**Dôvodová správa**

**Všeobecná časť**

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky predkladá návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákona č. 34/2014 Z. z. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony na základe úlohy č. 3 na mesiac október z Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2017.

Návrh zákona reaguje jednak na skúsenosti z aplikačnej praxe zákona tak na strane orgánov štátnej správy ako aj na strane pozemkových spoločenstiev a ich členov a jednak na dlhodobé problematické otázky vyplývajúce z existencie špecifického typu nedeliteľného spoluvlastníctva (spoločná nehnuteľnosť) a jeho organizačného substrátu (pozemkové spoločenstvo, ďalej len „spoločenstvo“), ktoré pretrvávajú v našom právnom poriadku ako určitý anachronizmus feudálneho práva. Návrh zákona sa preto dotýka niektorých systematických problémov, vo väčšej miere sa týka vnútornej organizácie a fungovania pozemkových spoločenstiev, vzťahu pozemkových spoločenstiev so Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „fond“) a správcom lesného majetku štátu (ďalej len „správca“), ďalej zabezpečenia riadnej starostlivosti a obhospodarovania poľnohospodárskych a lesných pozemkov, resp. lesných porastov, zásadným spôsobom zasiahne do konaní okresných úradov pri vedení registra pozemkových spoločenstiev (ďalej len „register“) a rieši aj viac detailnejších nedostatkov súčasnej právnej úpravy. Návrh zákona pritom vychádza nielen zo zámeru predkladateľa a z jeho záujmu na sledovaní poriadku v štátnej správe obhospodarovania poľnohospodárskej pôdy a v štátnej správe lesného hospodárstva, ale predovšetkým reaguje na podnety praxe, to zn. priamo od pozemkových spoločenstiev, ich členov a ich záujmovej samosprávy.

Návrhom sa realizujú aj možnosti novej ústavnoprávnej ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, a to najmä tým, že sa vytvárajú a posilňujú možnosti usporiadania vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti ako aj možnosti nadobudnutia vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti spoluvlastníkmi alebo samotným spoločenstvom, čo má okrem inému pôsobiť proti nadobúdaniu vlastníctva týchto podielov v prospech tretích osôb, ktoré získavajú vlastníctvo lesných pozemkov so špekulatívnymi zámermi.

Najzásadnejšími zásahmi do platného zákona je odstránenie princípu nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti s ponechaním princípu nemožnosti zrušenia a vysporiadania jej spoluvlastníctva s výnimkou postupu definovanom pri pozemkových úpravách. Dlhodobá tendencia vo vlastníckych pomeroch spoločných nehnuteľností ukazuje, že neustále vzrastá počet ich spoluvlastníkov, pričom zároveň klesá počet spoluvlastníkov, ktorí sú ochotní zúčastňovať sa aktívne činnosti pozemkových spoločenstiev a kandidovať do ich volených orgánov. Zároveň v mnohých prípadoch vznikli situácie, kedy do okruhu spoluvlastníkov prenikli špekulatívni nadobúdatelia podielov a získavajú v spoločenstve výraznú prevahu alebo dokonca väčšinový podiel, v čoho dôsledku je početne prevažná väčšina minoritných spoluvlastníkov vždy prehlasovaná jedným alebo len niekoľkými majoritnými spoluvlastníkmi. Návrh zákona preto dáva možnosť spoluvlastníkom spoločných nehnuteľností dohodnúť sa o úplnom alebo čiastočnom zrušení a vysporiadaní spoluvlastníctva, a to postupmi, ktoré upravuje platný právny poriadok (§ 11 ods. 13 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov). Rovnako s ohľadom na flexibilnejšie využívanie jednotlivých pozemkov patriacich do spoločných nehnuteľností sa rozširuje možnosť oddeľovať od spoločnej nehnuteľnosti jej časti na základe rozhodnutia spoluvlastníkov bez obmedzenia piatimi taxatívnymi dôvodmi ustanovenými platným zákonom.

Druhým závažným zásahom je zavedenie možnosti spoločenstva nadobúdať vlastníctvo podielov spoločnej nehnuteľnosti (čo bolo platným zákonom zakázané), avšak len do limitu 49 % podielu; tento postup spoločenstva bude podmienený súhlasom spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Ako súvisiaca úprava sa ustanovuje oprávnenie spoločenstva v mene svojich členov uzatvárať zmluvu o nadobudnutí vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti v prospech členov spoločenstva. Účelom oboch opatrení je umožniť spoločenstvám, resp. ich členom získavať vlastníctvo drobných (teda nerentabilných) podielov spoločnej nehnuteľnosti a buď ich kumulovať do rúk samotného spoločenstva ako právnickej osoby, alebo tieto podiely pomerne rozdeliť medzi všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, čím sa ich podiely logicky zvýšia. Jedným z cieľov tejto úpravy je predchádzať nadobúdaniu vlastníctva podielov špekulatívnymi záujemcami. S tým súvisí aj úprava ustanovení o práve fondu prevádzať podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

Aby sa predišlo negatívnemu dôsledku rozhodovania o spoločných veciach, ktorý vyplýva z možnosti, že spoločenstvo sa bude môcť stať takmer polovičným spoluvlastníkom, ustanovuje sa, že spoločenstvo nedisponuje hlasmi zodpovedajúcimi spoluvlastníckemu podielu, ktoré samotné spoločenstvo vlastní.

