

Zápisnica

z prvého (ustanovujúceho) zhromaždenia účastníkov konania jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Zákamenné – lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň konané dňa 23.9.2025 o 10:00 hod. v budove Polyfunkčného domu v Zákamennom

Prvé zhromaždenie účastníkov konania jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Zákamenné – lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň bolo zvolané formou verejnej vyhlášky, ktorú vyhotovil Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor v spolupráci s obcou Zákamenné dňa 05.09.2025.

Prítomní na zasadnutí:

Vlastníci - vid' prezenčná listina zo zhromaždenia.

Za okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor – Ing. Gazdíková

Za SPF – Ing. Katarína Bednáriková

Za obec Zákamenné – Mgr. Peter Klimčík, Ing. František Gonšor

Zhotoviteľ projektu JPÚ Zákamenné, lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň - Ing. Pavol Dibdiak

Starosta obce Zákamenné Mgr. Peter Klimčík otvoril ustanovujúce zhromaždenie, privítal všetkých prítomných a odovzdal slovo zástupcovi za Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor.

Za Okresný úrad pozemkový a lesný odbor Námestovo vysvetlila prítomným Ing. Gazdíková postup pozemkových úprav: Pozemkové úpravy rieši zákon č. 330/1990 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Pozemkovými úpravami sa rozumie scelovanie, parcelácia, usporiadanie pozemkov, rozmiestňovanie druhov pozemkov a s tým súvisiaci výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, protieróznych, ekologických a iných opatrení s cieľom zlepšiť výrobu a prevádzkové pomery, zlepšiť životné podmienky, vidieckeho obyvateľstva a usporiadať vlastnícke vzťahy na upravovanom území.

Pozemkové úpravy sú rozdelené na tri hlavné časti, ktoré tvoria Úvodné podklady, Projekt pozemkových úprav (návrh nového usporiadania územia) a Vykonanie projektu pozemkových úprav. Tieto časti sa členia na etapy, kde v niektorých sa priamo jedná a rozhoduje o právach vlastníkov, a preto sa o nich rozhoduje (vydáva sa rozhodnutie), čo

umožňuje účastníkom konania využiť opravné prostriedky dané zákonom. Uvediem len etapy kde je vlastník dotknutý.

V úvodných podkladoch je to register pôvodného stavu, kde každý vlastník dostane výpis z registra, ktorý sa týka jeho vlastníctva. Je tu uvedená výmera, podiel v akom pozemok vlastní, druh pozemku a jeho hodnota odvodená zo znaleckého posudku. Voči výpisu je možné podať námietku, o ktorej rozhodne okresný úrad. Voči tomuto rozhodnutiu sa možno ďalej odvolať. Ďalšia etapa, kde správny orgán rozhoduje sú všeobecné zásady funkčného usporiadanie územia, ktoré sa zverejňujú na obci. O námietkach voči zásadám sa nerozhoduje, ale sa prerokujú zo združením účastníkov a podľa výsledku stanoviska zástupcov združenia ich schváli správny orgán rozhodnutím. **V projekte pozemkových úprav** je to register nového stavu, kde obdobne dostáva každý vlastník výpis z registra nového stavu (výmera nového pozemku, druh pozemku a jeho hodnota) ako aj jeho grafické znázornenie. Táto časť je pre vlastníka najdôležitejšia, preto aj možnosť opravných prostriedkov je širšia. Námietku voči výpisu rieši okresný úrad a ak sa nevyrieši rozhodne o nej okresný úrad v sídle kraja. Voči tomuto rozhodnutiu je možné sa odvolať. Projekt pozemkových úprav sa schvaľuje rozhodnutím, voči ktorému je tiež možnosť podať odvolanie. Dôvodom na prepracovanie projektu je nedodržanie podmienok zásad umiestnenia nových pozemkov a podmienok stanovených zákonom. **Do vykonania projektu pozemkových úprav** vstupuje vlastník prebratím nového pozemku počas jeho vytýčenia. Schválením vykonania projektu pozemkových úprav sa končí konanie o pozemkových úpravách. Voči tomuto rozhodnutiu nie je možné sa odvolať. Vykonanie projektu predstavuje technické práce, potrebné na vyznačenie pozemku v teréne a vyhotovenie grafických a popisných podkladov, potrebných na vykonanie zmien v katastri nehnuteľnosti.

