

# OKRESNÝ ÚRAD TRENČÍN

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR Pozemkové oddelenie

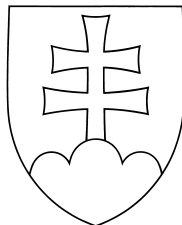
Hviezdoslavova 3, 911 01 Trenčín

## Číslo spisu

OU-TN-PLO1-2025/006472-056

## Trenčín

10. 12. 2025



## Rozhodnutie

o povolení pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Opatovce, lokalita D1-A

### Výrok

Okresný úrad Trenčín, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OU-TN-PLO“), ako príslušný správny orgán v zmysle zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 5 ods. 4 zákona 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“), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

povoľuje

podľa § 8 ods. 1 zákona v spojení s § 8b a § 8d zákona

pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Opatovce, lokalita D1-A (ďalej len „JPÚ“) z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, t. j. že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

1. Určuje podľa § 8 ods. 1 písm. a) zákona obvod pozemkových úprav, ktorý je tvorený pozemkami zapísanými na listoch vlastníctva v časti katastrálneho územia Opatovce, t. j. celé parcely registra E-KN č. 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413. V zmysle § 8 ods. 2 zákona, obvod JPÚ je zobrazený na mapových podkladoch, ktoré sú prílohou tohto rozhodnutia.

2. Nevyníma podľa § 8 ods. 1 písm. b) zákona a § 4 ods. 2 zákona z obvodu JPÚ žiadne pozemky.

3. Určuje podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona a § 24 ods. 1 zákona lehotu 150 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav. Zhromaždenie účastníkov zvoláva OU-TN-PLO v spolupráci s obcou Opatovce verejnou vyhláškou.

4. Obmedzuje podľa § 8 ods. 1 písm. d) zákona a § 26 zákona účastníkov pozemkových úprav nasledovne: bez súhlasu OU-TN-PLO nie je možné v obvode JPÚ meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmelnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzkať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu.

5. Nezahŕňa podľa § 8 ods. 1 písm. e) zákona do obvodu projektu pozemkových úprav pozemky podľa § 4 ods. 4 zákona.

6. Určuje podľa § 8 ods. 1 písm. f) zákona rozsah a skladbu projektovej dokumentácie pre vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ nasledovne:

a) Dokumentácia úvodných podkladov projektu JPÚ

- zriaďovanie podrobných geodetických bodov v rozsahu nevyhnutnom na vyhotovenie projektu JPÚ a jeho zápis do katastra nehnuteľností,
- určenie hranice obvodu projektu JPÚ v rozsahu nevyhnutnom na vyhotovenie projektu JPÚ a jeho zápis do katastra nehnuteľností,
- účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v rozsahu nevyhnutnom na vyhotovenie projektu JPÚ a jeho zápis do katastra nehnuteľností,
- mapa hodnoty pozemkov,
- register pôvodného stavu,
- všeobecné zásady funkčného usporiadania územia.

b) Dokumentácia projektu JPÚ

- aktualizácia úvodných podkladov (§ 9 zákona),
- zásady umiestnenia nových pozemkov,
- plán spoločných zariadení a opatrení a plán verejných zariadení a opatrení v prípade potreby a v potrebnom rozsahu,
- rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu a zoznam vyrovnaní v peniazoch, ak sa vykoná.

c) Dokumentácia vykonania projektu JPÚ

- postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní,
- vytyčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne v obvode projektu JPÚ v potrebnom rozsahu,
- aktualizácia registra pôvodného stavu a rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu v rozsahu nevyhnutnom na zápis pozemkov do katastra nehnuteľností,
- rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu,
- zrovnávacie zostavenie.

7. Vyzýva podľa § 5 ods. 9 zákona fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia písomne informovali tunajší úrad o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode JPÚ a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

8. V zmysle § 8 ods. 3 zákona vyzýva vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v lehote 90 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia požiadali OU-TN-PLO o zápis trvalého porastu na cudzom pozemku do registra porastov, určili hranice trvalého porastu na cudzom pozemku a preukázali vlastníctvo trvalého porastu na cudzom pozemku, ako aj oprávnenosť jeho výsadby.

9. Oznamuje podľa § 8 ods. 7 zákona predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav, z dôvodu informovania nájomcov o termíne zániku nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom je 36 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

V zmysle § 6 ods. 5 zákona a § 17 zákona Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

V zmysle § 6 ods. 6 zákona ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

### Odôvodnenie

Na OU-TN-PLO bola dňa 10.01.2025 doručená žiadosť od Balkonsystem s.r.o., Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, IČO: 54683513, v zastúpení : Martin Mutňanský, konateľ spoločnosti (ďalej len „žadateľ“), o povolenie vykonania pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Opatovce, lokalita D1-A z dôvodu, že predmetné územie sa nachádza v lokalite, ktorej plochy sú určené ako „plochy na individuálnu bytovú výstavbu (IBV)“ podľa schváleného územného plánu obce Opatovce, v zmysle § 2 ods. 1 písm. h) zákona, že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

OU-TN-PLO nariadil podľa § 7 ods. 2 zákona pod č. OU-TN-PLO1-2025/006472-002 zo dňa 15.01.2025 konanie o začatí pozemkových úprav (ďalej len „prípravné konanie“) JPÚ z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde. Nariadenie prípravného konania JPÚ bolo zverejnené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli OU-TN-PLO, na webovom sídle úradu a na úradnej tabuli obce Opatovce od 24. 01. 2025 do 24. 02. 2025.

