

OKRESNÝ ÚRAD SENEC

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

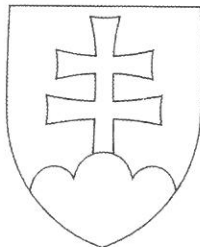
Hurbanova 21, 903 01 Senec

Číslo spisu

OU-SC-PLO-2026/000100-080

Senec

19. 10. 2026



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Oznámenie platnosti

Zásad umiestnenia nových pozemkov
v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav
v katastrálnom území Senec, lokalita Čiernovodské

Výrok

Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ Senec, PLO“ alebo „správny orgán“), ako orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), podľa § 11 ods. 23 zákona

o z n a m u j e,

že Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu Jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Senec, lokalita Čiernovodské (ďalej len „JPÚ“) sú

p l a t n é.

Odôvodnenie

V rámci spracovania jednotlivých etáp JPÚ s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov, vypracoval spracovateľ JPÚ návrh ZUNP. Tieto boli v zmysle § 11 ods. 18 zákona dňa 26.05.2026 prerokované s účastníkmi konania, v nadväznosti na § 23 ods. 4 zákona, nakoľko združenie účastníkov nevzniklo. Z prerokovania bola spracovaná zápisnica č. OU-SC-PLO-2026/000100-064, a na základe jej záverov bol návrh ZUNP dopracovaný a zhotoviteľom doručený na OÚ Senec, PLO. Takto dopracovaný návrh bol v priebehu mesiacov jún a júl prostredníctvom elektronickej pošty prerokovávaný medzi účastníkmi konania a na základe uskutočnenej komunikácie priebežne dopracovávaný až do podoby návrhu ZUNP pripravovaného na zverejnenie verejnou vyhláškou správnym orgánom.

V súlade s § 11 ods. 23 zákona bol návrh ZUNP zverejnený verejnou vyhláškou č. OU-SC-PLO-2026/000100-068 zo dňa 11.08.2026 na úradnej tabuli správneho orgánu v období od 11.08.2026 do 01.09.2026. Súčasne bol návrh ZUNP doručený známym vlastníkom do vlastných rúk. Návrh ZUNP bol zároveň zverejnený aj na úradnej tabuli Mesta Senec v období od 14.08.2026 do 31.08.2026. Vlastníci/účastníci konania mali možnosť podať námietky v lehote do 15 dní od doručenia návrhu ZUNP. Za súhlas sa považovalo aj to, ak vlastník/účastník konania nepodal námietku alebo ak bola námietka neopodstatnená.

Proti zverejnenému a doručenému návrhu ZUNP bola zo strany vlastníkov/účastníkov konania doručená 1 námietka, ktorá bola prerokovaná s vlastníkami/účastníkmi konania na rokovaní uskutočnených dňa 21.09.2026 a 10.12.2026. Z oboch rokovaní boli vyhotovené zápisnice č. OU-SC-PLO-2026/000100-075 zo dňa 21.09.2026 a č. OU-SC-PLO-2026/000100-078 zo dňa 10.12.2026. Keďže počas týchto rokovaní nedošlo medzi vlastníkami/účast-

nikmi konania k dohode o predloženej námietke, správny orgán pristúpil k zisťovaniu súhlasu vlastníkov/účastníkov konania s návrhom ZUNP.

So ZUNP vyjadrili súhlas účastníci vlastníaci 77,69 % výmery pozemkov, na ktorých boli povolené pozemkové úpravy.

Vzhľadom na skutočnosť, že bola splnená podmienka ustanovená v § 11 ods. 23 zákona, OÚ Senec, PLO, konštatuje, že ZUNP sú platné, keďže s nimi súhlasili vlastníci vlastníaci najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých boli povolené pozemkové úpravy.

Poučenie

Podľa § 11 ods. 23 zákona, platné znenie ZUNP, OÚ Senec, PLO, oznamuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov tak, že ZUNP sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho úradu po dobu 15 dní, pričom posledný deň tejto lehoty je posledným dňom zverejnenia. Zároveň sa ZUNP zverejní na webovom sídle tunajšieho úradu a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET). Súčasne sa ZUNP zverejní na úradnej tabuli na Mestskom úrade v Senci po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Po uplynutí doby, určenej na vyvesenie, príslušné správne orgány potvrdia podpisom a odtlačkom úradnej pečiatky dátum vyvesenia a zvesenia ZUNP. Potvrdenie doby vyvesenia a zvesenia je potrebné oznámiť písomne na OÚ Senec, PLO.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona OÚ Senec, PLO platné ZUNP doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti.

