**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

Ustanovuje sa, že fond prenajíma pozemok na účely poľnohospodárskej výroby alebo činností súvisiacich s poľnohospodárskou činnosťou na určitú dobu najviac v trvaní päť rokov. Cieľom je zabezpečiť, aby sa prenajatý pozemok dostal okamžite po uplynutí minimálnej doby nájmu k dispozícii na nové prenajatie. Takto obmedzená maximálna doba nájmu sa nebude vzťahovať na osobitné účely uvedené v § 8 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., pri ktorých je objektívne potrebná dlhšia doba nájmu.

V súvislosti s novým znením § 2 ods. 17 písm. a) sa ustanovuje, že fond zverejňuje na svojom webovom sídle dátum, do ktorého je možné prejaviť záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy. Ide teda o to, aby skutočnosť, že pozemok, ktorého prenajímateľom je fond, sa stáva dostupným na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Z dôvodu dostatočného času, v ktorom sa môže záujemcovia prihlásiť, sa ustanovuje minimálna doba, po ktorú je táto ponuka zverejnená, ako aj minimálna doba pred ukončením doterajšieho nájomného vzťahu, kedy sa táto ponúka má zverejniť.

**K bodom 2 až 6**

Navrhované zmeny súvisia s prvou fázou zmien pri prenajímaní pozemkov v správe a nakladaní fondu a vyplynuli z aplikačnej praxe. Vzhľadom na platné znenie zákona č. 504/2003 Z. z. sa ruší povinnosť mať uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu.

**K bodom 7 a 11**

Znenie § 2 ods. 13 upravujúceho podmienky využívania prenajatého pozemku sa dopĺňa tak, aby obsahovali aj dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany prírody a krajiny ako aj tej dokumentácie ochrany prírody a krajiny, ktorá bola riadne schválená.

S cieľom zabezpečiť riadne obhospodarovanie poľnohospodárskych pozemkov prenajímaných fondom sa ustanovuje postup pri porušení jednej z najzákladnejších podmienok uzavretia nájomnej zmluvy podľa § 2 ods. 13 „Prenajatý pozemok musí byť využívaný riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, pri prevádzkovaní podniku a primerane druhu pozemku.“. Aplikácia ustanovenia je závislá od skutočnosti, že fond zistí porušenie uvedenej podmienky. Fond bude v rámci svojej agendy a svojho postavenia prenajímateľa zisťovať, či nájomca užíva vec spôsobom určeným v zmluve alebo v osobitnom predpise a primerane druhu pozemku alebo či mu ako prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Fond porušenie nájomnej zmluvy teda zistí buď z vlastnej činnosti a agendy, alebo z rozhodnutia alebo iného aktu príslušného orgánu verejnej správy (napríklad okresného úradu, Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho alebo Pôdohospodárskej platobnej agentúry). Porušenie uvedenej podmienky bude spočívať v neplnení požiadaviek uvedených v odseku 13 počas trvania nájomného vzťahu.

Ustanovujú sa dve možnosti postupu. Prvou možnosťou je, že fond od nájomnej zmluvy s takým nájomcom odstúpi, to zn. že dotknutý nájomný vzťah skončí od počiatku a v celom rozsahu. Nájomná zmluva preto nevyhnutne musí obsahovať dojednanie o povinnosti dodržiavať požiadavky ustanovené v § 2 ods. 13. Pri tejto možnosti nie je vylúčené, že pôjde o odstúpenie len od časti nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomná zmluva obsahuje dojednanie, ktoré umožňuje odstúpenie len od časti nájomnej zmluvy. Druhou možnosťou je, že fond s nájomcom uzatvorí dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa výmera prenajatých pozemkov zníži o takú výmeru, ktorá zodpovedá najmenej päťnásobku výmery pozemku, na ktorom došlo k porušeniu podmienky podľa odseku 13, no nie viac ako o ¾ celej výmery prenajatej dotknutému nájomcovi. Táto druhá alternatíva dáva nájomcovi možnosť ostať i naďalej nájomcom na pozemkoch prenajatých od fondu, avšak s menšou výmerou, čo je určitou formou sankcie za nedodržanie podmienky podľa odseku 13. Účelom je jednak vyvodiť dôsledok voči nájomcovi, ktorý porušil zmluvné podmienky, no jednak je účelom aj zabezpečiť ďalšie obhospodarovanie prenajatých pozemkov u dotknutého nájomcu. Nájomca má teda rovnako dve možnosti. Má možnosť buď pristúpiť na uzatvorenie dodatku s fondom, v ktorého dôsledku ostane i naďalej nájomcom avšak s menšou výmerou prenajatých pozemkov. Alebo v opačnom prípade fond od zmluvy odstúpi a nájomca už nebude mať k dispozícii žiadne pozemky prenajaté od fondu.

