

504
ZÁKON
z 24. októbra 2003

o nájme poľnohospodárskych pozemkov,
poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene
niektorých zákonov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

ČL I
PRVÁ ČASŤ
NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

§ 1

(1) ~~Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.~~ Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely musí byť uzavretá v písomnej forme. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní od dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.

(2) ~~Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou²⁾ alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu^{2a)} tým nie sú dotknuté.~~ Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je:

- a) poľnohospodárskou pôdou²⁾ alebo časť tohto pozemku,
- b) pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku, alebo
- c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu^{2a)} tým nie sú dotknuté.

§ 2

Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely²⁾ je oprávnený brať z neho aj úžitky.

§ 3

Ak nie je dohodnuté inak, obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

§ 4

Dôvodová správa
osobitná časť

Doterajšie ustanovenie § 14 ods. 1 o potrebe písomnej formy nájomnej zmluvy sa s ohľadom na svoje obsahové zameranie presúva do prvej časti zákona. S poukazom na skutočnosť, že v súčasnosti na Slovensku absentuje prehľadnosť v štruktúre nájomných vzťahov pri užívaní poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, zavádza sa zákonná povinnosť pre nájomcov predkladať nájomné zmluvy na zápis do katastra nehnuteľností. Uvedenou povinnosťou sa dosiahne, že na liste vlastníctva bude v časti „C“ zapísaný nájomný vzťah pre konkrétneho nájomcu s uvedením doby nájmu. Zároveň tieto údaje budú slúžiť širokej verejnosti, pre potreby poľnohospodárskych subjektov, ako aj okresným úradom v rámci ich rozhodovacej činnosti.

Doplnila a spresnila sa definícia, čo sa považuje za pozemok slúžiaci na poľnohospodárske účely (ďalej aj len „pozemok“), pričom jednoznačnejšie vymedzenie má následne vplyv aj na určovanie nájomného.

Ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

§ 5

Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 6

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Vypovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.

DRUHÁ ČASŤ NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY PRI PREVÁDZKOVANÍ PODNIKU

§ 7

(1) Ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku³⁾ nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

(2) Ustanovenia tejto časti sa primerane použijú, aj keď je nájomcom právnická osoba založená alebo zriadená štátom, obcou alebo vyšším územným celkom, ktorá nie je podnikateľom a vykonáva poľnohospodársku činnosť na plnenie svojich úloh.

(3) V zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno dohodnúť, že pozemky sa prenajímajú i na vykonávanie rybárskeho práva⁴⁾ alebo dohodnúť, že nájomca môže zastupovať prenajímateľa v konaniach podľa osobitného predpisu⁵⁾ za primeranej výšky nájomného.

§ 8

(1) Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely **pri prevádzkovaní podniku** je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

(2) Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť

a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,

b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice,

Terminologické spresnenie

- c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia,
- d) najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repositória, ktoré je registrované,⁶⁾
- e) najmenej na desať rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.⁷⁾

§ 9

(1) Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom⁸⁾ na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku⁹⁾ a v súlade s osobitnými predpismi.¹⁰⁾

(2) Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi,¹¹⁾ ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

§ 10

(1) Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. a) a c) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

(2) Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej trojnásobok obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely.

(23) Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20 %, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

(34) Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájmcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 primerane.

(45) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na postupy podľa § 12a.

(56) Ak je vypočítaná výška nájomného podľa odseku 1 nižšia ako dve eurá, môže sa prenajímateľ a nájomca dohodnúť na bezodplatnom užívaní pozemku. Taká dohoda sa považuje za zmluvu o výpožičke podľa § 659 až 662 Občianskeho zákonníka.

(67) Pozemky v správe a nakladaní Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „fond“) nemožno dať do podnájmu, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 12a).