Dnes ako sme sa tu stretli ide o prvé zhromaždenie, na ktorom vzniká združenie účastníkov pozemkových úprav, ako právnická osoba, ktoré v konaní spolupracuje pri príprave a prerokovaní úvodných podkladov, projektu pozemkových úprav a postupu jeho vykonania a v určenom rozsahu sa podieľa na financovaní projektu pozemkových úprav. Najvyšším orgánom združenia účastníkov je zhromaždenie účastníkov pozemkových úprav. Výkonným orgánom združenia účastníkov je predstavenstvo, ktoré zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách. Členov predstavenstva volí zhromaždenie účastníkov. Na činnosť združenia dohliada okresný úrad. Výsledky hlasovania orgánov združenia účastníkov pri plnení jeho úloh neobmedzujú použitie opravných prostriedkov jednotlivých účastníkov v konaní o pozemkových úpravách. Vnútorne pomery združenia účastníkov upravujú stanovy, ktoré schvaľuje zhromaždenie účastníkov.

Všetky procesné úkony vykonáva Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán, jedine pri rozhodovaní o námietkach voči rozdeľovaciemu plánu a registru nového stavu je prvostupňovým správnym orgánom Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát.

Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor nariadil podľa §7 ods.1 zákona č. 330/1991 Zb. konanie o začatí jednoduchých pozemkových úprav (tzv. prípravné konanie), v ktorom zhodnotil dôvody, preveril naliehavosť a účelnosť vykonania JPÚ a následne po skompletizovaní prípravného konania a jeho výsledkov rozhodnutím č. OU-NO-PLO1-2024/001923-026 zo dňa 11.10.2024 povolil pozemkové úpravy podľa §8b ods.1 zákona č. 330/1991 Zb. z iných dôvodoch ako je hospodárenie na pôde formou jednoduchých

pozemkových úprav. Voči rozhodnutiu bolo podané odvolanie, o ktorom rozhodol Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát rozhodnutím pod č. OU-ZA-OOP6-2025/017268-002 zo dňa 05.05.2025. V rozhodnutí odvolanie zamietol a rozhodnutie Okresného úradu Námestovo, pozemkového a lesného odboru pod č. OU-NO-PLO1-2024/001923-026 zo dňa 11.10.2024 potvrdil v celom rozsahu.

Prínosom pozemkových úprav bude zníženie rozdrobenosti a množstva spoluvlastníckych podielov, vyriešenie vlastníckych vzťahov k pozemkom, vlastníci s neznámym pobytom budú mať vlastné pozemky – nebudú v spoluvlastníctve so známymi vlastníkmi, optimalizácia tvaru pozemkov a ich sprístupnenie sieťou nových miestnych komunikácií, zhodnotenie pozemkov – jednoduchšia možnosť predaja, zámenny, darovania a pod. Pôvodné pozemky E-KN aj C-KN parcely zaniknú, ich scelením vzniknú nové pozemky, iba ako parcely registra „C“. Celý proces pozemkových úprav prebieha bez geometrických plánov, bez zmlúv a poplatkov s tým súvisiacich.

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 hradia účastníci konania, na financovaní sa podieľa aj obec a každý vlastník prispieva časťou výmery na budúce prístupové komunikácie.

Samotné konanie o pozemkových úpravách predstavuje vypracovanie projektu pozemkových úprav a jeho realizáciu v jednotlivých etapách od úvodných podkladov, návrhu nového usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav až po jeho vykonanie s tým, že po ukončení prác katastrálny odbor pozastaví zápis do katastra nehnuteľnosti k pozemkom v obvode pozemkových úprav. Spracovateľ projektu pozemkových úprav vyhotoví všetky podklady potrebné na zápis do katastra nehnuteľností. Založia sa nové listy vlastníctva, vznikne nová mapa, ukončia sa všetky doterajšie nájomné vzťahy a celý proces pozemkových úprav bude ukončený.