Právo fondu na odstúpenie od nájomnej zmluvy alebo na zníženie výmery prenajatého pozemku z dôvodu nesplnenia podmienok podľa odseku 13 však nevznikne, ak nájomca nemohol užívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a primerane jeho druhu. Ustanovenie v časti za bodkočiarkou reaguje najmä na problém tzv. bielych plôch, na prípady pozemkov, ktoré sa v čase vzniku nájmu na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nachádzajú mimo registra LPIS, alebo iné prípady pozemkov, ktoré neboli prenechané prenajímateľom nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na poľnohospodárske účely.

Posledná veta ustanovuje obdobne postup fondu pri porušení záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy uzavretej so záujemcom podľa odseku 16. Fond v takom prípade od nájomnej zmluvy odstúpi, ibaže by porušenie záväzku bolo spôsobené vyššou mocou. Cieľom je teda zabezpečiť, aby v týchto prípadoch bol pozemok skutočne prenajatý len tomu subjektu, ktorý dodržiava špecifické podmienky, za ktorých s ním bola zavretá nájomná zmluva.

V nadväznosti na vkladaný odsek 20 sa z dôvodu jasnosti a prehľadnosti aktualizuje znenie poznámky pod čiarou k odkazu 5.

**K bodu 8**

Vypúšťa sa odsek 14 z dôvodu duplicity s § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z.

**K bodom 9 a 10**

V nadväznosti na záväzok vyplývajúci z Programového vyhlásenia vlády na roky 2020-2024 („Vláda SR prepracuje doterajšiu právnu úpravu vlastníckych a užívacích vzťahov k pôde v súlade s Ústavou Slovenskej republiky s cieľom vyvážiť postavenie vlastníkov pôdy voči jej užívateľom.“) sa upravuje doterajšie ustanovenie pri prenajímaní pozemkov, ku ktorým nevzniklo prednostné právo doterajšieho nájomcu a ustanovujú sa kritériá výberu nájomcu, s ktorým fond uzatvorí nájomnú zmluvu. Ustanovuje sa záväzné poradie, v ktorom fond bude selektovať záujemcov o pozemok, ktorý je k dispozícii na prenájom. Cieľom takto ustanoveného poradia záujemcov je uprednostniť podľa písmena a) najskôr tzv. drobné agropodnikateľské formy podnikov, t. j. začínajúcich farmárov a malé a mikropodniky v poľnohospodárstve. Na tento účel sa definuje začínajúci poľnohospodár ako fyzická osoba – podnikateľ, ktorej predmetom činnosti je poľnohospodárska výroba alebo s ňou súvisiaca činnosť (t. j. samostatne hospodáriaci roľník), ktorá má do 40 rokov veku. Plnenie takto definovanej statusovej podmienky záujemcu sa bude posudzovať k dátumu, do ktorého bude možné o pozemok prejaviť záujem (dátum sa určuje podľa nového znenia § 2 ods. 1). Plnenie podmienky ich statusu budú preukazovať analogicky ako podľa nového znenia § 2a ods. 2. Účelom je okrem iného zabezpečiť finančné záujmy SR a EÚ v rámci vyplácania podpôr a pomocí. Tieto drobné agropodnikateľské formy v mnohých prípadoch prevzali rôzne záväzky a vstúpili do rôznych projektov, pričom však doterajším znením nariadenia vlády boli zaťažení požiadavkami na vyššiu zaťaženosť a produktivitu v porovnaní s inými nájomcami. To predstavuje riziko pre účelné vynaloženie finančných prostriedkov z verejných zdrojov. Zmiernením požiadaviek na ich zaťaženosť sa výtrazne zmierňuje toto riziko.

