

B. Osobitná časť

K čl. I [novela zákona č. 504/2003 Z. z.]

K bodu 1 [§ 1 ods. 4]

V odseku 4 sa ustanovuje, že ustanovenia tohto zákona týkajúce sa formálnych a obsahových náležitostí nájomnej zmluvy (vrátane podnájomnej zmluvy, čo vyplýva z § 1 ods. 1) a podmienok na jej uzatvorenie sa vzťahujú v primeranom rozsahu aj na zmluvu, ktorou podnájomca prenecháva užívanie pozemku inej osobe podľa § 12a ods. 2 druhej vety (ktorú síce zákon predpokladá, ale jej náležitosti neupravuje), na zmluvu o výpožičke (ktorá je bezodplatná) a na inominátne kontrakty uzatvárané podľa § 51 Občianskeho zákonníka, ktoré sa svojim obsahom, významom a následkami podobajú na nájomný vzťah (časté sú zmluvy o spoločnom užívaní, o prenechaní do užívania o usporiadaní užívania a pod.). Týmto ustanovením sa dosiahne predovšetkým prehľadnejšie formulovanie týchto záväzkových vzťahov, jednoznačné vymedzenie predmetu užívania a zmluvných podmienok a predíde sa ústnemu (tzn. len ťažko preukázateľnému) uzatváraniu týchto kontraktov, pretože z § 14 ods. 1 vyplýva kogentná požiadavka písomnej formy nájomnej zmluvy. Cieľom je teda podporiť unifikáciu neprehľadného stavu v zmluvných vzťahoch zakladajúcich užívacie právo k pozemkom.

Užívaním pozemku sa v celom zákone logicky vždy rozumie aj prípadné užívanie len časti pozemku, čo je veľmi častým javom (napríklad pozemku, ktorý je sčasti lesom a sčasti poľnohospodárskou plochou).

K bodu 2 [§ 1a]

Doterajšie znenie § 1a sa vypúšťa z dôvodu jeho nadbytočnosti. Právo fondu odstúpiť od nájomnej zmluvy vyplýva zo všeobecnej právnej úpravy nájomnej zmluvy. Doterajší § 1a neustanovoval žiadnu osobitosť voči všeobecnej právnej úprave. Fond v nájomných zmluvách trvá na dojednaní podmienok a mechanizmu odstúpenia od nájomnej zmluvy predovšetkým v intenciách § 48, § 667 ods. 2 a § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Doterajší § 1a navyše obsahoval nesprávne formulácie (najmä možnosť odstúpiť od zmluvy aj pred uplynutím času, na ktorý bola uzatvorená, čo bol zrejмый lapsus, pretože odstúpiť od zmluvy po jej skončení nemá význam).

V § 1a sa upravuje nový právny inštitút, ktorý má pomôcť usporiadaniu užívacích vzťahov k pozemkom v tých prípadoch, kedy skutočný (faktický) užívateľ pozemku nemá k dispozícii preukázateľný právny titul užívania a kedy nie je toto faktické užívanie napadnuté vlastníkom ani oprávnenou osobou. Toto ustanovenie má za cieľ pomôcť odstrániť alebo aspoň redukovať rozšírený fenomén nepreukázateľného užívania poľnohospodárskych pozemkov. Tento jav je zapríčinený najmä tým, že v dôsledku mnohonásobného právneho nástupníctva na strane vlastníkov pozemkov ako aj na strane užívateľov veľmi často zaniklo povedomie o právnom titule užívania a obe strany prijímajú užívanie inou osobou ako fakt, prípadne vlastník nejaví o túto právnu situáciu dlhodobo žiadny záujem. Najčastejšie dochádzalo k tomuto javu v dôsledku užívacích vzťahov, ktoré u právnych predchodcov vznikli alebo ktoré boli zriadené bez písomnej formy (napr. podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb., § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z., nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z. alebo inominátnymi kontraktmi uzatvorenými len ústne). K tomuto javu dochádza veľmi často aj v prípadoch, kedy ide o pozemky malých výmer, kde by prípadné nájomné alebo iná odplata za užívanie pre vlastníka bola príliš nízka a teda nezaujímavá. Častou príčinou nezájmu vlastníka je i skutočnosť, že týmto spôsobom je zabezpečená starostlivosť o poľnohospodársky pozemok, ktorú by inak musel zabezpečovať sám, čo je pre vlastníka samo osebe dostatočným benefitom. V mnohých prípadoch je preto v súčasnosti pozemok užívaný len fakticky, no bez známeho