V zmysle § 23 ods. 4 zákona združenie účastníkov nevznikne, ak počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu JPÚ je menší ako desať. V takých prípadoch práva a povinnosti združenia účastníkov vyplývajúce z tohto zákona vykonávajú priamo jednotliví účastníci.

Nakoľko v konaní o JPÚ združenie účastníkov nevzniklo z dôvodu nedostatočného počtu známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, OÚ Senec, PLO doručuje platné ZUNP jednotlivým účastníkom konania.

Príloha:

Platné zásady umiestnenia nových pozemkov s grafickou prílohou

Ing. Tibor Németh

vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10325

Doručuje sa

Mesto Senec, Úradná tabuľa Mesta Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec, Slovenská republika
Okresný úrad Senec, Úradná tabuľa OÚ Senec; Webové sídlo OÚ Senec; Centrálna úradná elektronickej tabuľa (CUET), Hurbanova 21, 903 01 Senec, Slovenská republika
Pavol Hrnčiar, Pezinská 4544/49, 903 01 Senec, Slovenská republika
VALPET s. r. o., Marhuľová 20, 903 01 Senec, Slovenská republika
Slovenský pozemkový fond, Ing. Veronika Žigmundová, Búdková 36, 817 15 Bratislava, Slovenská republika

Na vedomie

ALLIRA s.r.o., Zhotoviteľ projektu JPÚ, Krtovce 127, 956 03 Krtovce
Okresný úrad Senec, Katastrálny odbor, Hurbanova 21, 903 01 Senec
Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Hurbanova 21, 903 01 Senec

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Názov projektu:	Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ) v katastrálnom území Senec, lokalita Čiernovodské
Kraj:	Bratislavský
Okres:	Senec
Obec:	Senec
Katastrálne územie:	Senec
Termín odovzdania:	júl 2026



Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode Jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Senec, lokalita Čiernovodské (ďalej len „JPÚ“) majú funkciu určiť kritériá, akým spôsobom sa budú umiestňovať nové pozemky. JPÚ sú vykonané v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“). Cieľom je určiť pravidlá usporiadania nových pozemkov v súlade so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ, ktorý bol schválený rozhodnutím č. OU-SC-PLO-2026/000100-062 zo dňa 20.03.2026, právoplatné dňa 24.04.2026.

1. Kritériá stanovené podľa § 6 a § 11 zákona

1.1. Podľa § 6 ods. 4 zákona

Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

1.2. Kritérium podľa § 11 ods. 1 zákona

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom, resp. spoluvlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú.

1.3. Kritérium podľa § 11 ods. 2 zákona

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

1.4. Kritérium podľa § 11 ods. 3 zákona

Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

1.5. Kritérium podľa § 11 ods. 4 zákona — odchýlka od hodnoty pri nových pozemkoch

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent 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 celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

1.6. Kritérium podľa § 11 ods. 5 zákona — odchýlky od výmery pri nových pozemkoch

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 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel výmery nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

1.7. Kritérium podľa § 11 zákona ods. 8 — vyrovnanie v peniazoch do výmery 400 m²

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 m² sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná v súlade so zákonom medzi žiadateľom o JPÚ a vlastníkom alebo správcom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

1.8. Kritérium podľa § 11 zákona ods. 11 — súhlas s vyrovnaním v peniazoch

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný písomný súhlas vlastníka alebo správcu. Súhlas musí obsahovať náležitosti podľa zákona, najmä zoznam pozemkov a spoluvlastníckych podielov, ich výmeru a hodnotu z registra pôvodného stavu a celkovú výmeru a hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Po doručení súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom alebo pozemok v správe Slovenského pozemkového fondu, Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) alebo príslušný správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch v súlade so zákonom.

1.9. Kritérium podľa § 11 ods. 14 zákona

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

1.10. 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 SPF alebo správca a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť.