Ďalej je cieľom zachovať užívanie dotknutého pozemku v lokalite, v ktorej sa pozemok nachádza, a to prednosťou záujemcu, ktorý je rezidentom obce, v ktorej sa nachádza prenajímaný pozemok, resp. v susednej obci. Táto preferencia sa týka aj tzv. drobných agropodnikateľských foriem uvedených v písmene a), ale v písmenách b) a c) sa týka aj záujemcov, ktorí vôbec nevykonávajú poľnohospodársku činnosť. Plnenie tejto podmienky sa zmluvne zabezpečí počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Ďalej je podľa písmen d) a e) cieľom zabezpečiť čo najvyššiu zaťaženosť prenajatých pozemkov dobytčími jednotkami pri živočíšnej výrobe a čo najvyššiu výmeru pestovania špeciálnych plodín pri rastlinnej výrobe, ku ktorým sa musí nový nájomca zaviazať. Prioritu má podpora živočíšnej výroby. V prípade viacerých záujemcov dá fond prednosť tomu, ktorý plný uvedené kritériá v najvyššej miere spomedzi relevantných záujemcov. V týchto dvoch prípadoch sa plnenie podmienky rovnako zmluvne zabezpečí na celú dobu trvania nájomného vzťahu a navyše sa bude posudzovať vo vzťahu k celému pozemkovému portfóliu nájomcu a zároveň aj vo vzťahu k právnickým osobám nájomcu, s ktorými má spoločného konečného užívateľa výhod. Účelom je jednak podporiť živočíšnu a špeciálnu rastlinnú výrobu na čo najväčšej výmere v obhospodarovaní nájomcu a jednak predchádzať špekulatívnemu presúvaniu zaťaženosti pozemku dobytčími jednotkami, resp. špeciálnej rastlinnej výroby z iných plôch len na plochu prenajatú od fondu. V písmene f) je napokon cieľom uprednostniť toho záujemcu, ktorý sa zaviaže prevziať záväzok doterajšieho nájomcu vyplývajúci s doterajšej nájomnej zmluvy bez ohľadu na to, ako aké podmienky ide.

Zároveň sa ustanovuje, že obsahom nájomnej zmluvy bude aj záväzok každoročne plnenie ustanovených podmienok preukazovať fondu. V prípade, že nájomca tieto podmienky plniť nebude, fond má právo odstúpiť od zmluvy podľa odseku 20.

Pri súbehu viacerých záujemcov plniacich totožné alebo rôzne podmienky sa ustanovujú pravidlá výberu nájomcu. Predovšetkým sa ustanovuje, že kritériá prednosti sa neuplatnia vtedy, ak medzi záujemcami dôjde k dohode o tom, o aký pozemok ponúkaný fondom majú záujem tak, aby si navzájom pri uzatváraní nájomnej zmluvy nekonkurovali. Ak taká dohoda neexistuje, fond prenajme podľa kritérií prednosti ponúkané pozemky tak, aby najviac štvrtina ich výmery pripadla záujemcovi v písmene a), štvrtina záujemcom v písmenách b) a c) rovným dielom a polovica záujemcom v písmenách d), e) a f) rovným dielom. Zásada prenájmu záujemcom rovným dielom je limitovaný minimálnou výmerou prenajímanej plochy 1 ha. Ak nie je možné dodržať toto výmerové minimum a tým pádom nie je možné rovnocenným záujemcom prenajať pozemok rovným dielom, fond prenajme pozemok tomu záujemcovi, ktorý spĺňa zároveň aj podmienky podľa iného kritéria prednosti. Ak takého záujemcu niet, fond vyberie nájomcu spomedzi záujemcov, ktorí plnia nasledujúce kritérium prednosti.

