**Predkladacia správa**

Na základe § 70 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky predkladá Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky na rokovanie vlády Slovenskej republiky návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Tomáša Tarabu na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (tlač 1151) (ďalej len „návrh zákona“).

Podľa navrhovateľa, prenájom poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike je nedostatočne kontrolovaný najmä v prípade štátnej pôdy, ktorú spravuje Slovenský pozemkový fond. Mnohé poľnohospodárske podniky nemajú záujem uvoľniť pôdu, na ktorú nemajú právny nárok, a to hlavne z dôvodu, že na každý hektár je možné získať podporu a častokrát je táto pôda dlhodobo prenajímaná takým nájomcom, ktorí sa o pôdu nestarajú a doslovne ju zanedbávajú. Poctiví farmári sa k pôde dostávajú iba ťažko a dotácie častokrát nesmerujú tým, ktorí pracujú najtvrdšie a v potravinovej sebestačnosti sa Slovensko absolútne prepadáva. *Vlastník pozemku musí byť silnejší ako jeho nájomca.* Vlastník nemôže byť rukojemníkom nájomcu. Uľahčime štátu, ktorý je vlastníkom pôdy ukončiť nájom: skrátením výpovedných lehôt, skrátením maximálnej doby nájmu, rozšírením a špecifikáciou dôvodov skončenia nájmu.

Zaveďme zodpovedný prístup kedy skutoční farmári si aj na základe takto upraveného zákona môžu poctivo prenajímať pôdu zo SPF a ten zároveň bude mať dostatok nástrojov na to, aby s poctivým hospodárom mohol spolupracovať dlhodobo a tých, čo s pôdou iba špekulujú, nestarajú sa o ňu, mal SPF nástroje ako takéto zmluvy ukončiť a zároveň si mohol nárokovať vzniknuté škody a náklady.

**Stanovisko Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“)**

Predmetom návrhu zákona je zavedenie nových povinností pre Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) ako správcu poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov vo vzťahu k ukončeniu nájomných zmlúv, v ktorých je prenajímateľom. Navrhuje sa zaviesť povinnosť fondu odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca nevyužíva prenajaté pozemky alebo niektoré z nich riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára a zavádza sa povinnosť bezodkladne vypovedať nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nevykonáva na prenajatom pozemku poľnohospodársku činnosť, ktorá je pre využitie pozemku určená. Výnimku z povinnosti vypovedať nájomnú zmluvu tvoria parcely slúžiace ako prístupové cesty k ostatným okolitým parcelám. Návrh zákona zároveň zavádza nové povinnosti pre nájomcov, ktorí majú prenajaté pozemky od fondu. Títo sú pri ukončení nájomnej zmluvy povinní odovzdať pozemky fondu v pôvodnom stave tak, ako boli pri podpise nájomnej zmluvy, v opačnom prípade ich do pôvodného stavu uvedie fond na náklady nájomcu. Zároveň sú nájomcovia povinní každoročne k 31.12. kalendárneho roku predkladať fondu *„čestné prehlásenie“* s overeným podpisom nájomcu, že prenajatá pôda sa využíva s pravidlami uvedenými v nájomnej zmluve.

Účelom návrhu zákona je upraviť možnosti fondu pri ukončení nájomných zmlúv tak, aby sa k pozemkom dostali *„skutoční farmári“* a vylúčiť *„tých, čo s pôdou iba špekulujú, nestarajú sa o ňu“.*

Súčasná právna úprava nájomnej zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami [Občianskeho zákonníka](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/) o nájomnej zmluve, ak zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“) neustanovuje inak.

Podľa všeobecnej právnej úpravy v Občianskom zákonníku môže účastník odstúpiť od zmluvy, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté a zmluva sa zrušuje od začiatku, ak nie je osobitným predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 2 ods. 19 nariadenia 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, môže fond odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak si nájomca neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k fondu alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára. Na základe uvedeného, všetky nájomné zmluvy uzatvárané s fondom obsahujú okrem iného aj zmluvné dojednanie, že fond môže od zmluvy odstúpiť, *„ak*

1. *nájomca nevyužíva prenajaté pozemky alebo niektoré z nich riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára alebo primerane druhu pozemku alebo*
2. *nájomca užíva pozemky alebo niektoré z nich v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi povinnosť užívateľa starať sa o pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára“.*

Odstúpenie od zmluvy zo zákonného dôvodu alebo odstúpenie od zmluvy zo zmluvného dôvodu nemá žiadny osobitný vplyv na oprávnenie prenajímateľa, ak sú naplnené dôvody na odstúpenie. Základným problémom fondu pri aplikácii zmluvne dohodnutého dôvodu na odstúpenie od nájomnej zmluvy nie je nedostatočná právna úprava, ale unesenie dôkazného bremena v rámci potencionálneho súdneho sporu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a následného sporu o náhradu škody. V praxi fond väčšinou požaduje vykonanie kontroly osobitným kontrolným orgánom a vydanie rozhodnutia kompetentným štátnym orgánom (napr. okresným úradom, Ústredným kontrolným a skúšobným ústavom poľnohospodárskym, Pôdohospodárskou platobnou agentúrou). Ukončenie nájomnej zmluvy je právny úkon, ktorý je finančnou operáciou na účely zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a na základe tohto zákona overujú zodpovední zamestnanci základnou finančnou kontrolou súlad právneho úkonu s uzatvorenou zmluvou, osobitnými predpismi, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov a vnútornými predpismi. Komplikovanosť užívateľských vzťahov a ťažkosti spojené s preukazovaním naplnenia dôvodov na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ako aj rozdrobenosť pozemkového vlastníctva spôsobujú aplikačné problémy, ktoré neumožňujú jednoduchšie ukončenie nájomných zmlúv na poľnohospodárske pozemky.

