva a vznikne nová mapa.

Ukončia sa všetky doterajšie nájomné vzťahy.

Projekt pozemkových úprav je záväzný pre :

a) všetkých účastníkov pozemkových úprav

b) rozhraničenie pozemkov medzi lesným pôdnym fondom a poľnohospodárskou pôdou

c) zmeny druhu pozemku

Projekt pozemkových úprav je podkladom pre územnoplánovaciu dokumentáciu a tvorbu lesných hospodárskych plánov.

V. Náklady spojené s vykonaním pozemkových úprav :

Vypracovanie projektu pozemkových úprav je náročný proces, ktorý si vyžaduje čas, úsilie, odbornosť a technické vybavenie.

Vypracovanie projektu vykonáva odborne spôsobilá osoba na základe zmluvy o dielo.

Náklady na vypracovanie projektu pozemkových úprav hradí štát.

Každý vlastník prispieva časťou výmery na budúce prístupové komunikácie.

Prílohy : 1. Grafická časť – Návrh obvodu PÚ k. ú. Hvozdnica

Okresný úrad Žilina
pozemkový a lesný odbor
Vysokoškolákov 8556/33B
010 08 Žilina

Ing. Štefan Macášek
vedúci odboru