Na prvom zhromaždení sa volí predstavenstvo – je to výkonný orgán, ktorý zastupuje vlastníkov. JPU sa môžu vyriešiť prístupy na pozemky, scelia sa pozemky, zvýši sa ich hodnota. Na nákladoch za JPU sa podieľajú všetci vlastníci. Nakoniec sa JPU zapíše rozhodnutím, voči ktorému sa nedá odvolať.

Starosta obce Mgr. Klimčík spomenul, že v obci sa už robili JPU v lokalite Oravice. V súčasnosti sú pozemky rozparcelované a ťahá sa tam voda, kanalizácia a električka. Pozemky majú oveľa vyššiu hodnotu a je možné tam stavať rodinné domy. Vlastníci si musia uvedomiť, že nie je možné stavať rodinné domy kdekoľvek. Práve JPU dáva vlastníkom veľkú šancu, že pozemky budú v dohľadnom čase vhodné na výstavbu. Musia byť v územnom pláne určené na výstavbu, scelením sa podiely v pozemkoch sčítajú a vytvoria sa pozemky vhodné na výstavbu, každý pozemok bude mať prístup na komunikáciu. Obec bude vlastniť cesty a potom môže žiadať o granty a fondy na kanalizáciu vodu, miestne komunikácie.

Spracovateľ projektu JPU Ing. Dibdiak: občania mali veľa žiadostí, aby sa začalo konanie JPU. V roku 2024 prebehla anketa medzi vlastníkmi, keďže väčšina bola za JPU, obec podala žiadosť na Okresný úrad pozemkový a lesný odbor, ktorý vydal rozhodnutie o povolení. Jeden účastník sa odvolal proti tomuto rozhodnutiu. Odvolanie riešilo najskôr Námestovo, potom Žilina. Celý rok sme s JPU stáli kvôli odvolaniu. Žilina potvrdila, že rozhodnutie bolo

v poriadku, už je právoplatné a môže sa začať konanie o JPU. Na ustanovujúcej schôdzi sa schvália stanovy a zvolí predstavenstvo, ktoré bude ako odvolací a poradný orgán, a bude môcť riešiť aj námietky/. Predstavenstvo by malo uľahčiť celé konanie JPU, aby sa nemuseli stretávať všetci vlastníci, ale aby bola komunikácia rýchlejšia s úradmi. Vlastníci sa budú osobne stretávať s geodetom. Do konca tohto roku by mal spracovateľ všetkým vlastníkom rozposlať úvodné podklady – výpis z registra pôvodného stavu spolu s mapovým podkladom. Pozemky pre potreby JPU budú ocenené znalcom. Potom by malo JPU pokračovať II. časťou návrh ciest, VZFU územia, musia sa v tejto časti vyjadriť rôzne organizácie a úrady. V lete alebo začiatkom jesene predpokladá spracovateľ, že by bolo možné s vlastníkami prerokovať nové usporiadanie pozemkov. Po zapracovaní všetkých požiadaviek vlastníkov sa znova spracovateľ stretne so všetkými vlastníkami, aby zistil, či sú spokojní s umiestnením pozemkov. Následne sa budú odovzdávať pozemky a kataster zapíše nové pozemky na vlastníkov.

Starosta obce určil zapisovateľku p. Polťákovú, overovateľku zápisnice Ing. Gazdíkovú a dal hlasovať za voľbu návrhovej a volebnej komisie v zložení: Ing. Gonšor František a Ing. Lucia Smolárová. Hlasovanie prebehlo nasledovne: Za: 150, Proti: 0, Zdržal sa: 0

Starosta prečítal stanovy Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Zákamenné, lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň a zároveň sa kompletne stanovy premietali na plátne v sále Polyfunkčného domu kultúry v Zákamennom. Po prečítaní stanov dal starosta obce priestor na otázky vlastníkov alebo pripomienky, prípadne pozmeňovacie návrhy. Žiadne námietky, návrhy ale úpravy zo strany vlastníkov neboli. Starosta dal hlasovať o stanovách Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Zákamenné, lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň. Hlasovanie prebehlo nasledovne: Za: 142, Proti: 0, Zdržal sa: 8

Starosta obce konštatoval, že stanovy združenia sú schválené.

