

Projekt JPÚ je pomerne zložitý proces, ktorý pozostáva z nasledujúcich etáp

Fáza	Etapa, ucelená časť
Úvodné podklady projektu PÚ	Hranica obvodu projektu pozemkových úprav
	Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode projektu PÚ
	Aktualizácia BPEJ v obvode projektu a mapa hodnoty, Register pôvodného stavu
	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
Návrh nového usporiadania v obvode projektu PÚ	Zásady umiestnenia nových pozemkov
	Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
	Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho plánu
Vykonanie projektu PÚ	Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní
	Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov
	Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu

Projekt jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) je komplexný proces zahŕňajúci správne konanie pod vedením pozemkového a lesného odboru príslušného okresného úradu, geodetické, projekčné, znalecké i právne činnosti, ktorých výsledkom sú scelené nové pozemky zapísané do katastra nehnuteľností.

Činnosti zodpovedného projektanta JPÚ a ďalších pracovníkov v projekte JPÚ sú:

- Komunikácia (oficiálne i neoficiálne rokovania) so správnymi orgánom a ďalšími dotknutými organizáciami, vlastníkami, užívateľmi a združením účastníkov pozemkových úprav
- zememeračské (geodetické) práce – polohopisné a výškopisné zameranie skutočného stavu, inžinierskych sietí a spoločných zariadení a opatrení + vyhotovenie príslušných podkladov pre rozhodnutia
- vyhotovenie podkladov pre ocenenie pozemkov (mapa hodnoty)
- vyhotovenie podkladov pre súpis a ocenenie pozemkov (register pôvodného stavu)
- projektantské práce - naprojektovanie tzv. nového stavu
- zápis do katastra nehnuteľností (vyhotovenie podkladov a kontrola projektu)
- vytýčenie nových pozemkov

Pre názornosť možno projekt JPÚ prirovnať k zložitému geometrickému plánu, následnému rokovaniu so všetkými dotknutými vlastníkami a príslušnými organizáciami (samozrejme aj získaniu ich súhlasu), vyhotoveniu príslušných zmlúv, vybaveniu potrebných povolení vzťahujúcich sa k ochrane poľnohospodárskej pôdy, zmene druhu pozemkov a pod. a následnému zápisu do katastra nehnuteľností.

Postatný vplyv na cenu akéhokoľvek projektu JPÚ má počet etáp projektu, rozsah konania a pomerne rozsiahla dokumentácia, bez ohľadu na to, o aký veľký projekt JPÚ (výmera, počet účastníkov atď.) sa jedná.

To znamená, že vzhľadom na nevyhnutný čas spracovania príslušnej dokumentácie aj v prípade minimálnej výmery alebo pomerne jednoduchého stavu pozemkového vlastníctva, nemôže cena projektu JPÚ klesnúť pod určitú hranicu.

Faktory, ktoré zásadne ovplyvňujú časovú náročnosť a tým aj cenu projektu JPÚ sú:

- Počet vlastníkov
- Výmera obvodu projektu JPÚ
- Počet vlastníckych vzťahov ( všetkých spoluvlastníckych podielov všetkých vlastníkov)
- Členitosť územia v teréne (orientačne ju môžeme posudzovať podľa počtu parciel registra CKN
- napr. vo viničných honoch)
- Počet parciel pôvodného stavu
- Účel projektu JPÚ

Výsledná cena projektu je vždy závislá na kombinácií horeuvedených faktorov, a preto ju nemožno určovať na základe jedného kritéria pomocou jednej jednotkovej ceny. Aj projekt JPÚ vykonávaný na relatívne malom území môže byť v závislosti na hodnotách týchto faktorov násobne zložitejší a pracnejší, než projekt s veľkou výmerou.

**Na základe doterajších skúseností a výpočtov cien projektov JPÚ odporúča Komora pozemkových úprav SR jednotkovú cenu projektu JPÚ v rozpätí 0,25 - 0,70 Euro/m<sup>2</sup>.**

Doba spracovania projektu až po zápis do katastra nehnuteľností je pri ideálnych podmienkach cca 18-24 mesiacov.

Podľa doterajších skúseností pracuje na projekte JPÚ projektant minimálne 8 -12 mesiacov.

**Vzhľadom na hodinovú sadzbu za prácu projektanta pozemkových úprav (20 - 35 Euro/hod – podľa odbornosti čiastkových úkonov, vrátane všetkých nákladov) by výsledná minimálna cena za projekt nemala klesnúť pod 20.000,-Euro.**

Nezanedbateľný pre výpočet ceny je aj spôsob uvažovania, keď berieme do úvahy zhodnotenie ceny pozemku za 1 m<sup>2</sup> v dôsledku scelenia pozemkov, resp. vytvorenia stavebných pozemkov. Napr. cena ornej pôdy pred JPÚ je 0,20 - 0,40 Euro/m<sup>2</sup>, cena stavebného pozemku po vykonaní projektu JPÚ je cca 15 - 35 Euro/m<sup>2</sup>. Jedná sa teda o mnohonásobné navýšenie jednotkovej ceny pozemku za zlomok jeho hodnoty.

Cenotvorba je vysokoodborná, individuálna a citlivá záležitosť. Ovplyvňuje ju veľmi veľa faktorov. Výsledok je vždy dohoda medzi oboma zmluvnými stranami. Preto uvedené možnosti sú len odporúčania.

Jednoduché pozemkové úpravy sú jednoduchými len názvom, veľakrát ich spracovanie je zložitejšie ako v prípadoch tzv. komplexných pozemkových úprav, rokovania s účastníkmi bývajú zložitejšie a ťažšie sa dosahuje predpokladaný cieľ zo strany investora týchto pozemkových úprav. Preto by cena mala byť zodpovedajúca náročnosti týchto projektov. Našou spoločnou snahou by mali byť kvalitné projekty, ktoré vieme vyhotovovať a garantovať ich kvalitu len v prípade zodpovedajúcich cien.