

# OKRESNÝ ÚRAD MICHALOVCE

pozemkový a lesný odbor  
Námestie slobody 3, 071 01 Michalovce

Č. spisu: OU-MI-PLO-2026/008236

V Michalovciach, dňa 07. 04. 2026

## ROZHODNUTIE

### o nariadení pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšné Remety

Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „správny orgán“), ako vecne a miestne príslušný správny orgán podľa zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 5 ods. 4 písm. b) 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 o pozemkových úpravách“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnom konaní“) rozhodol takto:

I. v zmysle § 8 ods. 1 v spojení s § 2 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách

#### n a r i a d' u j e

pozemkové úpravy k nehnuteľnostiam v katastrálnom území č. 871427 Vyšné Remety, obec Vyšné Remety, okres Sobrance, kraj Košický, v zmysle ustanovení § 2 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách z dôvodu, že je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona.

II. **určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. a) v spojení s § 3 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách obvod pozemkových úprav, ktorým je katastrálne územie obce Vyšné Remety ohraničené hranicou katastrálneho územia.

III. **vyníma** v zmysle § 8 ods. 1 písm. b) v spojení s § 4 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách z obvodu projektu pozemkových úprav pozemky

- v zastavanom území obce (intravilán) ohraničeným hranicou zastavaného územia obce

tak, ako je to vyznačené v mapovom podklade v mierke 1:12 500, ktorý je prílohou tohto rozhodnutia.

IV. **stanovuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) v spojení s § 24 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách lehotu na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav najneskôr do 31. 08. 2026. Zhromaždenie zvolá správny orgán a Obec Vyšné Remety verejnou vyhláškou.

V. **obmedzuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. d) v spojení s § 26 zákona o pozemkových úpravách účastníkov konania tak, že bez súhlasu správneho orgánu nie je možné v obvode projektu pozemkových úprav meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmelnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu. Ak boli vykonané



zmeny v rozpore s rozhodnutím o obmedzení, nemusia sa tieto zmeny v konaní o pozemkových úpravách zohľadňovať.

- VI. **vyzýva** v zmysle § 8 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách všetkých vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v určenej lehote požiadali okresný úrad 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.
- VII. **oznamuje** podľa § 8 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav do 30.11.2031.
- VIII. **upozorňuje** v zmysle § 5 ods. 9 zákona o pozemkových úpravách fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, sú povinné na základe písomnej výzvy okresného úradu do 15 dní od doručenia výzvy alebo do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia o nariadení alebo povolení pozemkových úprav informovať okresný úrad o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.
- IX. **určuje** v zmysle § 11 ods. 27 zákona o pozemkových úpravách zákaz scudzenia a zaťaženia na pozemky štátu a obce, ktoré sú určené pre spoločné zariadenia a opatrenia. Po právoplatnosti rozhodnutia zašle správny orgán Okresnému úradu Michalovce, katastrálnemu odboru oznámenie, na základe ktorého sa zapíše na dotknuté listy vlastníctva poznámka „*Poznamenáva sa zákaz nakladania podľa § 11 ods. 27 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.*“ k pozemkom uvedeným v oznámení. Po schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia okresný úrad oznámením spresní obmedzenie podľa skutočnej potreby pozemkov pre spoločné zariadenia a opatrenia.
- X. **vyzýva** vlastníkov pozemkov, ktoré sú v nájme, aby správne orgánu a doterajšiemu nájomcovi v lehote do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia oznámili svoj zámer ohľadne ich užívania.

## **O d ô v o d n e n i e**

Správny orgán listom č. OU-MI-PLO-2020/006254-004 zo dňa 14. 02. 2020 nariadil podľa § 7 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách konanie o začatí pozemkových úprav (ďalej len „prípravné konanie“) v katastrálnom území Vyšné Remety, z dôvodu uvedenom v § 2 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách, že je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona. Verejná vyhláška bola správnym orgánom zverejnená na webovej stránke Okresného úradu Michalovce a na úradnej tabuli pozemkového a lesného odboru, na webovej stránke Obecného úradu a na úradnej tabuli v obci Vyšné Remety.

Prípravné konanie bolo nariadené z podnetu správneho orgánu, nakoľko uznesením vlády SR č. 593/2019 zo dňa 04.12.2019 bol vládou schválený zoznam katastrálnych území, v ktorých sa začnú prípravné konania pozemkových úprav z dôvodu uvedenom v § 2 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách

Cieľom vypracovania projektu pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v katastrálnom území Vyšné Remety a ostatného nehnuteľného

poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

V priebehu prípravného konania správny orgán preveril dôvody, naliehavosť a účelnosť vykonania pozemkových úprav a určil obvod projektu pozemkových úprav v spolupráci s Obcou Vyšné Remety a prípravným výborom, ktorý zriadil v spolupráci s obcou. Ďalej správny orgán prerokoval s Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom stav údajov katastra nehnuteľností, zabezpečil od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovacia dokumentáciu a prerokoval s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode pozemkových úprav. Zabezpečil informovanie účastníkov konania o plánovanom konaní prostredníctvom verejného zhromaždenia.