**K bodu 12**

Požiadavka na zmenu vyplynula z aplikačnej praxe, pretože ustanovenie je prakticky obsolentné. V podmienkach fondu sa prenájom ponukou aplikuje len výnimočne.

**K bodom 13 až 17**

Upravujú sa v § 2a ustanovenia o spôsobe preukazovania plnenia podmienok tzv. osobitného nájmu pre tzv. drobné agropodnikateľské formy, ktorý vyplýva z § 5 až 9 z. č. 504/2003 Z. z. a od § 14 ods. 9 až 13 z. č. 330/1991 Zb. Úpravou sa odstraňuje neprimeranosť, ktorá vyplývala z možnosti doterajšieho nájomcu preukázať plnenie totožných podmienok iba čestným vyhlásením. Upravuje sa teda spôsob preukazovania splnenia podmienok, ktoré sú určujúce pre aplikáciu tohto osobitného nájmu.

Analogicky sa v § 2b upravuje ustanovenie o spôsobe preukazovania osobitného nájmu pre farmára hospodáriaceho na ploche najviac 50 ha, ktorý vyplýva z § 13 ods. 5 z. č. 504/2003 Z. z.

V oboch prípadoch sa čestné vyhlásenie ako dôkaz plnenia podmienky ponecháva len pre tie prípady, kedy ide o takého nájomcu na účely výkonu špeciálnej rastlinnej výroby, ktorý nie je poberateľom žiadnej platby od PPA, takže nemôže disponovať dokladom od PPA, ktorý by potvrdzoval splnenie ustanovených podmienok.

V § 2b sa zároveň redukujú podmienky spočívajúce v kvantifikácii produkcie živočíšnej výroby, pretože ide o príliš prísne podmienky, ktoré sú v praxi takmer nesplniteľné.

**K bodu 18**

S cieľom posilniť prehľadnosť a transparentnosť výpočtu výšky nájomného za poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov prenajímané fondom na účely prevádzkovania poľnohospodárskeho podniku sa ustanovujú exaktne určené kritériá na účely určenia výšky nájomného.

Nájomné sa určuje podľa vstupných objektívnych kritérií, ktorých výsledkom sú numerické údaje, tzv. sadzby na hektár uvedené v prílohe č. 1 pre každé katastrálne územie a pre každú z troch vymedzených kultúr poľnohospodárskeho pozemku (odsek 1). Vychádza sa z tých kultúr poľnohospodárskych pozemkov, ktoré sú evidované v systéme LPIS, t. j. v dieloch pôdnych blokov k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Ide o plochy, ktoré sú aktívne využívané na poľnohospodárske účely.

Dôsledkom použitia tejto databázy je však to, že v prílohe č. 1 nie sú uvedené niektoré katastrálne územia, resp. že v niektorých katastrálnych územiach nie sú zachytené všetky tri vymedzené kultúry, pretože tie nie sú evidované v systéme LPIS. Príčinou je, že ide o plochy, ktoré nie sú aktívne využívané na poľnohospodárske účely. Napriek tomu tieto plochy sú predmetom nájomnej zmluvy s fondom, hoci nájomca ich aktívne nevyužíva na poľnohospodársku výrobu (sú to tzv. neúžitky).

Ak prenajímaný pozemok, resp. prenajímaná časť pozemku je evidovaná v systéme LPIS, výška nájomného sa vyráta zo 100 % sadzbou určenou v prílohe č. 1 (odsek 2).