V žiadosti o JPÚ, žiadateľ podľa § 8d ods. 1 zákona preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s JPÚ, predložením uzatvorenej zmluvy medzi objednávateľom: Balkonsystem s.r.o., Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, IČO: 54683513, v zastúpení : Martin Mutňanský, konateľ spoločnosti a zhotoviteľom: GEOMETRA Trenčín, s.r.o., Nám. sv. Anny 21, 911 01 Trenčín, IČO: 36329347 v zastúpení Ing. Natašou Hermanovou, držiteľka osvedčenia o oprávnení na projektovanie pozemkových úprav.

V rámci prípravného konania, v zmysle § 7 ods. 4 písm. c) zákona prerokoval OU-TN-PLO s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností stav údajov katastra nehnuteľností dňa 04. 03. 2025 a stanovili sa špecifické podmienky JPÚ.

OU-TN-PLO v zmysle § 7 ods. 4 písm. d) zákona požiadal orgán štátnej správy na úseku územného plánovania listom č. OU-TN-PLO1-2025/006472-004 zo dňa 27.01.2025 o vyjadrenie sa ku konaniu o začatí JPÚ, k záväznosti územnoplánovacích podkladov v obvode projektu pozemkových úprav a možnosti ich využitia a k vykonaniu pozemkových úprav. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín vydal vyjadrenie pod č. 04891/2025-20.1.1, 05700/2025 zo dňa 06. 02. 2025, v ktorom uviedol, že územný plán obce Opatovce (ďalej len „ÚPN-O Opatovce“) bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 58/2007 dňa 21.11.2007. Územie, ktoré je zahrnuté v obvode JPÚ je riešené v Zmenách a doplnkoch č. 1 ÚPN-O Opatovce, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 43/2016 zo dňa 07.11.2016, kde je plocha tvoriaca obvod JPÚ označená ako funkčné územie: A – plochy bývania v rodinných domoch (IBV) – lokalita D1.

OU-TN-PLO v zmysle § 7 ods. 4 písm. b) zákona požiadal listom č. OU-TN-PLO1-2025/006472-011 zo dňa 20.02.2025 obec Opatovce o vyjadrenie sa k plánovanej realizácii JPÚ. Obec Opatovce v zastúpení starostkou obce Mgr. Ivetou Mondekovou vydala stanovisko č. OcÚ OP-2025/172/0431/2 zo dňa 24. 03. 2025, kde sa uvádza, že obec Opatovce súhlasí s JPÚ a nie sú v rozpore s ÚPN-O Opatovce.

OU-TN-PLO v zmysle § 7 ods. 4 písm. e) zákona informoval o plánovanom konaní JPÚ účastníkov konania JPÚ na pracovnom rokovaní dňa 28.04.2025 v Kultúrnom dome v Opatovciach a tiež listom č. OU-TN-PLO1-2025/006472-28 zo dňa 05. 05. 2025.

OU-TN-PLO v rámci zisťovania záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy v zmysle § 7 ods. 2 písm. c) zákona zaslal žiadosti aj s priloženým dotazníkom o vyjadrenie sa k plánovanej realizácii JPÚ pod č. OU-TN-PLO1-2025/006472-28 zo dňa 05. 05. 2025.

V zmysle § 7 ods. 4 písm. a) zákona bol OU-TN-PLO oslovený hospodáriaci subjekt Poľnohospodárske družstvo Trenčín-Soblahov listom č. OU-TN-PLO1-2025/006472-014 zo dňa 27. 02. 2025 k zaslaniu stanoviska k vykonaniu pozemkových úprav. Uvedené poľnohospodárske družstvo nezaslalo žiadne stanovisko k JPÚ.

Podľa § 7 ods. 4 písm. f) zákona prípravný výbor sa nezriaďuje, pretože nevzniká združenie účastníkov pozemkových úprav podľa § 23 ods. 4 a to z dôvodu, že počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu pozemkových úprav je menší ako desať.

Na pracovnom stretnutí, ktoré sa konalo dňa 28.04.2025, bol prerokovaný obvod projektu JPÚ. Z obvodu JPÚ sa nevynímajú žiadne pozemky, takže všetky pozemky v obvode JPÚ podliehajú pozemkovým úpravám a tvoria obvod projektu JPÚ o výmere približne 8 856 m<sup>2</sup>.

Slovenský pozemkový fond sa listom č. SPFS96523/2025/600-013 zo dňa 13. 05. 2025 vyjadril, že súhlasí s realizáciou JPÚ za podmienky, že s realizáciou budú súhlasiť aj známi vlastníci (okrem žiadateľa) a ich výmera spolu presiahne 50 % výmery pozemkov známych vlastníkov (okrem výmery žiadateľa) v obvode JPÚ.