V rámci prípravného konania, po prerokovaní s uvedenými účastníkmi, určil správny orgán obvod projektu pozemkových úprav, ktorým je celý extravilán obce Vyšné Remety. Výmera obvodu projektu pozemkových úprav je 478 ha.

Prípravným konaním sa preukázalo, že uskutočnenie pozemkových úprav v tomto katastrálnom území je odôvodnené, účelné a naliehavé vzhľadom na vysokú rozdrobenosť pozemkov, veľký počet spoluvlastníckych vzťahov, nízku aktuálnosť operátu katastra nehnuteľností a neprístupnosť pozemkov. Register obnovenej evidencie pozemkov pre katastrálne územie Vyšné Remety bol zapísaný pod číslom 2000/0010, Z 1339/2000.

Analýzou údajov katastra nehnuteľností a prípravným konaním bolo zistené, že v katastrálnom území Vyšné Remety v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav v priemere na jedného vlastníka pripadá 18,13 parciel. Minimálny počet parciel na jedného vlastníka je 1 parcela a maximálny počet je 123 parciel. Priemerný počet listov vlastníctva jedného vlastníka je 2,63, minimálna hodnota 1 list vlastníctva a maximálna 16 listov vlastníctva. Priemerná výmera vlastníctva jedného vlastníka je 7877,49 m<sup>2</sup>, minimálna je 1,40 m<sup>2</sup> a maximálna 1371327,06 m<sup>2</sup>. Priemerný počet vlastníkov na jednu parcelu je 12,32, minimálny počet je 1 vlastník a maximálny počet je 360 vlastníkov. Počet všetkých spoluvlastníckych vzťahov v katastrálnom území je 11677. Priemerné hodnoty nad 1,50 sú považované za veľmi vysoké hodnoty.

Usporiadanie pozemkov jednotlivých vlastníkov je nevyhovujúce, nakoľko parcely sa nachádzajú v rôznych častiach katastrálneho územia sú nevhodne usporiadané pre konkrétnych vlastníkov. Existujú veľké rozdiely medzi stavom evidovaným v katastri nehnuteľností, právnym stavom a skutočným stavom v teréne. Takéto neusporiadané vlastníctvo bráni vlastníkom vhodne nakladať so svojim vlastníctvom alebo pozemky ekonomicky výhodne obhospodarovať. Pozemky nie sú prístupné, nakoľko v minulosti pri veľkoplošnom obrábaní pozemkov boli parcely sceľované, zrušené boli mnohé prístupové komunikácie a uplatňovali sa len užívacie vzťahy, pričom vlastnícke vzťahy boli absolútne potláčané. Rozdrobené vlastníctvo brzdí rozvoj obcí a realizáciu verejnoprospešných projektov. Aktuálny stav je nepriehľadný a bráni vlastníkom nakladať so svojim majetkom, či už obhospodarovať pôdu, prenajímať ju ak vlastník sám nechce, alebo nemôže vlastnú pôdu obhospodarovať.

Na základe vyššie uvedených skutočností možno konštatovať, že pozemkové úpravy v katastrálnom území Vyšné Remety sú opodstatnené vzhľadom na rozdrobenosť pozemkov, veľký počet neznámych vlastníkov, nesúlados druhu pozemku medzi stavom evidovaným v katastri nehnuteľností so stavom v teréne a nízkou aktuálnosť operátu katastra nehnuteľností, naliehavé vzhľadom na neprístupnosť pozemkov a potrebu usporiadania pozemkového vlastníctva a

hospodársky účelné na zlepšenie výrobných a prevádzkových podmienok obhospodarovania pozemkov, protieróziu ochranu poľnohospodárskej pôdy a ochranu pred povodňami.

Účastníkmi konania sú v zmysle § 6 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách:

- a) vlastníci pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav okrem vlastníkov pozemkov podľa § 4 ods. 4, ak nejde o osoby uvedené v písmene d),
- b) nájomcovia pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav,
- c) vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku alebo lesného majetku nachádzajúceho sa v obvode projektu pozemkových úprav,
- d) fyzické osoby a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté,
- f) Slovenský pozemkový fond (§ 34 až 36),
- g) správca (§ 3 ods. 2),
- h) obec alebo vyšší územný celok.

Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

V zmysle § 2 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách sa pozemkové úpravy vykonávajú najmä, ak je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona.

V zmysle § 2 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. a), c) až g) a i), nariaďuje ich príslušný okresný úrad.