2. Kritériá stanovené vlastníckmi

- 2.1.** Minimálna výmera nových pozemkov na ostatnej ploche a iných pozemkoch je 400 m², ak zo zákona alebo z technického riešenia projektu JPÚ nevyplýva potreba vytvorenia pozemku s menšou výmerou, najmä pri pozemkoch určených na komunikácie, technickú infraštruktúru, prístupové plochy alebo iné účelové usporiadanie v rámci projektu JPÚ.
- 2.2.** Nové pozemky vlastníkov budú vyčlenené v ucelených častiach so zachovaním primeranosti.
- 2.3.** Nové pozemky vlastníkov nemusia byť umiestnené vo všetkých častiach, ktoré vytvoria navrhnuté komunikácie, v ktorých sa nachádzajú jeho doterajšie pôvodné pozemky.
- 2.4.** V prípade nároku nezisteného vlastníka v správe SPF na samostatnú parcelu sa táto parcela nemusí zlučovať s inými nezistenými vlastníckmi.
- 2.5.** Nové pozemky vlastníkov pozemkov v správe SPF, vrátane pozemkov nezistených vlastníkov zastúpených SPF, sa podľa možností umiestňujú vedľa seba tak, aby tvorili súvislý blok parcel vhodný na prenájom a obhospodarovanie, a to len pri dodržaní kritérií primeranosti podľa § 11 zákona, pri prihliadaní na prevádzkovo ekonomické pomery všetkých účastníkov pozemkových úprav.

- 2.6. Ak sú tieto pozemky vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia označené ako územia so špecifickými obmedzeniami využívania (najmä ochranné pásma inžinierskych sietí alebo iné zákonné obmedzenia výstavby, hospodárenia či zmien terénu), môže sa pri zachovaní primeranosti podľa § 11 zákona a s prihliadnutím na prevádzkovo ekonomické pomery všetkých účastníkov pozemkových úprav uprednostniť také usporiadanie, ktoré prispeje k ich sceleniu do kompaktných celkov, s prihliadnutím na to, že pozemky, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá SPF, sa pri projektovaní nového stavu budú umiestňovať pri seba, to platí aj na ďalších vlastníkov, s tým, že žiadateľ o JPÚ, ktorým je spoločnosť Valpet s.r.o. by mal znášať väčšiu časť týchto obmedzení, ako aj nákladov s tým spojených.
- 2.7. V prípade, ak dôjde v rámci pozemkových úprav k presunu zaťažených pozemkov alebo k ich sceleniu do kompaktných celkov, zabezpečí sa zachovanie práv oprávnených osôb zriadením primeraných vecných bremien k novým pozemkom, ak to bude potrebné na zachovanie funkcie príslušných zariadení a výkonu práv oprávnených osôb. Primeranosť nových pozemkov sa pri týchto pozemkoch posudzuje aj s prihliadnutím na existenciu ochranných pásiem a vecných bremien, pri dodržaní kritérií podľa § 11 zákona.
- 2.8. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná iba v prípadoch, v ktorých to pripúšťa zákon a za podmienok ustanovených zákonom, výhradne na základe písomného súhlasu vlastníka alebo príslušného správcu. Písomný súhlas nie je možné odvolať. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom JPÚ, ktorým je spoločnosť Valpet s.r.o., a vlastníkom alebo správcom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Jednotková cena pozemkov v obvode projektu bola určená znaleckým posudkom č. 29/2025 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorý vyhotovil znalec Ing. Michal Vičan, čo predstavuje 60,12 €/m². Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 8 v spojení s § 8d ods. 7 zákona.
- 2.9. Žiadosť alebo súhlas s vyrovnaním v peniazoch musí byť doručený správnomu orgánu najneskôr do dátumu prvého prerokovania umiestnenia nových pozemkov, ak správny orgán neurčí alebo zo zákona nevyplýva inak.
- 2.10. Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novo navrhnutých prístupových komunikácií.

