

Predstavenstvo JPÚ, lokalita Pri ihrisku  
Trakovice

*Na vedomie:*  
Okresný úrad Trnava  
Pozemkový a lesný odbor  
Vajanského 22  
917 01 Trnava

Okresný úrad Trnava  
Ing. Martin Turčan  
prednosta

V Trakoviciach, 20.2.2022

**VEC**

**Rozporové konanie vo veci pridelenia pozemku č. 22 JPÚ lokalita Pri ihrisku**

Realizácia jednoduchých pozemkových úprav /JPÚ/ je v podstate vhodná pre všetky záujmové skupiny vlastníkov. Musí sa však vykonať **maximálne transparentne a korektne**. Výsledkom musí byť spokojnosť všetkých skupín vlastníkov. Záujmy jedných by nemali byť realizované na úkor tých druhých. Medzi záujmovými skupinami by už v prípravnom konaní mal nastať stav vzájomnej dôvery, podporený **otvorenou informačnou kampaňou**. Je však viac než zrejmé, že doterajšie konanie je založené na neinformovanosti hlavne drobných vlastníkov, ktorí sú tak ľahko manipulovateľní.

Už úvodom treba konštatovať, že pripomienkovaním ZUNP a apelovaním na predstavenstvo JPÚ (prílohy č. 1 a 2) sme sa snažili o úpravy, ktoré by pomohli transparentnosti celého procesu a úplnej informovanosti hlavne menších vlastníkov tak, aby veci rozumeli a mohli sa rozhodnúť so znalosťou veci. A preto sme jednoznačne požadovali pozastavenie procesu pridelenia nových pozemkov (NP). OÚ Trnava to úplne odignoroval a P JPÚ nebolo schopné za 4 mesiace zaujať k predmetnej veci žiadne stanovisko aj napriek tomu, že predseda predstavenstva prisľúbil, že vlastníci budú zvolaní a oboznámení ešte pred oficiálnym začiatkom pridelenia NP (14.2.2022). P JPÚ neurobilo v podstate nič! (Neinformovaní sú predsa ľahko manipulovateľní.) P JPÚ by jednoznačne malo byť garantom transparentnosti a prísneho dodržiavania ZUNP hlavne pri pridelení NO. Sú neviditeľní a bolo by vhodné, aby prehodnotili svoje zotrvanie v P JPÚ.

## 1. Porovnanie stavebných obvodov Dolinky a Pri ihrisku

Táto analýza je dôležitá pre pochopenie o čo ide v novom obvode Pri Ihrisku.

### Dolinky

- obec bola garantom vytvorenia tohto stavebného obvodu
- vykúpila pozemky
- zrealizovala kompletnú infraštruktúru
- všetko v rovnakom čase skolaudovala a dala do predaja
- cena v podstate pokrývala len vynaložené náklady (kúpa pôdy, realizácia infraštruktúry,...).

### Pri ihrisku

- garantom za komasáciu je asi OÚ TT
- garant za výstavbu infraštruktúry v podstate nie je určený
- vlastná výstavba by nemala mať nič spoločné s JPÚ (prílohy č. 4); Teda pri JPÚ nesmie byť táto braná do úvahy, čo sa ale asi nedeje.
- v zmysle prílohy č. 4 bolo dohodnuté, že rozdiely ktoré vzniknú rozdelením pozemkov budú vyrovnané odčítaním z pozemkov obce a žiadateľa
- celý stavebný obvod bude rozdelený na 4 časové realizačné etapy; realizácia začne etapou I. (čísla pozemkov 1-25)
- náklady na výstavbu infraštruktúry budú hradiť vlastníci nových pozemkov
- zdá sa, že infraštruktúru bude možné realizovať len cez developérske projekty, čo však dokážu asi len vlastníci investori.

Najväčším rozdielom je teda hradenie nákladov na infraštruktúru a časová etapizácia jej realizácie.

Proces UNP musí byť ale realizovaný tak, aby dominantní vlastníci neprofitovali na úkor vlastníkov drobných. To možno aspoň sčasti dosiahnuť dôsledným dodržiavaním ZUNP a absolútnou nezávislosťou zhotoviteľa.