Ak prenajímaný pozemok, resp. prenajímaná časť pozemku nie je evidovaná v systéme LPIS (odsek 3), kritériom pre určenie sadzby nájomného je jeho druh pozemku podľa údajov v katastri nehnuteľností korešpondujúci s kultúrou určenou v odseku 1. V prípade takto identifikovaného „neúžitku“ sa výška nájomného vyráta len z 10 % sadzby nájomného.

Ak ide o taký prenajímaný pozemok, resp. prenajímanú časť pozemku, ktorá nie je evidovaná v systéme LPIS a pre ktorú nie je v dotknutom katastrálnom území k dispozícii kultúra zodpovedajúca jeho druhu pozemku, použije sa najvyššia sadzba, ktorá je v dotknutom katastrálnom území k dispozícii bez ohľadu na kultúru. Výška nájomného sa vypočíta z 10 % určenej sadzby (odsek 4 prvá veta).

Ak nie je v prílohe č. 1 pre dané katastrálne územie určená ani jedna sadzba, výška nájomného sa určí podľa sadzby pre okres, ktorá je uvedená v prílohe č. 2, a to ako 10 % tejto sadzby (odsek 4 druhá veta).

Vzhľadom na potrebu zabezpečiť pokrytie nákladov fondu na administráciu prenájmu sa pre prípady prenájmu, pri ktorom by príjem z nájomného bol nižší než náklady fondu na tento prenájom, ustanovuje minimálna výška nájomného za nájomnú zmluvu s jedným nájomcom vo výške 40 eur (odsek 1).

S cieľom revidovať a upravovať výšku určených sadzieb vzhľadom na vývoj vstupných faktorov vrátane miery inflácie sa budú tieto sadzby periodicky aktualizovať približne každých päť rokov, prípadne aj skôr. Pôjde vždy o dobu potrebnú na reálne zhodnotenie zmien v agrosektore, najmä zmien úrokovej miery úverov, dĺžky obdobia predpokladanej návratnosti investície do pôdy v intervale od 5 do 40 rokov a intenzity klimatických zmien.

**K bodom 19 a 20**

Úprava smeruje k zosúladeniu nariadenia vlády so zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, a to jednak s jeho § 61a ods. 2, ktorý ustanovuje pravidlá zámen pozemkov v chránených územiach, a jednak s jeho § 61 ods. 6 a § 61a ods. 3 a 4, ktoré ustanovujú kritériá porovnateľnosti pozemkov. Zároveň sa ustanovuje postup fondu pri doručenej žiadosti MŽP SR alebo ŠOP SR na určenie pozemku vhodného na zámenu – určuje sa lehota 60 dní, do ktorej má fond na takú požiadavku zaslať vyjadrenie. Vzhľadom na to, že z dôvodu značnej náročnosti lustrácie vhodných pozemkov nemusí byť vždy možné v tejto lehote určiť vhodné pozemky pre potreby MŽP SR alebo ŠOP, fond môže v takom prípade oznámiť, že v určenej lehote nie je schopný vhodné pozemky určiť.

**K bodu 21**

V prílohách č. 1 a č. 2 sa ustanovujú kritériá pre určovanie výšky nájomného na účely § 2c ods. 1 až 4 prvej vety. V prílohe č. 1 ide o kritériá pre pozemky evidované v systéme LPIS. V prílohe č. 2 ide o kritériá zodpovedajúce priemernej hodnote výsledku za okres, v ktorom sa prenajímaný pozemok nachádza, na účely § 2c ods. 4 druhej vety.