či preukázateľného právneho titulu, pričom vlastník je buď neskontaktovateľný, alebo nenamietajú toto užívanie, no zároveň je preňho bezvýznamné uzatvárať nájomnú zmluvu.

Ustanovuje sa spôsob, ako možno zriadiť právnu oporu pre faktické užívanie pozemku bez preukázateľného oprávnenia pri nerušenom užívaní. Ustanovuje sa vznik oprávnenia užívať pozemok iba na poľnohospodárske účely za podmienky päťročného nerušeného užívania rovnako len na poľnohospodárske účely. Užívaciemu právu skutočného užívateľa teda bude svedčiť fakt, že vlastník ani iná osoba počas aspoň piatich rokov nenamietala toto skutočné užívanie, nijakým spôsobom sa nedomáhala ani nevyzývala na vydanie pozemku, na uzatvorenie nájomnej či inej obdobnej zmluvy ani na vydanie bezdôvodného obohatenia a pod., resp. ani nedala užívateľovi súhlasné písomné vyhlásenie s užívaním pozemku, pričom toto skutočné užívanie bolo súvislé a nepretržité.

Predpokladom teda môže byť okrem pasivity vlastníka alebo oprávnenej osoby aj jej aktívny prístup. Bude tu teda možnosť buď vlastníka pozemku alebo osoby, ktorá má preukázateľne užívacie právo k pozemku (ide teda o navzájom sa vylučujúce možnosti, čo predíde riziku narušenia práva oprávneného užívateľa), dať skutočnému užívateľovi pozemku súhlasné vyhlásenie s užívaním pozemku. To sa týka množstva situácií, kedy skutočný užívateľ nie je schopný preukázať svoje užívacie oprávnenie k pozemku napriek tomu, že ho užíva dobromyseľne, a kedy vlastník pozemku, alebo osoba, ktorá má preukázateľné právo pozemok užívať, nemá voči skutočnému užívateľovi a jeho užívaniu výhrady. Týmto spôsobom je možné dosiahnuť oprávnenosť ďalšieho užívania pozemku skutočným užívateľom. Dvojstranný právny vzťah skutočného užívateľa pozemku s vlastníkom, resp. s osobou majúcou preukázateľné užívacie právo, tak dostane právne relevantnú oporu, ktorá umožní faktickému užívateľovi prekonať prinajmenšom dva problémy. Skutočný užívateľ preukáže svoje užívacie právo týmto súhlasným vyhlásením v prípade konfliktu s inou osobou, ktorá rovnako nemá preukázané užívacie právo k dotknutému pozemku, no tvrdí, že užívacie právo k pozemku má a navyše, skutočný užívateľ na základe tohto súhlasného vyhlásenia preukáže voči tretím osobám (napríklad voči Pôdohospodárskej platobnej agentúre), u ktorých si uplatňuje práva podmienené existenciou užívacieho práva k pozemku, svoje užívacie právo odo dňa tohto súhlasného vyhlásenia.

Takto vzniknuté užívacie právo nepožíva rovnako intenzívnu ochranu ako ostatné užívacie práva, pretože k jeho okamžitému zániku postačuje výzva oprávneného na vrátenie pozemku.

Uvedené ustanovenie sa nebude vzťahovať na pozemky v správe a nakladaní fondu ani iného správcu, pretože fond ako aj iný správca spravuje a nakladá s majetkom štátu, ktorému musí zodpovedať prísnejší osobitný režim. Fond pri zriadení nájomnej zmluvy účtuje dovtedajšiemu faktickému užívateľovi bezdôvodné obohatenie z dovtedajšieho preukázaného užívania pozemkov.