Predstavenstvo tu musí mať nezastupiteľnú kontrolnú úlohu (zatiaľ na moje podnety nereagujú a po UNP už nebudú mať čo riešiť, takže vlastne akoby ani neboli).

Ďalej je treba si uvedomiť, že tu existujú 2 typy vlastníkov (podľa záujmov):

### Investori – dominantní vlastníci

- „zadarmo“ kúpili a chcú to veľmi rýchlo speňažiť (teda zhodnotiť túto investíciu predajom alebo aj developérskou výstavbou RD)
- rýchly obrat peňazí je teda veľmi dôležitý faktor
- určite nemajú záujem svojpomocne zabezpečiť bývanie pre seba,...
- ak majú investíciu rýchlo zhodnotiť, musia získať čo najviac pozemkov v lokalite pozemky č. 1 – 25 už v prvej etape UNP bez ohľadu na striktné dodržiavanie ZUNP (čo sa asi deje – podrobnejšie v ďalšom bode).

### Drobní vlastníci – pozemky tiež získali „zadarmo“ (zdedili)

- získat' stavebný pozemok pre potreby rodiny alebo pozemok predat' po komasácii, lebo málokto z nich má prostriedky na výstavbu infraštruktúry. V čase výrazného zdražovania všetkého, vysokej inflácie, rastu úrokov z úverov atď., môže byť aj v ich záujme rýchly predaj pozemkov.
- Ak toto chcú dosiahnuť, tak by sa nemali vzdávať svojej nárokovej pozície pozemkov č. 1 – 25. Prečo? Lebo realizácia ďalších etáp sa javí v reálnom čase ako veľmi nepravdepodobná!

Proces UNP musí byť:

- zákonný, transparentný
- s dostupnými všetkými relevantnými dátami.

Aby boli potrebné dáta ľahko overiteľné, je nevyhnutné pozastaviť túto netransparentnú partizánčinu, ktorá vedie k silnému klientelizmu s negatívnym dopadom na drobných vlastníkov a následne spracovať nezávislé UNP bez negatívneho vplyvu požiadaviek jednotlivých vlastníkov pri prísnom dodržaní schválených ZUNP a príslušných zákonov.

V analytickej tabuľke uviesť napr. (pozri prílohu č.1 čl. 17)

- celková výmera parcely číslo
- rozpad výmery parcely do jednotlivých IBV blokov
- sumárne výmery pre jednotlivé IBV
- vyznačenie parciel, kde má vlastník väčšinu výmery (bod 17 e) ZUNP) a je teda nárokovateľná
- pridelenie parciel podľa čísiel
- zostatok a jeho použitie alebo doplnenie spoluvlastníkov s potrebnou výmerou.

Týmto by sa premietli súčasné pozemky na nové stavebné pozemky. Toto by tvorilo základ pre pripomienkovanie správnosti údajov. Kompletne dáta budú každému vlastníkovi dostupné. Takýto stav po vyjadrení pripomienok sa „zanesie“ do katastra (alebo sa nechá na istý čas na určité výmeny, zmeny, úpravy pozemkov). Tieto zmeny by museli mať požadovanú právnu formu (poučenie vlastníkov o dôsledkoch, finančné alebo iné kompenzácie,...) tak, aby sa nedali dodatočne napadnúť.

Ďalšie väčšie výmeny by sa mohli realizovať až v „novom“ katastri.

## **2. Zdôvodnenie potreby rozporového konania**

Postrehy vychádzajú z môjho prejednávania UNP zo dňa 14.2.2022 (od 15.00 h) za účasti predsedu predstavenstva a zhotoviteľa projektu.

## Zdôvodnenie rozporového konania v súlade s bodom 22 ZUNP

Na základe záverov zo zápisu z osobného prerokovania návrhu NUP (príloha č. 5) týmto podávam podnet k rozporovému konaniu týkajúceho sa najmä pozemku č. 22, na ktorom mám väčšinovú výmeru vlastníctva (čl. B 17 e ZUNP). Na tento pozemok mám v zmysle tohto článku prednostné právo.