§ 11

V súvislosti s doplnením definície pozemku sa spresňuje určovanie výšky minimálneho nájomného, pričom sa vychádza z vyhlášky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“). Pri pozemku, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo jeho časťou, alebo ak ide o iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely, je minimálna výška nájomného 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa tejto vyhlášky. Ak však pôjde o pozemok, resp. jeho časť, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorcia, alebo pozemok, resp. jeho časť, ktorý je zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, podľa predloženej novely zákona musí byť nájomné minimálne vo výške trojnásobku obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území. Touto úpravou sa zákonodarca snaží reagovať na absenciu mechanizmov výpočtu nájomného za pozemky, ktoré nie sú v katastri nehnuteľností evidované ako poľnohospodárska pôda, resp. ostatná plocha, a zároveň odpovedať na časté otázky aplikačnej praxe ohľadom rozdielnosti povahy majetkového substrátu pozemkov definovaných v § 1 ods. 2 písm. a) a c) v porovnaní s pozemkami definovanými v § 1 ods. 2 písm. b).

Zavádza sa skratka pre Slovenský pozemkový fond.

(1) Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§ 5).

(2) Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu²⁾ alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 12

~~(1) Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.^{11b)}~~

~~(2) Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8, ak sa nedohodne inak.~~

~~(3) Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu.¹²⁾ To neplatí pri postupe podľa § 12a.~~

~~(4) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s vlastníkami nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníkov nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody.~~

~~(5) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníčkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku. Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že~~

Novela zákona reaguje na potreby aplikačnej praxe a vypúšťa doterajšiu úpravu automatickej obnovy nájomného vzťahu v prípade, ak rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, prenajímateľ nevyzval nájomcu na vrátenie pozemkov, resp. nájomca nevyzval prenajímateľa na prevzatie pozemkov. Takáto právna úprava často viedla k sporom a k neprehľadnosti v dojednaniach týkajúcich sa užívania pozemkov. Akreditovaný orgán štátnej správy zabezpečujúci administratívnu činnosť pri poskytovaní podpory v poľnohospodárstve detekoval automatickú obnovu nájomného vzťahu ako častú príčinu tzv. dvojitého deklarácií. Takéto jeho zistenia následne môžu brzdiť výplatu priamych platieb aj tým subjektom, ktoré – s ohľadom na systém priamych platieb viazaných na pôdne bloky – dvojité deklarácie nespôsobili. Navyše, ako vyplýva z doterajších zistení tohto orgánu, následné riešenia v záujme odstránenia vzniknutých nejasností (s ohľadom na povinnosť výkonu kontrolnej činnosti presne určenými subjektmi) si vyžadujú finančné náklady v rozsahu cca 450 € – 500 € denne.

Zrušením automatickej obnovy nájomného vzťahu z dôvodu uvedeného v doterajšom § 12 ods. 1 má predkladateľ ambíciu posilniť jednak práva vlastníka pozemku a jednak stabilitu podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne obhospodarujú, so súčasným

vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

~~(65) Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov^{12a)} alebo väčšiny akcií^{12b)} doterajšieho nájomcu, prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy; nájomný vzťah zaniká po zbere úrody. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov^{12a)} alebo väčšiny akcií^{12b)} doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi do šiestich mesiacov odo dňa zápisu tejto zmeny do Obchodného registra alebo odo dňa zmeny vyplývajúcej z tohto predaja návrh novej nájomnej zmluvy. Ak nájomca nezašle prenajímateľovi návrh novej zmluvy podľa prvej vety alebo ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neprijme návrh novej zmluvy podľa prvej vety, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody.~~

vytvorením podmienok na prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom.

Novela spresňuje doterajšiu úpravu týkajúcu sa pozemku, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy.

Pre účely usporiadania vzájomných vzťahov medzi vlastníkom takéhoto pozemku a jeho užívateľom bude v prípade podielového spoluvlastníctva pozemku na uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. na výzvu v súvislosti s vrátením a prevzatím pozemku, postačovať súhlas nadpolovičnej väčšiny podielových spoluvlastníkov s tým, že v opačnom prípade musí užívateľ vrátiť pozemok do 30 dní po zbere úrody.