Okrem uvedeného zásahu do systému hlasovania a počítania hlasov na valnom zhromaždení sa ustanovuje, že ak spoločná nehnuteľnosť je spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, o oddeľovaní jej časti a o nadobúdaní podielu spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom spoločenstva môžu rozhodovať na valnom zhromaždení iba vlastníci dotknutej spoločnej nehnuteľnosti. Ďalším zásahom do hlasovania zhromaždenia je vylúčenie hlasov, ktoré patria vlastníkom tých podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré nemajú toho času známeho vlastníka; ide tu o situácie, kedy dlhodobo prebieha dedičské konanie po „známom“ vlastníkovi, avšak stále nie je známy právoplatný dedič, pričom podiely poručiteľa nepatria do správy fondu.

Nakladania s podielmi spoločnej nehnuteľnosti sa týka aj precíznejšia úprava ustanovení o predkupnom práve, resp. o jeho vylúčení. Tieto ustanovenia v platnom znení sa stretávali s nepochopením, preto predkladateľ pristupuje k ich detailnejšiemu a jasnejšiemu formulovaniu, avšak bez závažnejšej zmeny ich doteraz platného významu. Ďalší nevyhnutný zásah do úpravy ustanovení o nakladaní s podielom spoločnej nehnuteľnosti si vyžiadalo neustále ignorovanie základného znaku spoločnej nehnuteľnosti (jedna spoločná vec pozostávajúca z viacerých parciel) v prípade prechodu vlastníctva, t. j. najmä pri dedení. Preto návrh zákona ustanovuje, že pri prevode a ani pri prechode nemôže dôjsť k zmene vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých jej parcelách, ale vždy na všetkých. Z obdobného dôvodu sa novou právnou úpravou zasahuje aj do úpravy obmedzenia drobenia podielov spoločnej nehnuteľnosti.

Dôležitým prínosom novej právnej úpravy je precizovanie vzťahov spoločenstva s fondom a so správcom (Lesy Slovenskej republiky, š. p.). Správca sa uvádza vo všetkých ustanoveniach, kde je jeho účasť na právnych vzťahoch možná, t. j. ak ide o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, ktorá je lesným pozemkom ale nie je spoločnou nehnuteľnosťou. V rámci ustanovení upravujúcich práva a povinnosti fondu dochádza k výraznej zmene: fond nebude mať už povinnosť uzatvoriť so spoločenstvom nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je užívanie podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje a s ktorými nakladá, ale spoločenstvo bude automaticky užívateľom týchto podielov (t. j. analogicky k podielom ostatných spoluvlastníkov), pričom fond ako zástupca štátu a neznámych vlastníkov bude mať nárok na podiel zo zisku tak ako ktorýkoľvek iný člen spoločenstva. Táto úprava bude mať pozitívny dopad na zvýšenie príjmov fondu od pozemkových spoločenstiev.

Iným dôležitým zásahom do platnej právnej úpravy je zrovnoprávnenie postavenia správcu s postavením fondu, a to tak, že i správca bude mať rovnako obmedzené postavenie pri rozhodovaní na zhromaždení, ako má fond, a to len na štyri prípady. Výrazným spôsobom sa tak zjednodušuje rozhodovanie „známych a neštátnych“ členov spoločenstva.

V ustanoveniach o konaní vo veci vedenia registra dochádza k vyčleneniu tých konaní, ktoré sa budú viesť ako správne konania (konanie o zápise spoločenstva do registra a konanie o zápise zrušeného spoločenstva s dodatkom „v likvidácii“, ak o tom rozhodlo valné zhromaždenie), zatiaľ čo ostatné konania budú mať len evidenčný charakter (zmeny údajov v registri a výmaz zrušeného spoločenstva z registra) a v tej súvislosti sa z dôvodu zníženia náročnosti konania navrhuje zníženie sadzby správneho poplatku. Zároveň sa striktne rozlišuje medzi konaniami, ktorých výsledkom bude rozhodnutie, resp. zápis údaju s konštitutívnym účinkom (konanie o zápise spoločenstva do registra, konanie o zápise zrušenia spoločenstva, výmaz spoločenstva z registra), a konaniami o zápise údajov len s deklaratórnym účinkom (prakticky všetky konania o zápise zmien údajov v registri). V správnych konaniach sa účastníctvo konštituuje ako všeobecné s ďalšími osobitne určenými účastníkmi (konanie o zápise spoločenstva do registra a konanie o zápise zrušeného spoločenstva s dodatkom „v likvidácii“, ak o tom rozhodlo valné zhromaždenie).

S potrebou dosiahnuť jednoznačnú identifikáciu spoločných nehnuteľností a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, t. j. ich vlastníctva a užívacích práv k nim, ktoré sa týkajú spravidla značného množstva vlastníkov, a s potrebou zohľadniť skutočnosť, že v katastri nehnuteľností nie je evidovaný kód spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, sa ukázalo ako potrebné zasiahnuť do zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. [162/1995 Z. z.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/) o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Úprava postavenia fondu pri užívaní podielov spoločnej nehnuteľnosti, t. j. vypustenie povinnosti uzatvárať nájomné zmluvy so spoločenstvom, je potrebné zasiahnuť i do zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na to v osobitnom legislatívnom procese i do nariadenia vlády upravujúceho postup fondu pri nakladaní s nehnuteľnosťami.

Návrh zákona nebude predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

Dátum nadobudnutia účinnosti je navrhnutý tak, aby adresáti právneho predpisu mali dostatok času na oboznámenie sa s novou právnou úpravou.

Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na rozpočet verejnej správy, bude mať pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, pozitívny vplyv na informatizáciu spoločnosti, pozitívny vplyv na služby verejnej správy pre občana a nebude mať sociálne vplyvy ani vplyv na životné prostredie.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a nálezmi Ústavného súdu Slovenskej republiky, zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.