1. Kalkulácia základnej ceny pre výpočet nájomného

Pre potreby výpočtu výšky nájmu sú využité tieto údaje:

* hranice katastrálnych území – výška nájomného sa počíta pre základnú priestorovú jednotku, ktorou je katastrálne územie,
* hranice dielov pôdnych blokov LPIS – výška nájomného sa počíta pre kategórie orná pôda, trvalé trávne porasty a trvalé kultúry na základe údajov o kultúrach z LPIS,
* bonitované pôdnoekologické jednotky (BPEJ) – výška nájomného vychádza z kvalitatívnych parametrov pôdy (produkčný potenciál pôd), ktoré zohľadňujú agroklimatickú regionalizáciu, pôdny typ, svahovitosť, expozíciu, hĺbku pôdy, obsah skeletu a zrnitosť,
* cena poľnohospodárskeho pozemku podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav – výška nájomného bude vychádzať z ocenenia BPEJ podľa uvedenej vyhlášky, ktorá je v súčasnosti jediným všeobecne záväzným právnym predpisom, ktorý upravuje ceny pre jednotlivé kódy BPEJ.

Samotný výpočet pozostáva z priestorového prekryvu vrstiev hraníc katastrálnych území, dielov pôdnych blokov LPIS a BPEJ, čím vznikla matica údajov, ktorá obsahuje výmery jednotlivých BPEJ rozdelených podľa kultúry a príslušnosti ku katastrálnemu územiu. Tieto údaje sú prepojené na ceny podľa vyhlášky č. 38/2005 Z. z.

Jednotlivé kultúry LPIS sú agregované do troch kategórií:

* orná pôda (OP),
* trvalé trávne porasty (TTP),
* trvalé kultúry – chmeľnica (CHM), sad (SAD), trvalý porast – rýchlorastúce dreviny (TP), vinohrad (VIN), v ktorých je vypočítaný vážený priemer ceny pôdy podľa kultúr a katastrálnych území.

2. Výpočet koeficientu nákladovosti

Koeficient nákladovosti zohľadňuje

* hodnotu pozemku,
* daňové zaťaženie daňou z príjmu v kontexte s nákladmi spojenými s dosiahnutím hrubého výnosu,
* úrokovú mieru úverov,
* obdobie predpokladanej návratnosti investície do pôdy v intervale od 5 do 40 rokov v závislosti od ekonomických faktorov.

3. Korekcia zohľadňujúca vplyv zmeny klímy

Výsledná výška nájmu je korigovaná na základe teplotno-vlhkostných charakteristík kategorizovaných podľa klimatickej klasifikácie (Konček, M.: Klimatické oblasti. Číslo mapy 42, In: Atlas Slovenskej socialistickej republiky. Bratislava: SAV, 1980, s. 64), ktorú spracoval SHMÚ do štyroch kategórií:

1. mierne teplá a chladná oblasť, veľmi vlhká (Končekov index zavlaženia vyšší ako 120),

2. mierne teplá až teplá oblasť , vlhká (Končekov index zavlaženia v intervale 60 až 120),

3. mierne teplá až teplá oblasť mierne vlhká (Končekov index zavlaženia v intervale 0 až 120),

4. teplá oblasť mierne suchá až veľmi suchá (Končekov index zavlaženia nižší ako 0).

4. Výpočet ceny nájmu:

kde:

*n* je počet BPEJ na ploche jednej kultúry v katastrálnom území,

*cena* je cena BPEJ podľa vyhlášky č. 38/2005 Z. z.,

*výmera* je výmera BPEJ na ploche jednej kultúry v katastrálnom území,

*koeficient nákladovosti* je 4,34,

*klimatický koeficient* je hodnota na základe Končekovho indexu zavlaženia:

1 - mierne teplá a chladná oblasť, veľmi vlhká

0,9 - mierne teplá až teplá oblasť, vlhká

0,8 - mierne teplá až teplá oblasť mierne vlhká

0,7 - teplá oblasť mierne suchá až veľmi suchá

**K čl. II**

Dátum nadobudnutia účinnosti návrhu nariadenia vlády sa navrhuje na 1. mája 2021, aby fond mohol čo najskôr, t. j. k začiatku hospodárskeho roka, uzatvárať s nájomcami dodatky k nájomným zmluvám, ktorými upraví výšku nájomného.