V rámci korektnosti vzájomných vzťahov sa na strane druhej zavádza dvojmesačná lehota, v ktorej má vlastník pozemku buď prijať návrh nájomnej zmluvy od užívateľa pozemku (ktorý bol doteraz užívaný bez nájomnej zmluvy), alebo tento návrh odmietnuť, resp. vyzvať užívateľa na vrátenie pozemku, keďže ak k jednému z týchto úkonov nepríde, má sa za to, že vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý bude možné vypovedať v rámci jednoročnej výpovednej lehoty k 1. novembru.

Spresňuje sa tiež postup v prípadoch, ak počas platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy dôjde k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu. Nový nájomca bude povinný do šiestich mesiacov odo dňa zápisu týchto zmien do Obchodného registra, resp. do šiestich mesiacov odo dňa zmien vyplývajúcich z tohto prevodu, doručiť prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy. Ak by tak neurobil, alebo ak prenajímateľ jeho návrh do dvoch mesiacov odo dňa jeho doručenia neprijme, nájomný vzťah zanikne po zbere úrody.

§ 12a

(1) ~~Ak doterajší nájomca užíva pozemky, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť a doterajší prenajímateľ vyzval nájomcu na vrátenie a prevzatie pozemkov, ktoré nie sú prístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, je doterajší nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite. Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve. Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu^{12bb}) (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.~~

(2) ~~Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od Slovenského pozemkového fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže prenajať inej osobe. Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže dať do užívania inej osobe. Súčasťou podnájomnej zmluvy podľa odseku 1 je rozdeľovací plán podľa odseku 11, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.~~

(3) ~~Ak sa nájomca s doterajším prenajímateľom nedohodnú inak, vstupuje doterajší prenajímateľ do užívania pozemkov podľa odseku 2 po zbere úrody založenej na nich nájomcom. Náklady spojené s vyčlenením pozemkov znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom. Podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za účelom jej zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručí doterajší prenajímateľ okresnému úradu v lehote do 10 dní od jej účinnosti.~~

(4) ~~Doterajší prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, ak bola táto vopred zaplatená aj za obdobie, v ktorom už bola účinná podnájomná zmluva, a to do 30 dní od preukázateľne doloženej výzvy na zaplatenie. Ak doterajší prenajímateľ neuhradí nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, má sa za to, že podnájomná zmluva nebola uzavretá. Doterajší prenajímateľ vstupuje do užívania pozemkov podľa odseku 2 po zbere úrody, ak sa nájomca s doterajším prenajímateľom nedohodnú inak.~~

Špecifikuje sa procesný postup pri vzniku podnájomného vzťahu v prípadoch, kedy nájomca užíva pozemky, kde sa zmluvný alebo zákonný nájom skončil alebo sa má skončiť. Je uprednostňovaná dohoda medzi nájomcom a doterajším prenajímateľom (teda vlastníkom pozemku) o vzniku podnájomnej zmluvy, ak však k jej uzavretiu do 90 dní odo dňa podania žiadosti doterajšieho prenajímateľa o uzavretie podnájomnej zmluvy adresovanej nájomcovi nepríde, doterajší prenajímateľ podá na príslušný okresný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia, že k určeným pozemkom vzniká v jeho prospech podnájomný vzťah.

Špecifikujú sa preto práva a povinnosti nájomcu a doterajšieho prenajímateľa pri vzniku podnájomného vzťahu, ako aj kompetencie okresného úradu pri vedení správneho konania v prípadoch, ak nájomca nesplní povinnosť uzatvoriť s vlastníkom podnájomnú zmluvu.

Ak ide o podielového spoluvlastníka, ktorý nedisponuje nadpolovičným spoluvlastníckym podielom na pozemku, pre postup podľa § 12a bude potrebné doložiť písomný súhlas ďalších spoluvlastníkov tak, aby súčet spoluvlastníckeho podielu žiadateľa o postup podľa § 12a spolu so získanými súhlasmi spoluvlastníkov tvoril nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na predmetnom pozemku.

Postup podľa § 12a môže použiť aj fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá má s vlastníkom pozemkov uzatvorenú nájomnú zmluvu („budúci obhospodarovateľ“), a to po predložení tejto novej nájomnej zmluvy na pozemky, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť, pričom je zrejmé, že ide o neprístupné pozemky alebo pozemky, ktoré nemožno racionálne užívať, s tým, že podnájomný vzťah už vznikne priamo v prospech tohto budúceho obhospodarovateľa.