Uvedený spôsob usporiadania užívacieho práva k pozemku predstavuje len alternatívu k štandardnému postupu, t. j. k uzatvoreniu riadnej nájomnej zmluvy. Ak teda vlastníkovi, resp. osobe disponujúcej preukázateľným právom užívať pozemok, nevyhovuje aplikácia odseku 4, môže svoje užívacie právo usporiadať tak, že pozemok prenajme.

K bodu 3 [§ 5 ods. 1 a 2]

Do § 5 sa vkladajú nové ustanovenia. V odseku 1 sa ustanovuje obsahová náležitosť nájomnej zmluvy, ktorá reflektuje na všeobecnú požiadavku určitosti predmetu plnenia. Ustanovuje sa, že nájomná zmluva musí obsahovať čo možno najkonkrétnejšie polohové vymedzenie pozemku, ktorý bude predmetom užívania, resp. časti pozemku, ktorá bude predmetom užívania, alebo prinajmenšom jednoznačný spôsob, ako túto časť pozemku vymedziť. Tento spôsob určenia predmetu užívania pritom musí umožňovať, aby kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu bolo možné identifikovať pozemok, resp. časť pozemku,

a to aj vtedy, ak v priebehu času dôjde k zmene polohového vymedzenia pozemku. Môže ísť predovšetkým o prípady, kedy sa prenájima len časť pozemku, ktorá je vymedzená tzv. hranicou užívania v rámci dielu pôdneho bloku (v tzv. systéme LPIS). Tieto plochy sú vymedzené skutočnými kultúrami, resp. skutočným spôsobom využívania pozemku, ktoré môžu byť premenlivé. Môže ísť tiež o prípady, kedy z vlastníckeho portfólia prenajímateľa budú vylúčené scudzené pozemky, resp. kedy sa doň dostanú nadobudnuté pozemky – v takom prípade možno využiť vymedzenie predmetu užívania rovnako ako v prípade fondu podľa novej úpravy v § 13 ods. 4.

V odseku 2 sa upravuje zákaz dojednania zmluvného predkupného práva v nájomnej zmluve. V aplikačnej praxi uzatvárania nájomných zmlúv sa často vyskytuje dojednanie o predkupnom práve napriek tomu, že zmluvné predkupné právo je jednoznačne vedľajším zmluvným dojednaním pri zmluve o prevode podľa § 602 až 606 Občianskeho zákonníka. Z charakteru a významu predkupného práva je pritom vylúčené, aby sa zriaďovalo postupom, ktorým sa zriaďuje nájomný vzťah (potvrdzuje to aj judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, napr. rozsudok 1Sžo 291/2009).

K bodu 4 [§ 8]

Upravuje sa znenie odseku 1 o minimálnom a maximálnom trvaní nájomnej zmluvy. Zachováva sa minimálne päťročné trvanie nájomného vzťahu, avšak dopĺňa sa výnimka s odkazom na odsek 2, ktorý ustanovuje osobitné minimálne trvania. Zároveň sa modifikuje ustanovenie o maximálnom 15-ročnom trvaní nájomného vzťahu tak, že ustanovenie sa výslovne ustanovuje výnimka upravená v odseku 2.

V odseku 2 dochádza k vypusteniu ustanovení o osobitnom maximálnom trvaní nájomného vzťahu. Naopak, upravujú sa osobitné minimálne doby nájomného vzťahu v špeciálnych prípadoch trvalých kultúr, čo je oveľa zmyslupľnejšie a má to význam z hľadiska udržateľnosti ovocných sádov a vinohradov a iných kultúr a z hľadiska začiatku ich produkcie (vinič začína plodiť v 4. roku po výsadbe, ovocné stromy spravidla v 6. roku po výsadbe). Pre nájomcu má význam prenajať si pozemky na tieto účely len vtedy, keď má zabezpečené užívanie až od začiatku produkcie.