Tento pozemok mi nebol na stretnutí so zhotoviteľom vôbec ponúknutý, nakoľko už „bol obsadený“. Kto ho obsadil a na základe akého pravidla?!

**Ďalej dôrazne rozporujem spôsob prideľovania NP, ktorý je chaotický, účelový, neprehľadný a nesie znaky klientelizmu.**

**O nezávislosti, korektnosti a spravodlivosti nemôže byť ani reč.**

### **Zdôvodnenie:**

Pri UNP boli podľa mňa porušené všetky relevantné zásady ZUNP (napr. A 2, B 12, B 13, B 17e,...).

- 1. Bod A 2) *Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospod. stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihlada na výhody získané pozemkovými úpravami.***

Na stretnutí so zhotoviteľom dňa 14.2.2022 boli voľné (na výber) už len pozemky, ktoré nezodpovedali tomuto bodu. Ponúknuté pozemky č. 49 a 50 (ako „veľmi výhodné pre mňa“) patria do IBV 5. Podotýkam, že môj pôvodný pozemok má nulový prienik s IBV 5.

- 2. Bod B 12) *Presuny nárokov medzi jednotlivými projektovými blokmi je možný len so súhlasom vlastníka.***

Aj napriek tomu, že pozemok č. 22 sa nachádza v IBV 3 nebol som nikým oslovený so žiadosťou o presun a teda nebol daný žiadny môj písomný súhlas s presunom.

- 3. Bod B 13) *Každému vlastníkovi pozemkov sa umiestňuje jeho nárok v projekčných blokoch IBV 1- IBV 8 v rovnakom pomere ako v pôvodnom stave, ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.***

Aj napriek nároku na umiestnenie nového pozemku v IBV 3 nebol mi ponúknutý nový pozemok v tomto IBV 3. Nebol som oslovený so žiadnou požiadavkou zhotoviteľom. Boli mi ponúknuté zostatkové pozemky, ktoré ani zďaleka neležia v IBV 3.

- 4. Bod 17 e) *Prednosť v umiestnení vlastníctva na požadované miesto má väčšia výmera vlastníctva.***

Ako predch. bod.

Na stretnutí dňa 14.2.2022 so zhotoviteľom mi bolo oznámené, že zhotoviteľ nové pozemky umiestnil v jednej ulici, ktorá sa bude realizovať v prvej etape a tieto už „priklepol“ dominantnému vlastníkovi.

Toto možno považovať za netransparentné, klientelistické a účelové konanie zhotoviteľa. Budí to podozrenie, že zhotoviteľ dohadoval s vybranými vlastníkami umiestnenie ich záujmov ďaleko pred oficiálnymi jednami, ktoré začali 14.2.2022 (tento dojem je umocnený aj tým, že zhotoviteľ sám povedal, že sme ho mali telefonicky kontaktovať. PREČO? ČO SME SA MALI PÝTAŤ A DOHAĐOVAŤ SI?!)

Ďalej mi bolo oznámené, že v prvej etape dostali pozemok len tí, ktorí chcú začať stavať. Akým spôsobom sa tento prieskum uskutočnil a kto bol len oslovený? Prečo o tom neviem, keď v danej lokalite mám pozemok? ZUNP nič nehovorí o tom, že prvá etapa sa bude týkať len tých, ktorí „chcú stavať“. Považujem to za zavádzanie a poškodzovanie majetku vlastníkov.

**5. Bod 22) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám (sporom) medzi vlastními, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo na svojom zasadnutí za prítomnosti dotknutých vlastníkov, Okresného úradu Trnava, pozemkového a lesného odboru, hlasovaním alebo žrebovom.**

Podľa ZUNP má predstavenstvo silnú pozíciu a je partnerom v rokovaníach s vlastními pozemkov. Má aj kontrolnú zodpovednosť za zákonný a korektný priebeh celého procesu.

Od októbra 2021, kedy som doručil prvé pripomienky predstavenstvu, som od predstavenstva nedostal nijakú odpoveď. Vlastníkom chýbajú základné informácie. O výške percent, ktoré „pôjdu pod cestu“ som sa dozvedel až na stretnutí so zhotoviteľom.