(5) ~~Za podmienok uvedených v odsekoch 1 až 4 je doterajší nájomca povinný uzatvoriť podnájomnú zmluvu aj s fondom, ak o to fond požiada, z dôvodu vytvorenia racionálnych podmienok užívania pozemkov, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá.^{12c)} Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.~~

(6) ~~Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 90 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, oznámi to doterajší prenajímateľ okresnému úradu, ktorý vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv, ktoré má uzavreté podľa tohto zákona. Okresný úrad na základe týchto zmlúv rozhodne o tom, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa. Na prebratie pozemku do užívania, hradenie nákladov spojených s vyčlenením pozemku a povinnosť uhradenia zaplatenej dane nájomcovi platia postupy podľa odsekov 3 a 4. Doterajší prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, ak bola táto vopred zaplatená aj za obdobie, v ktorom už bola účinná podnájomná zmluva, a to do 30 dní od preukázateľne doloženej výzvy na zaplatenie.~~

(7) ~~Ustanovenia § 12 ods. 1 platia pre obnovu podnájomného vzťahu obdobne. Za podmienok uvedených v odsekoch 1 až 6 je nájomca povinný uzatvoriť podnájomnú zmluvu aj s fondom, ak o to fond požiada, z dôvodu vytvorenia racionálnych podmienok užívania pozemkov, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá.^{12c)}~~

(8) ~~K oznámeniu podľa odseku 4 priloží doterajší prenajímateľ okresnému úradu doklady preukazujúce vlastníctvo k pozemku, na ktorý sa vzťahuje výzva na vrátenie, grafickú identifikáciu a požiadavku na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah. Okresný úrad určí, či požiadavka spĺňa podmienky primeranosti a o výsledku oboznámi doterajšieho prenajímateľa. Na základe podmienok určených okresným úradom doterajší prenajímateľ zabezpečí vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a priloží ho ako dodatok k oznámeniu. Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 90 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, doterajší prenajímateľ požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa.~~

(9) ~~Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje~~

- a) ~~určenie termínu platnosti rozhodnutia podľa odseku 2,~~
- b) ~~označenie pozemku,~~

e) ~~výšku príslušných nákladov spojených s vyčlenením pozemkov podľa odseku 3 a termín splatnosti.~~ (9) ~~Doterajší prenajímateľ, ktorý požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia podľa odseku 8, k žiadosti priloží:~~

- a) ~~zoznam poľnohospodárskych pozemkov vrátane názvu katastrálneho územia, ktoré sú v jeho vlastníctve a na ktoré sa vzťahuje výzva podľa odseku 1,~~
- b) ~~výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov podľa odseku 1, preukázateľne doručení nájomcovi,~~

- c) zmluvu o nájme a doklad o tom, že zmluvný vzťah skončil alebo má skončiť,
- d) ak doterajší prenajímateľ nevlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, písomný súhlas podľa odseku 15,
- e) návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah.

~~(10) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí s príslušnými rozdeľovacími plánmi. Okresný úrad vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv, ktoré má uzavreté podľa tohto zákona.~~

(11) Podnájomný vzťah vzniknutý podľa odsekov 1 až 8 je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorý vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní odo dňa užívania pozemkov. Okresný úrad určí, či návrh podľa odseku 9 písm. e) spĺňa podmienky primeranosti. Okresný úrad prerokuje s doterajším prenajímateľom a nájomcom návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah a z prerokovania vyhotoví zápis. Na základe výsledkov prerokovania a predložených nájomných zmlúv podľa odseku 10 okresný úrad vyzve doterajšieho prenajímateľa, aby v primeranej lehote zabezpečil vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne a vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a predložil ho okresnému úradu spolu s dokladom o úhrade nákladov. Ak doterajší prenajímateľ v stanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví.