V zmysle § 3 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách pozemkové úpravy sa vykonávajú spravidla naraz pre celé katastrálne územie, ktoré tvorí obvod pozemkových úprav.

V zmysle § 4 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách ak sa tým nezmarí účel pozemkových úprav, môžu byť z pozemkových úprav niektoré pozemky vyňaté, najmä pozemky vyhradené pre obranu štátu, vodohospodárske diela, pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov, diaľnice, cesty, železnice, cintoríny, stavebné pozemky, dobývacie územia výhradných ložísk, chránené územia a ich ochranné pásma, archeologické lokality a významné časti územného systému ekologickej stability.

V zmysle § 5 ods. 9 zákona o pozemkových úpravách fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, sú povinné na základe písomnej výzvy okresného úradu do 15 dní od doručenia výzvy alebo do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia o nariadení alebo povolení pozemkových úprav informovať okresný úrad o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

V zmysle § 6 ods. 1 písm. a) až d) a f) až h) zákona o pozemkových úpravách sú účastníkmi vlastníci pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav okrem vlastníkov pozemkov podľa § 4 ods. 4, ak nejde o osoby uvedené v písmene d), nájomcovia pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav, vlastníci ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku alebo lesného majetku nachádzajúceho sa v obvode projektu pozemkových úprav, fyzické osoby a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté, Slovenský pozemkový fond, správca, obec alebo vyšší územný celok.

V zmysle § 6 ods. 5 zákona o pozemkových úpravách 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.

V zmysle § 8 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách okresný úrad v rozhodnutí podľa odseku 1 vyzve vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v určenej lehote požiadali okresný úrad 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.

V zmysle § 8 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách okresný úrad oznámi v rozhodnutí podľa odseku 1 predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav z dôvodu informovania nájomcov o termíne zániku nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom.

V zmysle § 11 ods. 27 zákona o pozemkových úpravách a pozemky štátu a obce, ktoré sú určené pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa odseku 7, vyznačí okresný úrad zákaz scudzenia a zaťaženia na základe právoplatného rozhodnutia o nariadení pozemkových úprav. Po schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia okresný úrad oznámením spresní obmedzenie podľa skutočnej potreby pozemkov pre spoločné zariadenia a opatrenia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách najvyšším orgánom združenia účastníkov je zhromaždenie účastníkov pozemkových úprav. Prvé zhromaždenie účastníkov zvoláva okresný úrad a obec po nariadení alebo povolení pozemkových úprav verejnou vyhláškou.

V zmysle § 26 zákona o pozemkových úpravách po nariadení prípravného konania až do schválenia projektu pozemkových úprav možno rozhodnúť o obmedzení účastníkov pozemkových úprav, najmä meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu len so súhlasom okresného úradu. Rozsah týchto obmedzení určí okresný úrad rozhodnutím. Ak boli vykonané zmeny v rozpore s rozhodnutím o obmedzení, nemusia sa tieto zmeny v konaní o pozemkových úpravách zohľadňovať. Ak rozhodnutie o obmedzení účastníkov pozemkových úprav nie je súčasťou rozhodnutia podľa § 8, oznamuje sa verejnou vyhláškou. Obmedzenia sa nevzťahujú na vlastníkov pozemkov uvedených v § 4 ods. 4.

V zmysle § 8 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách sa toto rozhodnutie oznámi verejnou vyhláškou v súlade s § 26 ods. 2 správneho poriadku tak, že sa vyvesí po dobu **15 dní** na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne sa zverejní na internetovej stránke Okresného úradu Michalovce, Centrálnej elektronickej úradnej tabuli (CUET) a na úradnej tabuli v Obci Vyšné Remety.

### **Poučenie**


V zmysle § 8 ods. 6 zákona o pozemkových úpravách proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať správnu žalobu v zmysle § 177 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, do dvoch mesiacov od oznámenia rozhodnutia.

Prílohy:

Obvod projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšné Remety v mierke 1: 12 500



  
JUDr. Monika Sabovčíková  
vedúca odboru

Doručuje sa:

Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Okresného úradu Michalovce a úradnej tabuli obce Vyšné Remety  
Obec Vyšné Remety – zverejnenie na úradnej tabuli

Zverejňuje sa:

- 1) Úradná tabuľa obce Vyšné Remety, Vyšné Remety 112, 072 41
- 2) Webové sídlo Okresného úradu Michalovce, pozemkového a lesného odboru
- 3) Úradná tabuľa Okresného úradu Michalovce
- 4) Centrálna úradná elektronická tabuľa (CUET)

Obvod projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšné Remety





### Legenda

- hranica obvodu PPÚ
- hranica parcely C-KN
- ▭ parcely vyňaté z obvodu

Mierka 1 : 12 500