**6. Bod 23) Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OÚ PLO.**

Na stretnutí dňa 14.2.2022 mi bolo oznámené zhotoviteľom, že sa komunikuje výlučne s ním (telefonicky). Na základe čoho?

Na stretnutí so zhotoviteľom dňa 14.2.2022 mi bolo z jeho strany povedané, že máme ešte veľký ústupok, keď nám prideli dva pozemky vedľa seba. Toto je v rozpore s bodom B 18 ZUNP kde je uvedené: *Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy,....*

Pri jednaní so zhotoviteľom dňa 14.2.2022 mi bolo podsúvané, že som nechápavý, ako jediný som nespokojný, ako jediný som podal pripomienky k ZUNP (alebo mám snáď takéto jednanie brať ako trest, za to, že som si dovoľil namietat niečo k ZUNP?).

V roku 2021 vlastníci vyplnili dotazník s predbežným záujmom o nové pozemky. Bol vôbec braný do úvahy?! Načo sa robil?

---

*Ďalšie postrehy:*

- Na UNP som sa snažil zodpovedne pripraviť. Vychádzalo to, že na pozemok č. 22 mám nárok (ZUNP čl. B 17e), možno aj č. 23 alebo 21 (na základe ZUNP čl. B 18). Pozemok č. 39 som si nemohol nárokovať, lebo tam nemám väčšinu a rozmerovo je pre nás abnormálne veľký (a chceli sme dva pozemky).
- Očakával som priaznivú atmosféru, veď v podstate ja som zákazník. Myslel som si, že ma oboznámia s tabuľkou v zápise z jednania (všimol som si ju až doma) a zadávateľ povie, že:
  - mám prednostný nárok na pozemok č. 22
  - by som nemal opustiť túto výhodnú pozíciu, lebo sa nachádza v 1. etape realizácie a ďalšie sú reálne pomerne neskôr
  - vzhľadom na veľkosť pôvodnej výmery budeme musieť mať aj spoluvlastníka

Nič také sa však ani náhodou nestalo.

Jednanie malo všetky znaky účelovej asertivity dosiahnuť svoj cieľ v podstate za každú cenu:

- nedostal som žiadne poučenie (práva, údaje, nároky,...)
- padla výčitka zo strany zhotoviteľa, prečo som ho nekontaktoval skôr, ešte pred oficiálnym zahájením UNP
- bol som upozornený, že ak nezoberiem pozemky č. 49 a 50, tak zajtra to bude ešte horšie (silný nátlak, časový stres); Berte čo zostalo, inak neručíme za nič!
- zhotoviteľ ma upozornil, že on neporušil žiadne ZUNP; Úplne tým **obrátil dôkazové bremeno**. Zhotoviteľ mal mne poskytnúť vysvetlenie prečo nebolo možné aplikovať zo ZUNP články 12, 13, 17 e,...
- prideľovanie bolo oficiálne zahájené 14.2.2022 ale už o 15.00 h mi nemal čo ponúknuť, resp. všetko zaujímavé už bolo asi dlho dopredu zarezervované. Na základe akého pravidla? Znamená to, že existuje nejaká „tieňová skupinka“, ktorá celý proces UNP účelovo manipuluje?
- zdá sa, že kritérium: „ideš stavať“ bolo neprípustne použité pri UNP; ZUNP nič také nepripúšťajú
- všetky dáta boli tajné a teda neboli mi dostupné
- nikto sa nás nepýtal na súhlas so zámenou pozemkov do iného bloku IBV, kde nevlastníme ani 1 m<sup>2</sup>
- Zo stretnutia so zhotoviteľom som bol, mierne povedané, zhrozený. Prítomný predseda predstavenstva sa tiež vôbec nereagoval na naše legitímne požiadavky. Ak takto zhotoviteľ jednal aj s inými, možno menej informovanými vlastníkmi, viem si predstaviť ako to dopadlo. O jeho závislosti na objednávateľovi a účelovom konaní niet pochýb. Ako je možné dopustiť takúto manipuláciu, handlovanie a nátlak. Žiadam predstavenstvo o prehodnotenie jeho ďalšieho zotrvania vo funkcii.