~~(12) Náklady spojené s vytýčením hraníc pôvodného pozemku, ak sú pozemky prístupné, hradí ich vlastník. Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje~~

- a) určenie termínu platnosti rozhodnutia,
- b) označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah,
- c) príslušnú výšku nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť nájomca doterajšiemu prenajímateľovi podľa odseku 5 s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

~~(13) Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 6 žiadajú podieloví spoluvlastníci, musia v súlade s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka predložiť k výzve na vrátenie a prevzatie pozemku ich vzájomnú písomnú dohodu o spoločnom obhospodarovaní pozemku. Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi.~~

(14) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 m², nepostupuje sa podľa odseku 1 alebo odseku 6, ak by vznikol pozemok, ktorého užívanie by bolo možné len s neprímeranými ťažkosťami alebo náklady na jeho vymeranie by boli vyššie ako hodnota pozemku; to neplatí, ak vlastníci pozemkov s jednotlivými výmerami pozemkov menšími ako 400 m² požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 6 spoločne. Podnájomný vzťah vzniknutý podľa odsekov 1 a 8 je

nájomca povinný oznámiť vlastníčkovi pozemku, na ktorý vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku.

(15) Ak o postup podľa odseku 1 alebo 8 žiada podielový spoluvlastník, ktorý nevlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, musí doložiť písomný súhlas s postupom podľa odseku 1 alebo 8 za jeho spoluvlastnícky podiel spoluvlastníkov, s ktorými dosiahne nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku. Ak o postup podľa odseku 1 alebo 8 žiada podielový spoluvlastník, ktorý vlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, súhlas podľa predchádzajúcej vety za jeho spoluvlastnícky podiel nie je potrebný.

(16) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 m², nepostupuje sa podľa odseku 1 alebo odseku 8, ak by vznikol pozemok, ktorého užívanie by bolo možné len s neprimeranými ťažkosťami alebo náklady na jeho vyčlenenie by boli vyššie ako hodnota pozemku; to neplatí, ak vlastníci pozemkov s jednotlivými výmerami pozemkov menšími ako 400 m² požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne.

(17) Podľa odsekov 1 až 16 môže postupovať aj fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá má s doterajším prenajímateľom uzatvorenú novú nájomnú zmluvu (ďalej len „budúci obhospodarovateľ“) na pozemky v jeho vlastníctve, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, po predložení novej nájomnej zmluvy na tieto pozemky. V takomto prípade vznikne podnájomný vzťah podľa odsekov 1 alebo 8 v prospech budúceho obhospodarovateľa.

(18) Postup podľa odsekov 1 až 17 sa nepoužije v obvode projektu pozemkových úprav, ak bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav.

§ 13

(1) Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

(2) ~~Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom,~~

Prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy je v aplikačnej praxi často predmetom rôznych výkladov a sporov ohľadom jeho vykonateľnosti. V snahe obmedziť možné súdne spory ohľadom realizácie tohto práva novela zavádza k doteraz existujúcim dôvodom, kedy je realizácia nájomcovho prednostného práva na uzavretie novej nájomnej zmluvy obmedzená (nájomca neplní záväzky zo zmluvy riadne a včas; prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve; ak by mal byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa; ak by mal byť nájomcom právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom; ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu určený na iné ako poľnohospodárske účely),

~~alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu²⁾ určený na iné ako poľnohospodárske účely.~~ Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak má byť nájomcom budúci obhospodarovateľ podľa § 12a ods. 17, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu²⁾ určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku.

(3) Ak nájomca najskôr rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.

(34) Ak ide o pozemky, s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu,^{11b)} má ich nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme pozemkov za nájomné v obvyklej výške.

(45) Prednostné právo na nájom pozemkov podľa odseku 3 nevzniká k pozemkom, o nájom ktorých prejaví záujem, okrem doterajšieho nájomcu, aj mladý poľnohospodár^{11c)} alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku,^{11e)} ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazal vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu,^{11f)} a preukáže, že už má vo vlastníctve alebo nájme od iných vlastníkov poľnohospodárske pozemky. Fond môže prenajať mladému poľnohospodárovi^{11c)} alebo poľnohospodárovi spĺňajúcemu podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku^{11e)} pozemky vhodné na vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby v rozsahu podľa osobitného predpisu do výmery ním vlastnených alebo prenajatých pozemkov, najviac však do výmery 28 ha.