Celková výmera obvodu JPÚ je približne 8 856 m<sup>2</sup>, výmera známych vlastníkov, ktorí vyjadrili súhlas s JPÚ bez výmery žiadateľa a Slovenského pozemkového fondu je 1 210,64 m<sup>2</sup> to je 42,99%. Výmera vlastníctva v správe Slovenského pozemkového fondu je 335,25 m<sup>2</sup>. Uvedená výmera predstavuje 3,79 % z celkovej výmery navrhovaného obvodu projektu JPÚ. Podmienka Slovenského pozemkového fondu nie je splnená a z tohto dôvodu táto výmera je zahrnutá do nesúhlasu v rámci vyjadrenia záujmu vlastníkov s JPÚ.

V zmysle § 7 ods. 2 písm. c) zákona je záujem vlastníkov preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav.

Z prieskumu záujmu vyplýva, že o JPÚ majú záujem vlastníci s výmerou o rozlohe 6 915,04 m<sup>2</sup>, čo je 78,08 % z celkovej výmery pozemkov zahrnutých do obvodu JPÚ a tým je preukázaný záujem vlastníkov o JPÚ podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona.

OU-TN-PLO podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov zaslal účastníkom konania a zúčastneným osobám výzvu pod č. OU-TN-PLO1-2025/006472-052 zo dňa 03. 09. 2025, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Na uvedenú výzvu reagoval účastník konania Štefan Horňák listom, ktorý je súčasťou spisu pod č. OU-TN-PLO1-2025/006472-053. OU-TN-PLO zaslal uvedenému účastníkovi konania odpoveď listom č. OU-TN-PLO1-2025/006472-054 zo dňa 23.10.2025.

Konaním o začatí JPÚ boli preukázané dôvody, naliehavosť a účelnosť vykonania JPÚ v navrhovanom obvode v časti katastrálneho územia Opatovce, lokalita D1-A.

OU-TN-PLO v súlade s § 8 ods. 1 písm. f) zákona, vo výroku tohto rozhodnutia stanovil rozsah a skladbu projektovej dokumentácie. Rozsah dokumentácie je zjednodušený, a to vzhľadom na malú výmeru obvodu a stanovené ciele JPÚ. Vzhľadom na formu a účel JPÚ je zjednodušená aj obsahová skladba dokumentácie, pričom vychádza najmä z § 8d zákona. V rámci úvodných podkladov v súlade s § 9 zákona, netreba vyhotoviť návrh miestneho územného systému ekologickej stability, pretože podstatou JPÚ je predovšetkým racionálne usporiadanie pozemkov v súlade s platným územným plánom obce.

V zmysle § 20 zákona náklady pozemkových úprav sú finančne zabezpečené žiadateľom, čo žiadateľ preukázal predložením uzatvorenej zmluvy medzi objednávateľom: Balkonsystem s.r.o., a zhotoviteľom: GEOMETRA Trenčín, s.r.o..

Podľa § 8 ods. 4 zákona, nakoľko je menej ako 50 účastníkov konania, sa toto rozhodnutie doručuje do vlastných rúk každému účastníkovi konania. Taktiež sa toto rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho úradu po dobu 15 dní, na webovom sídle OU-TN-PLO a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Súčasne je toto rozhodnutie zverejnené v obci Opatovce po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom oznámenia resp. doručenia účastníkom konania.

OU-TN-PLO toto rozhodnutie po nadobudnutí právoplatnosti doručí na katastrálny odbor Okresného úradu Trenčín.

### **Poučenie**

Podľa § 54 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na tunajší OU-TN-PLO. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti.  
Úrad potvrdí dobu vyvesenia :

Vyvesené od :..... do :..... pečiatka, podpis.....

### Príloha:

Snímka z mapy s vyznačením hranice obvodu JPÚ

Mgr. Jana Hanzelová  
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10126

### Doručuje sa

Balkonsystem s. r. o., Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, Slovenská republika  
Jozef Bulko, Opatovce 142, 913 11 Opatovce, Slovenská republika  
Štefan Horňák, Opatovce 78, 913 11 Opatovce, Slovenská republika  
Mgr. Katarína Klímová, Kostolná-Záriečie 50, 913 04 Kostolná-Záriečie, Slovenská republika  
Emília Prcúchová, Opatovce 125, 913 11 Opatovce, Slovenská republika  
Jarmila Vasková, Opatovce 100, 913 11 Opatovce, Slovenská republika  
Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika  
Obec Opatovce, Opatovce 73, 913 11 Opatovce, Slovenská republika  
Poľnohospodárske družstvo Trenčín-Soblahov, Soblahov 389, 913 38 Soblahov, Slovenská republika  
Verejná vyhláška, ,

### Na vedomie

GEOMETRA Trenčín s.r.o., Námestie sv.Anny 21, 911 01 Trenčín 1