Ďalej nasledovala voľba predstavenstva, zo zákona členom predstavenstva musia byť z SPF – navrhnutá Ing. Bednáriková, za obec: Mgr. Peter Klimčík a Ing. Gonšor František. Ďalej boli navrhnutí členovia z radov vlastníkov z každej lokality jeden vlastník a dvaja náhradníci. Do predstavenstva boli navrhnutí nasledovní členovia za vlastníkov: Laššák Štefan, Margita Smolárová, Mária Iglárová, Elena Brišová, Jozef Klimčík, Janoťák Milan za Farský úrad Zákamenné. Ako náhradníci boli navrhnutí: Vrábel Viktor a Karol Kurňavka.

Starosta vyzval vlastníkov, ktorí by chceli byť členmi predstavenstva alebo majú nejaký návrh na členov predstavenstva, aby ho predniesli. Vlastníci nemali žiaden návrh. Starosta vyzval zapisovateľku p. Polťákovú, aby ozrejmila vlastníkom, na základe akého kľúča boli navrhnutí členovia do predstavenstva. P. Polťáková sa vyjadrila: Navrhovaní vlastníci do predstavenstva patria medzi vlastníkov s najväčším počtom m² v daných lokalitách, budú dostupní kedykoľvek by bolo zvolané predstavenstvo – pracujú v Zákamennom alebo okolí, nemajú problém, že sú vycestovaní za prácou a nemôžu sa zúčastňovať zasadnutí predstavenstva. Každá lokalita má v predstavenstve svojho zástupcu. Dokonca lokalita Nižný Koniec kde bol problém s námietkou a odvolaním má dvoch zástupcov. Do predstavenstva sú navrhnutí za vlastníkov: Mária Iglárová a Štefan Laššák – lokalita Nižný Koniec, Jozef Klimčík – lokalita Podkamenné, Janoťák Milan – lokalita Farský Briežok, Margita Smolárová – lokalita Oravice, Elena Brišová – lokalita Maršalkov grúň. Náhradníci Vrábel Viktor a Karol Kurňavka. Všetci menovaní sa postavili, aby vlastníci mali možnosť ich vidieť. Starosta znova vyzval vlastníkov,

ak by mal niektorí záujem o členstvo v predstavenstve, aby sme ho mohli navrhnúť do predstavenstva. Nik z prítomných neprejavil vôľu byť novým členom predstavenstva. Starosta dal hlasovať o voľbe členov predstavenstva v nasledovnom zložení: za SPF Ing. Bednáriková, za obec: Mgr. Peter Klimčík a Ing. Gonšor František. Za vlastníkov z každej lokality: Laššák Štefan, Margita Smolárová, Mária Iglárová, Elena Brišová, Jozef Klimčík, Janoťák Milan za Farský úrad Zákamenné. Ako náhradníci: Vrábeľ Viktor a Karol Kurňavka.

Zhromaždenie hlasovalo nasledovne:

Za: 146

Proti: 1

Zdržal sa: 3

Starosta konštatoval, že predstavenstvo bolo zvolené.

Starosta vyzval vlastníkov do diskusie: z radov vlastníkov zaznela otázka do koľkých rokov je predpoklad vydať v daných lokalitách prvé stavebné povolenie.