(56) Ak fond postupuje podľa odseku 4, môže znížiť doterajšiemu nájomcovi výmeru pozemkov vhodných na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu, ak má prenajaté pozemky vo výmere

- a) 101 až 500 ha najviac o 3 %,
- b) 501 až 700 ha najviac o 5 %,
- c) 701 až 1 500 ha najviac o 7 %,
- d) 1 501 ha a viac najviac o 10 %.

(67) Mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku nesmie pozemky, ktoré získal do nájmu podľa odseku 4 dať do podnájmu.

(78) Ak špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu vykonáva aj doterajší nájomca, fond nepoužije postup podľa odseku 4 a nezníži výmeru podľa odseku 5. Fond doterajšiemu nájomcovi nezníži výmeru ani na

d'alsie dva dôvody, a to: ak by mal byť nájomcom budúci obhospodarovateľ v zmysle § 12a ods. 17 a ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. S ohľadom na posledný dôvod nemožnosti realizácie prednostného práva nájomcu je potrebné uviesť, že nový vlastník pozemku v súlade s § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka síce vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa, avšak len do doby nájmu dohodnutej v platnej a účinnnej nájomnej zmluvy. Následne pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy už nie je obmedzený prednostným právom nájomcu, čo však samozrejme nevylučuje, že novú nájomnú zmluvu opätovne uzavrie s dovtedajším nájomcom.

Novela zároveň spresňuje postup a podmienky, za ktorých môže nájomca realizovať svoje prednostné právo s tým, že najskôr rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, musí preukázateľným spôsobom doručiť prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy. Ak sa na prenajímateľa vzťahuje niektorý z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo má prenajímateľ za to, že navrhnutá výška nájomného nie je obvyklá nájomnému za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území, mal by návrh nájomcu do dvoch mesiacov odo dňa jeho doručenia odmietnuť. V opačnom prípade vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu nájomnej zmluvy, ktorú mu nájomca zaslal.

Aj keď nie je priamo legislatívne upravené, čo možno považovať za „obvyklé nájomné“, z gramatického významu slova „obvyklé“ a podporne aj s ohľadom na doterajšie výsledky aplikačnej praxe možno za obvyklé nájomné považovať také nájomné, za aké sa v danom čase a v danom katastrálnom území obyčajne prenechávajú do nájmu na obdobný dohodnutý účel pozemky toho istého druhu alebo porovnateľné pozemky.

pozemkoch zaradených do viacročného záväzku podľa osobitného predpisu.^{11g)}

~~(89) Ak mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku prestane spĺňať podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy podľa odseku 4, poruší povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo poruší ustanovenia tohto zákona, fond od nájomnej zmluvy odstúpi.~~

§ 14

~~(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou. Okresný úrad vedie evidenciu podnájomných a iných užívacích vzťahov k pozemkom, ktorá obsahuje:~~

- ~~a) evidenciu podnájomných vzťahov na základe podnájomných zmlúv podľa § 12a ods. 3,~~
- ~~b) evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 13,~~
- ~~c) evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12b ods. 9,~~
- ~~d) evidenciu ostatných užívacích vzťahov~~

~~(2) Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté a ktoré sám vlastní a obhospodaruje, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov. Podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).~~

~~(3) Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky a údaje a informácie z tejto evidencie a z evidencie podľa odseku 2 na požiadanie poskytovať obvodnému pozemkovému-**okresnému úradu** a Pôdohospodárskej platobnej agentúre.¹³⁾~~

Ustanovuje sa povinnosť pre okresné úradu v súvislosti s evidovaním podnájomných vzťahov a iných užívacích vzťahov k pozemkom.

Terminologické spresnenie.

TRETIA ČASŤ

NÁJOM PODNIKU NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU

§ 15

Nájomná zmluva o nájme podniku na poľnohospodársku výrobu (ďalej len „podnik“) sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 16

(1) Nájomcom podniku môže byť len podnikateľ, ktorý je zapísaný v obchodnom registri alebo v inom obdobnom registri.