V odseku 2 písm. b) sa ustanovuje, že na účely prenájmu pozemku na účely ovocného sadu, vinohradu, chmeľnice, ich založenia alebo obnovy nie je podmienkou predchádzajúca registrácia takého pozemku vo vinohradníckom registri ani v registri ovocných sádov a chmeľníc. Toto doplnenie je vynútené nesprávnou aplikačnou praxou, kedy fond ako podmienku uzatvorenia takejto nájomnej zmluvy vyžaduje, aby pozemok bol najprv registrovaný v jednom z uvedených registrov, čo je však v rozpore s § 8 ods. 3 zákonom č. 313/2009 Z. z. a § 4a ods. 2 písm. a) zákona č. 597/2006 Z. z., podľa ktorých je podmienkou registrácie týchto plôch užívanie takého pozemku žiadateľom. Z teda toho vyplýva, že nemôže byť podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy predchádzajúca registrácia, pretože, práve naopak, podmienkou registrácie je existencia užívacieho práva. Rovnako nemožno uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy podmieňovať iba zodpovedajúcim typom poľnohospodárskeho pozemku (vinica, ovocný sad, chmeľnica), ale musí postačovať všeobecne druh pozemku poľnohospodársky pozemok, čo vyplýva z § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z.

K bodom 5 a 6 [§ 10 ods. 1 a 2]

V § 10 ods. 1 sa zvyšuje minimálna ustanovená výška nájomného z 1 % na 3 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek na základe vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, resp. z dvojnásobku na trojnásobok obvyklej výšky nájomného. Doterajšie ustanovenie minimálnej výšky nájomného je zastarané, keďže táto výška je bez zmeny platná od roku 2003, ustanovené minimum už

nezodpovedá praxi a zvýšenie je odôvodnené nárastom cien poľnohospodárskych pozemkov za obdobie 20 rokov.

V § 10 ods. 2 sa jednak upravuje minimálna výška nájomného, ktorá však má len dispozitívnu povahu, a jedna ustanovenie o práve vlastníka pozemku pod aktívne využívanou poľnohospodárskou stavbou na odplatu za užívanie tohto pozemku tak, že sa vypúšťa zastaralé viazanie existencie stavby na dátum účinnosti tzv. prvého reštitučného zákona č. 229/1991 Zb., t. j. ku dňu 24.6.1991.

K bodom 7, 8, 10 a 28 [§ 10 ods. 3, § 11 a doterajší § 13 ods. 1]

Vypúšťajú sa obsoletné ustanovenia upravujúce právo nájomcu požadovať úpravu alebo zľavu z nájomného. Dojednania o zľave z nájomného či jeho znížení alebo odpustení za dohodnutých podmienok alebo dojednanie o predĺžení nájomného vzťahu sa štandardne majú nachádzať priamo v nájomnej zmluve aj bez takéhoto zákonného ustanovenia. Vypustenie týchto ustanovení neprekáža zmluvným stranám v dojednaní týchto práv, pretože zmluvné strany majú vždy zmluvnú voľnosť dohodnúť si ich. V súvislosti s tým sa vykonáva legislatívno-technická úprava vnútorného odkazu.

K bodom 9 a 39 [§ 10 ods. 4 a 6, § 14 ods. 5 písm. c) a d)]

V nadväznosti na vypustenie § 12b a 12c sa vypúšťajú aj súvisiace vnútorné odkazy. Ide o novelizačné body s oddelenou účinnosťou.

K bodu 11 [§ 12 ods. 1 a 2]

V odseku 1 sa upravuje ustanovenie o výpovednej lehote.