Starosta sa vyjadril, že všetko závisí od toho ako budú prebiehať JPU, sme naozaj závislí jeden od druhého. Ak pôjde všetko bez prieťahov a pozemky sa odovzdajú a zapíšu – čo cca môže trvať 2-3 roky. Obec by sa potom mohla uchádzať o eurofondy a granty na vybudovanie kompletných sietí, na vybudovanie vody, kanalizácie a elektrickej energie. Veľa urobila zmena stavebného zákona, ktorý obmedzil výstavbu len v lokalitách ktoré sú určené územným plánom na zastavanie a cesty musia byť vysporiadané. U nás je v centre zastavanosť len 50%. Žilina preto nebude chcieť, aby sa stavalo na perifériách. Ale zrealizovaním JPU tieto pozemky budú spĺňať všetky podmienky stavebných pozemkov: budú v UP určené na zastavanie, cesty budú vysporiadané, vlastníctvo bude vysporiadané, pozemky budú mať tvar stavebných, scelenie vlastníctva. Takže predpoklad je, že na tieto pozemky nebude problém vydať stavebné povolenie. Starosta sa vyjadril, že teraz nechce hovoriť, že do 5 – 10 rokov sa tam bude dať stavať, pretože to závisí od viacerých faktorov. Ale vlastníci už teraz majú istotu, že tieto pozemky po zrealizovaní JPU budú určené na výstavbu.

Vlastník z Maršalkovho grúňa sa informoval, že má parcelu, ktorej časť bude v JPU a časť mimo JPU, bude sa dať stavať na týchto pozemkoch? Starosta sa vyjadril, že časť pozemku, ktorá je v aktuálnom UP určená na zastavanie tam sa dá stavať rodinný dom, ale časť pozemku ktorá je v UP určená ako orná pôda alebo TTP tam sa aktuálne nedá stavať.

Vlastníčka z Oravíc sa informovala – v lokalite Oravice majú úzky a dlhý pozemok, teraz tam nie je možná výstavba lebo pozemok má šírku asi len 6 metrov. Žiadali posunutie územného plánu ďalej do extravilánu, aby pri ďalších JPU mali viacej výmery a vznikol im dobrý stavebný pozemok. V lokalite má len okolo 200 metrov, sestra má tiež okolo 200 metrov a ešte niekto z rodiny by mal okolo 50 metrov. Iné pozemky nemajú bude im vytvorený stavebný pozemok? Starosta sa vyjadril, že minimálne musia mať 400 m², aby im mohol vzniknúť pozemok. Ak sa dajú dokopy budú mať stavebný pozemok, s tým, že v tomto pozemku budú v podiele s niekým – napr. so sestrou alebo rodinou a už je na nich ako sa dohodnú.

Pán Dibdiak sa vyjadril, ktorý vlastník má viac metrov bude mať väčší pozemok, kto bude mať menej metrov bude musieť byť s niekým v podiele. Na to budú stretnutia s geodetom, aby sa tieto veci poriešili. Tiež sa bude dať kúpiť pozemok alebo predať ak bude mať niektorý

z vlastníkov záujem. Pozemky budú usporiadané, aby vznikli dobré stavebné parcely a tiež bude prístup na každý pozemok cestami. Takže kto má úzky a dlhý pozemok a teraz sa tam nedá stavať po realizácii JPU mu vznikne parcela na ktorej sa už dá postaviť dom, lebo sa metre scelia. Tiež sa vyjadril, že Žilina sa bráni rozširovaniu zastavaného územia na perifériách, chcú aby sa zastavalo hlavne centrum obcí. Práve zrealizovaní JPU budú mať vlastníci aj v iných častiach obce možnosť stavať rodinné domy, lebo územie bude spĺňať všetky náležitosti.

Nikto viac nemal žiadnu otázku alebo podnet do diskusie.

Starosta prečítal návrh uznesenia ktoré bolo schválené zhromaždením.

Starosta obce Zákamenné Mgr. Peter Klimčík sa prítomným poďakoval za účasť na zhromaždení a ukončil prvé zhromaždenie účastníkov konania projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Zákamenné – lokalita Nižný Koniec, Podkamenné, Farský Briežok, Oravice, Maršalkov grúň.

V Zákamennom 23.9.2025

Zapisovateľ: Mgr. Polťáková Veronika