(2) Zmluvou o nájme podniku sa prenajímateľ zaväzuje prenechať svoj podnik nájomcovi, aby ho prevádzkoval a bral z neho úžitky. V zmluve sa musí dohodnúť výška nájomného alebo spôsob jej určenia.

(3) Zmluva o nájme podniku sa musí uzavrieť v písomnej forme.

(4) O odovzdaní podniku do nájmu účastníci spíšu zápisnicu.

§ 17

(1) Nájomca je povinný prenajatý podnik prevádzkovať vo svojom mene, na vlastné náklady a s odbornou starostlivosťou. Predmet

podnikania, na ktorý je podnik určený, nesmie meniť bez súhlasu prenajímateľa. Prenajatý podnik nemožno prenechať do podnájmu.

(2) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, veci určené na to, aby sa počas dohodnutého času nájmu pri bežnom prevádzkovaní podniku spotrebovali alebo spracovali, a veci určené na odbyt prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu; o týchto veciach sa urobí súpis, ktorý sa pripája k zápisnici o odovzdaní podniku do nájmu.

(3) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, prevzaté zvieratá a iné druhovo určené hnutel'né veci na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby, ktoré sa nespracúvajú ani nespotrebovávajú, nájomca udržiava v prevzatom druhu a množstve; ak sa stanú na tento účel nepoužiteľnými, sú podľa okolností úžitkom z podniku alebo nákladom na jeho prevádzkovanie.

§ 18

(1) Práva prenajímateľa, ktoré slúžia alebo majú slúžiť na prevádzkovanie podniku, a záväzky prenajímateľa súvisiace s podnikom prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu obdobne ako pri predaji podniku. To platí aj pre prechod práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov.

(2)

O ručení prenajímateľa za záväzky, ktoré prešli na nájomcu platnosťou zmluvy, a o právach pri zhoršení vymožitelnosti týchto záväzkov v dôsledku nájmu podniku, ako aj o odovzdaní podniku dávaného do nájmu a o spisovanej zápisnici rovnako platia ustanovenia osobitného predpisu¹⁴⁾ o zmluve o predaji podniku.

§ 19

Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú aj na nájom časti podniku na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby.

ŠTVRTÁ ČASŤ

NÁJOM LESNÉHO POZEMKU NA HOSPODÁRENIE V LESOCH

§ 20

Nájomná zmluva o nájme lesného pozemku¹⁵⁾ na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti tohto zákona, ak nie je v tejto časti zákona ustanovené inak.

§ 21

(1) Ak je predmetom nájmu lesný pozemok vo vlastníctve štátu, okrem lesných pozemkov nadobudnutých do vlastníctva štátu podľa osobitného predpisu,¹⁶⁾ na uzavretie zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas ministerstva podľa osobitného predpisu.¹⁷⁾

(2) Ak je účelom nájmu lesných pozemkov hospodárenie v lesoch,^{17a)} čas nájmu je najmenej 30 rokov ak sa zmluvne nedohodne inak, najmenej však na dobu platnosti programu starostlivosti o lesy^{17b)}; to neplatí pre nájom lesných pozemkov na iné účely.

(3) Nájomca lesného pozemku prenechaného na hospodárenie v lesoch je oprávnený využívať ho a brať z neho úžitky v súlade s osobitnými predpismi¹⁸⁾ a s lesným hospodárskym plánom a inými opatreniami podľa týchto osobitných predpisov.¹⁸⁾

(4) V písomnej zmluve o nájme alebo v písomnom potvrdení nájomcu o obsahu zmluvy sa uvedie rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí povinností z ukazovateľov a údajov lesného hospodárskeho plánu a k nim sa pripojí grafická identifikácia pozemkov na porastovej mape a súpis jednotiek priestorového rozdelenia lesa v potrebnom rozsahu.