Vo vzťahu k výpovedi je potrebné uviesť, že návrh neustanovuje kratšiu výpovednú dobu ako je v tomto prípade zákonná päťročná výpovedná doba. Z tohto dôvodu nie je zrejmé, z akého dôvodu by mal fond vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca nevykonáva na prenajatom pozemku poľnohospodársku činnosť, ktorá je pre využitie pozemku určená a v takomto stave udržiavať pozemky ešte ďalších päť rokov, ani nie je zrejmé, z akého dôvodu sa ustanovuje výnimka z povinnosti vypovedať nájomnú zmluvu pri parcelách, ktoré slúžia ako *„prístupové cesty“* k ostatným okolitým parcelám, pretože logicky by tieto *„prístupové cesty“* mali slúžiť aj ďalšiemu nájomcovi. Okrem uvedeného platná právna úprava nemá upravený pojem *„prístupové cesty“.* Výhrady, ktoré ministerstvo uviedlo vyššie k navrhovanému § 1a ods. 1 písm. a) má aj k písm. b) návrhu zákona.

Navrhované ustanovenie § 1a ods. 2 o odovzdaní pozemkov po ukončení nájomnej zmluvy v pôvodnom stave je v aplikačnej praxi nevykonateľné. Zákon môže ukladať len povinnosti, ktorých splnenie je možné. Pozemok, ktorý bol po nejakú dobu užívaný, obhospodarovaný, oraný, hnojený, bránený, spásaný, zbavovaný burín a náletov atď., nie je možné práve z dôvodu jeho nezvratných zmien odovzdať v pôvodnom stave, aký mal pozemok pri podpise zmluvy. Nie je tu možné *restitutio in integrum.* Vo všeobecnosti je nemožné akokoľvek skontrolovať stovky hektárov prenajatých pozemkov pri súčasnej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva pred uzatvorením nájomnej zmluvy a následne po ukončení nájomnej zmluvy. Takáto úprava by si vyžadovala značné negatívne vplyvy na rozpočet fondu, ktoré neboli navrhovateľom vôbec vyčíslené.

Z navrhovaného ustanovenia § 1a ods. 3 nie je zrejmé, na aký účel má čestné prehlásenie slúžiť. Navrhované znenie nesankcionuje nájomcu v prípade, ak skutočnosti tvrdené v čestnom prehlásení nie sú pravdivé. Pre naplnenie zákonného dôvodu alebo zmluvného dôvodu na ukončenie nájomnej zmluvy je čestné prehlásenie irelevantné; pri jednostrannom ukončení nájomnej zmluvy musí byť dôvod preukázateľný.

K navrhovanému článku II uvádzame, že je nevyhnutné ustanoviť konkrétny dátum s ohľadom na dostatočnú legisvakanciu.

Vo všeobecnosti však ministerstvo považuje súčasnú právnu úpravu ukončovania nájomných zmlúv za dostatočnú a efektívnu. Predložený návrh zákona vo svojej podstate duplikuje aktuálnu aplikačnú prax, ale zároveň by svojou kogentnosťou mohol spôsobiť ďalšie výkladové a aplikačné problémy. Takisto je potrebné zdôrazniť, že nerieši účel, na základe ktorého bol navrhnutý, pretože v aplikačnej praxi nie je mysliteľné rozlišovať *„skutočných farmárov“* a tých ostatných.

Okrem vyššie uvedených podstatných obsahových a právnych skutočností, je návrh zákona nespôsobilý na prijatie aj po formulačnej, terminologickej, legislatívno-technickej a pravopisnej stránke. Ide najmä o nejednotne používanú terminológiu, nejednoznačné a vágne pojmy a formulácie, nesúlad s ustálenými právnymi inštitútmi, nesúlad s existujúcou právnou úpravu a nesplniteľné povinnosti, ktoré v konečnom dôsledku predstavujú nevykonateľnosť návrhu zákona v aplikačnej praxi.

Návrh zákona bol predmetom medzirezortného pripomienkového konania, v rámci ktorého bolo vznesených 26 pripomienok, z toho 8 zásadných. S návrhom zákona vyjadrili nesúhlas Asociácia zamestnávateľských zväzov a združení Slovenskej republiky, Klub 500, Konfederácia odborovýchzväzov Slovenskej republiky, Republiková únia zamestnávateľov a Slovenská poľnohospodárska a potravinárska komora. Snesúhlasným stanoviskom ministerstva sa stotožňuje aj Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Ministerstvo obrany Slovenskej republiky a Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

**Záver**

Vzhľadom na vyššie uvedené ministerstvo odporúča vláde Slovenskej republiky vysloviť s návrhom zákona **nesúhlas**.