**Dôvodová správa**

### Osobitná časť

### K Čl. I

### K bodu 1

Legislatívno-technická úprava v § 1. Zároveň vzhľadom na nejednoznačnosť vyplývajúcu z aplikačnej praxe dochádza k doplneniu a spresneniu definície, čo sa považuje za pozemok slúžiaci na poľnohospodárske účely (ďalej aj len „pozemok“). Určuje sa, akým spôsobom sa stanoví obvyklá výška nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

### K bodu 2

### Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 3**

### Legislatívno-technická úprava vzhľadom na spresnenie definície, čo sa považuje za pozemok podľa toho zákona.

**K bodu 4**

V súvislosti s doplnením definície pozemku sa spresňuje určenie výšky nájomného pri pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ 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. 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).

**K bodu 5**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 6**

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. dvojitých deklarácií. Takéto jeho zistenia následne môžu brzdiť výplatu priamych platieb aj tým subjektom, ktoré – s ohľadom na systém priamych platieb viazaných na pôdne bloky–dvojitú deklaráciu 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 vytvorením podmienok na prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom.

**K bodu 7**

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 (pričom užívateľ vlastníka pri návrhu nájomnej zmluvy upozorní na dôsledky nekonania) 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. Zavádza sa povinnosť pre nájomcu zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce, v katastrálnom území ktorej sa pozemok nachádza. Novela zákona dáva prenajímateľ možnosť rozhodnúť sa ukončiť nájomný vzťah; a to v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu alebo odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel.

**K bodu 8**

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 60 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.

Vyčleňovanie podnájomného pozemku v teréne sa realizuje prostredníctvom rozdeľovacieho plánu, ktorý obsahuje jednoznačné geometrické a polohové určenie podnájomného pozemku v záväznom zobrazovacom systéme S-JTSK, pričom náklady na jeho vyhotovenie znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.

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.

**K bodom 9 a 10**

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 definuje prípady, kedy sa toto právo pri uzatváraní nových nájomných zmlúv neuplatní(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~~)~~, 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 účinnej 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 tiež stanovila, že v prípade nerešpektovania prednostného práva na nájom sa právny úkon prenajímateľa bude považovať za neplatný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý (nájomca), neplatnosti právneho úkonu dovolá.

Novela zároveň spresňuje akým postupom a za akých podmienok nájomca realizuje 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.

**K bodu 11**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 12**

Precizuje sa povinnosť pre nájomcu viesť evidenciu pozemkov, ktoré vlastní alebo má prenajaté a pozemkov, ktoré obhospodaruje, ako aj povinnosť viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom. Informácie z takto evidovaných údajov budú pre potreby zavedenia väčšej prehľadnosti slúžiť pre rozhodovanie okresných úradov napr. v prípadoch určenia vydania rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, zverejňovanie obvyklej výšky nájomného, ako aj Pôdohospodárskej platobnej agentúry v súvislosti s prideľovaním dotácií. Podrobnosti o spôsobe vedenia týchto evidencií ako aj o spôsobe výpočtu a zverejňovania obvyklej výšky nájomného budú upravené vo vyhláške MPRV SR č. 249/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov. Novela tiež určuje, aké druhy evidencií o právnych vzťahoch k pozemkom budú viesť okresné úrady.

**K bodu 13**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 14**

Ustanovuje sa postup pri neukončených konaniach podľa doterajšieho zákona.

**K Čl. II**

**K bodu 1**

 Legislatívno-technická úprava.

**K Čl. III**

**K bodu 1**

Účinnosť sa navrhuje od 1. mája 2018, okrem Čl. II, ktorý nadobudne účinnosť 31. decembra 2017.