### 3. Záver:

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti požadujem:

- a) Prideliť mi pozemok č. 22, na ktorý mám v zmysle ZUNP prednostne nárok
- b) Písomne vypracovať súbor „nadpráv“ nad ZUNP, ktoré sú platné len pre dominantných vlastníkov. V ZUNP sme im dali právo jednaní ako prvým (bod B 16). Tento zoznam môže zrušiť alebo zredukovať ďalej uvedené požiadavky.
- c) Okamžite pozastaviť proces UNP, ktorý sa javí ako účelový (netransparentný, porušuje pravidlá ZUNP, asertívno nátlakový na drobných vlastníkov,...). Následne zabezpečiť hĺbkovú kontrolu zákonnosti procesu UNP.
- d) Zadať úlohu na vypracovanie nového systému pridelovania NP len na základe plného rešpektovania ZUNP bez akéhokoľvek vonkajšieho zasahovania (pozri príloha č. 1, čl. 17 – kde sme to už 24.10.2021 požadovali).  
Bude potrebné dohodnúť, v ktorom štádiu a cez aký záväzne právny protokol bude možné výmeny pozícií stavebných parciel robiť.  
Následne zverejniť všetky dáta na verejnú kontrolu a pripomienkovanie. Takto sprípomienkovaný dokument by mohol byť základom na vklad do katastra.
- e) Zabezpečiť inštrukciú pre všetkých vlastníkov o pravidlách, výhodách, nevýhodách, rizikách,...) ešte pred začiatkom pripomienkovania (pozri bod c.) v takom rozsahu, aby sa mohli vlastníci rozhodovať so znalosťou veci.
- f) Predstavenstvo by malo vyvodiť osobnú zodpovednosť a zvážiť svoje odstúpenie (nečinnosť, vznik nezákonného stavu pri UNP, len formálny dozor nad UNP,...).
- g) Prečo sa obec vzdala svojej pozície v IBV 2 a IBV 3, kde mala nárok na dva pozemky (napr. 12, 24)? Peniaze dokáže predajom získať v reálnom čase v rámci realizácie v 1. etape. Nedochádza tým k poškodzovaniu finančných záujmov obce?
- h) Prehodnotiť udržateľnosť ďalšieho zotrvania zhotoviteľa vo funkcii z pohľadu nezávislosti, netransparentnosti, korektnosti a serióznosti jeho konania a jednaní. Prehodnotenie vykonať aj na základe výsledkov hĺbkovej, nezávislej kontroly pri pridelovaní pozemkov. Prednostne však hlavne č. 1-25.

Požadujem jednoznačné písomné odpovede na moje otázky a požiadavky.

Za svoju pravdu budeme bojovať:

- rozporové konanie (predstavenstvo - viď bod B 22 ZUNP)
- námietka (OU Trnava)
- odvolanie (min. pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR)
- podanie na orgány činné v trestnom konaní pre podozrenie účelového porušenia podmienok ZUNP, príslušných zákonov a „ohýbanie“ práva.

S pozdravom



Ing. Miloš Kačinec

Prílohy:

- č. 1 Pripomienky k návrhu ZUNP zo dňa 24.10.2021
- č. 2 Prípís na P JPÚ zo dňa 24.10.2021
- č. 3 upresnenie otázok k predmetnej veci na P JPÚ zo dňa 25.1.2022
- č. 4 Zápis z pracovného stretnutia P JPU zo dňa 3.2.2022
- č. 5 Zápis z prerokovania usporiadania NP zo dňa 14.2.2022

Zoznam skratiek:

UNP – umiestnenie nových pozemkov  
ZUNP – zásady umiestnenia nových pozemkov  
PP - predseda predstavenstva  
P JPÚ– predstavenstvo JPÚ  
IBV – projektový blok  
JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy  
NP – nové pozemky  
DOL – Dolinky (stavebný obvod)  
IHR – Pri ihrisku (stavebný obvod)  
RD - rodinný dom