- 2.11.** Vlastníci pozemkov sa dohodli, že pozemky určené pre navrhované komunikácie nKM-1 a nKM-2 budú v projekte JPÚ riešené ako pozemky určené na zabezpečenie prístupu k novým pozemkom v obvode JPÚ. Na tieto pozemky prispieva spoločnosť Valpet s.r.o. Pozemky nadobudne po ukončení projektu JPÚ spoločnosť Valpet s.r.o., ktorá zabezpečí ich majetkovoprávne usporiadanie a ďalšiu prípravu povoľovania budúcich komunikácií. K pozemkom určeným pre komunikácie nKM-1 a nKM-2 bude v prospech vlastníkov nových pozemkov, ktorých prístup bude zabezpečený cez tieto komunikácie, zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými vozidlami. Vecné bremeno bude zriadené rozhodnutím okresného úradu v projekte JPÚ a zapísané v katastri, ak nebude zriadené iným titulom. Vecné bremeno sa zriaďuje ako vecné právo spojené s vlastníctvom oprávnených pozemkov a bude pôsobiť aj v prospech každého ďalšieho vlastníka oprávnených pozemkov.
- 2.12.** V obvode JPÚ sú navrhnuté komunikácie nKM-1 a nKM-2 o predpokladanej výmere 1 569 m². Pozemky určené pre tieto komunikácie nadobudne po ukončení projektu JPÚ spoločnosť Valpet s.r.o. Vlastníci pozemkov v správe SPF, nezistení vlastníci zastúpení SPF a Pavol Hrnčiar nebudú povinní finančne prispievať na projektovú prípravu, povoľovanie, výstavbu ani kolaudáciu budúcich komunikácií nKM-1 a nKM-2. Spoločnosť Valpet s.r.o. sa zaväzuje znášať náklady na projektovú prípravu, povoľovanie, výstavbu a kolaudáciu budúcich komunikácií nKM-1 a nKM-2, takže sa od ostatných účastníkov nevyžaduje ďalší finančný príspevok nad rámec zákonom predpísaného vyrovnania, tým nie sú dotknuté zákonné pravidlá primeranosti nových pozemkov, vyrovnania vlastníkov ani pravidlá podľa zákona. Po riadnom vybudovaní a právoplatnej kolaudácii budúcich komunikácií nKM-1 a nKM-2 môže byť vlastníctvo k pozemkom pod komunikáciami, prípadne k samotným komunikáciám, predmetom samostatného majetkovoprávneho usporiadania s mestom Senec. Majetkovoprávne usporiadanie s mestom Senec bude možné vykonať iba na základe osobitnej právnej listiny, po splnení zákonných podmienok a po schválení príslušnými orgánmi mesta Senec s tým, že po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom a po riadnom vybudovaní a právoplatnej kolaudácii komunikácií nadobudne vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú komunikácie umiestnené, mesto Senec za náhradu; za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby komunikácií po dni nadobudnutia vlastníctva k novým

pozemkom podľa § 11 ods. 19 a § 8d zákona. Do času prípadného prevodu alebo prevzatia komunikácií mestom Senec zostávajú pozemky určené pre komunikácie vo vlastníctve spoločnosti Valpet s.r.o. a prístup k oprávneným pozemkom bude zabezpečený zriadeným vecným bremenom.

- 2.13.** Vlastníci pozemkov sa dohodli, že k pozemkom určeným pre komunikácie nKM-1 a nKM-2 sa v katastri nehnuteľností запиše vecné bremeno práva prechodu a prejazdu v prospech oprávnených vlastníkov pozemkov vytvorených v obvode JPÚ, ak bude podkladom rozhodnutie okresného úradu alebo iný právny titul. Zároveň sa navrhuje, aby sa v katastri nehnuteľností, ak to príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, vyhodnotí ako prípustné, vyznačila poznámka informatívneho charakteru o tom, že pozemky pod komunikáciami nKM-1 a nKM-2 sú určené na budúce majetkovoprávne usporiadanie s mestom Senec po riadnom vybudovaní a právoplatnom skolaudovaní komunikácií. Táto poznámka nenahrádza vecné bremeno ani sama osebe nezakladá prevod vlastníckeho práva. Prevod vlastníckeho práva na mesto Senec bude možné vykonať až na základe samostatnej právnej listiny, po splnení zákonných podmienok, najmä po právoplatnej kolaudácii komunikácií a po schválení príslušnými orgánmi mesta Senec.
- 2.14.** Po schválení ZUNP sa vlastníci zaväzujú oznámiť akúkoľvek zmenu svojho vlastníctva v obvode JPÚ spracovateľovi.
- 2.15.** Zmeny vlastníctva k pôvodným pozemkom budú pri spracovaní projektu JPÚ zohľadnené podľa právneho stavu evidovaného v katastri nehnuteľností ku dňu aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu určenej správnym orgánom podľa zákona.



ALLIRA
GEODETICKÉ A
KARTOGRAFICKÉ PRÁCE

ALLIRA s.r.o.
Krtovce 127, 956 03 Krtovce
IČO: 47991577

Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom:

V Krtovciach dňa 06.07.2026

Ing. Bohumil Ondruška
autorizovaný geodet a kartograf

.....

Ing. Bohumil Ondruška
zodpovedný projektant JPÚ Senec

.....