(5) Pri dohodnutí nájomného sa prihliada na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi.¹⁸⁾

(6) Evidencia lesných pozemkov v užívaní nájomcu sa spravuje osobitnými predpismi.¹⁸⁾

PIATA ČASŤ SPOLOČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 22

Ak nájomca zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, prechádzajú práva a povinnosti z nájmu obdobne na niektorú z osôb uvedených v osobitnom predpise,¹⁹⁾ ktorá sa na základe písomnej dohody oprávnených dedičov zaviazá pokračovať v poľnohospodárskej činnosti^{19a)} alebo v hospodárení na lesných pozemkoch.

§ 23

Ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného predpisu,²⁰⁾ okrem lesných pozemkov. Výška nájomného v týchto prípadoch nesmie byť nižšia ako 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

§ 24

(1) Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v odseku 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na nájom pozemkov, na ktorý bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.²¹⁾

§ 24a

Prechodné ustanovenie účinné k 1. novembru 2009

Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na pozemky, na ktoré bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.²¹⁾

§ 24b

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2015

(1) Fond postup podľa § 13 ods. 4 a 5 nepoužije na nájomné zmluvy uzavreté do 31. decembra 2014.

(2) Návrhy nájomných zmlúv, ktoré neboli prerokované radou fondu do 31. decembra 2014, fond posúdi podľa § 13 ods. 4 a 5.

§ 24d
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2018

Ustanovuje sa postup pri neukončených konaniach podľa doterajšieho zákona.

(1)Konania o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a začaté a právoplatne neskončené do 31. decembra 2017, sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 31. decembra 2017.

(2)Podnájomné zmluvy podľa § 12a ods. 1, platné a účinné k 31. decembru 2017, za účelom ich zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručia doterajší prenajímatelia okresnému úradu v lehote do 30. júna 2018.

§ 25

Zrušuje sa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku v znení nariadenia vlády č. 262/2001 Z. z.

Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára. 2018.

Účinnosť sa navrhuje od 1. januára 2018.

- 1) § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2) Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 2a) ~~Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.~~ **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.**
- 3) § 5 Obchodného zákonníka.
- 4) § 4 zákona č. 139/2002 Z. z. o rybárstve.
- 5) Zákon č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 6) § 8 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.
- 7) § 9 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z.
- 8) § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9) § 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

10) Napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 285/1995 Z. z. o rastlinolekárskej starostlivosti v znení zákona č. 471/2001 Z. z., zákon č. 136/2000 Z. z. o hnojivách, zákon Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 58/2003 Z. z.

11) Napríklad § 3 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

11a) § 43 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z. z.

11b) § 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

11c) Čl. 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 zo 17. decembra 2013 o podpore rozvoja vidieka prostredníctvom Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 1698/2005 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013).

11d) Čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014).

11e) Čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia (EÚ) č. 651/2014.

11f) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.

11g) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka v znení neskorších predpisov.

12) Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

12a) § 7 ods. 4 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.

12b) § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

12bb) §5 ods.4 písm. j) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

12c) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

13) § 7 zákona č. 543/2007 Z. z. o pôsobnosti orgánov štátnej správy pri poskytovaní podpory v pôdohospodárstve a rozvoji vidieka.

14) Obchodný zákonník.

15) § 2 ods. 1 až 3 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov.

16) § 63 zákona č. 543/2002 Z. z.

17) § 11 ods. 4 zákona č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov.

17a) § 2 písm. h) zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

- 17b) § 40 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 18) Zákon č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov. Zákon Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov.
- 19) § 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- 19a) Napríklad čl. 2 písm. c) nariadenia Rady (ES) č. 73/2009 z 19. januára 2009, ktorým sa ustanovujú spoločné pravidlá režimov priamej podpory pre poľnohospodárov v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky a ktorým sa ustanovujú niektoré režimy podpory pre poľnohospodárov, ktorým sa menia a dopĺňajú nariadenia (ES) č. 1290/2005, (ES) č. 247/2006, (ES) č. 378/2007 a ktorým sa zrušuje nariadenie (ES) č. 1782/2003 (Ú. v. EÚ L 30, 31. 1. 2009), nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka, nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 20/2009 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov.
- 20) § 22 ods. 1 a 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.
- 21) Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.