Vypúšťa sa ustanovenie o trvaní výpovednej doby päť rokov pri nájomnej zmluve dohodnutej na neurčitý čas. Doterajšie znenie ustanovenia totiž spôsobovalo namiesto ukončenia nájomného vzťahu, ku ktorému by malo dôjsť čo najskôr po podaní výpovede, naopak predĺženie nájomného vzťahu, čo bolo v rozpore s významom a účelom výpovede. Ak však prenajímateľ, rešpektujúc toto minimálne trvanie nájomného vzťahu, dal nájomcovi výpoveď napríklad vo štvrtom roku trvania nájomného vzťahu, paradoxne tým nedosiahol skončenie nájomného vzťahu po uplynutí piateho roku, ale naopak predĺžil ho o trvanie päťročnej výpovednej lehoty až na deväť rokov. Trvanie výpovednej lehoty sa bude riadiť všeobecným dispozitívnym ustanovením v § 6, tzn., že bude jednoročná, ak si strany v nájomnej zmluve nedohodnú iné trvanie, avšak neuplynie prv, ako ustanovená minimálna doba nájmu.

S cieľom zvýšenia zrozumiteľnosti doterajšej právnej úpravy sa dopĺňa explicitné ustanovenie o tom, že výpovedná lehota nemôže uplynúť skôr, než uplynie minimálna doba nájmu, ktorá je päť rokov, resp. viac (§ 8 ods. 1 a 2). Znamená to, že ak je výpoveď daná napríklad v druhom roku nájomného vzťahu, tak výpovedná lehota, hoci je inak jednoročná (§ 6), uplynie až uplynutím piatich rokov nájomného vzťahu, resp. uplynutím osobitnej doby nájmu (§ 8 ods. 2). Tento dôsledok mala minimálna doba nájmu aj doteraz, avšak v aplikačnej praxi to nebolo vždy chápané správne.

Dopĺňa sa aj dispozitívne ustanovenie o možnosti dohodnúť výpoveď vrátane výpovedných dôvodov aj v nájomnej zmluve uzatvorenej na určitý čas. Cieľom je umožniť na základe dohody strán jednostranné skončenie nájomného vzťahu aj pri jeho dohodnutom určitom čase najmä v súvislosti s vypustením ustanovení o maximálnom trvaní nájomného vzťahu (§ 8 ods. 2). Podmienkou dojednania o výpovedi je aj dojednanie o výpovedných dôvodoch, aby sa predišlo dojednaniu o výpovedi bez uvedenia dôvodov.

Odsek 2 sa upravuje tak, aby ustanovenie bolo zrozumiteľné a aby korelovalo s ostatnými ustanoveniami. Ustanovenie sa týka iba tých pozemkov, ktoré nie sú prístupné alebo ich nie je možné racionálne využívať. Účelom ustanovenia je zabezpečiť, aby poľnohospodársky pozemok, resp. poľnohospodárska pôda bola vždy užívaná a obhospodarovaná. Znamená to, že

aj v prípade skončenia nájomnej zmluvy alebo iného oprávnenia užívať pozemok zostane doterajšiemu užívateľovi zachované právo pozemok užívať. Pôjde vždy o prípady, ktoré sú upravené v § 12a až 12c, t. j. vtedy, kedy vlastník dotknutého pozemku ho nemôže užívať sám, ale patrí mu ako kompenzácia náhradný podnájomný pozemok. Uvedené ustanovenie sa nebude vzťahovať na pozemky v správe a nakladaní fondu, pretože fond spravuje a nakladá s majetkom štátu, ktorému musí zodpovedať prísnejší osobitný režim.

Podmienka neprístupnosti pozemku znamená, že pozemok je neprístupný právne alebo fakticky. Môže ísť o niekoľko variantov. Prístupným pozemkom je ten, ku ktorému je fyzicky zabezpečený prístup prostredníctvom existujúcej komunikácie alebo je k tomuto pozemku sprostredkovaný prístup z existujúcej komunikácie cez iné pozemky totožného užívateľa. Nezáleží pritom na tom, či ide o komunikáciu zriadenú len fakticky (napr. vyjazdená poľná cesta), alebo je to komunikácia zriadená na samostatnej účelovo zriadenej parcele. Naopak, pozemok bude neprístupný, ak síce je vyčlenená samostatná účelová parcela, na ktorej má byť zriadená komunikácia sprístupňujúca pozemok alebo skupinu pozemkov totožného užívateľa, ale fakticky taká komunikácia nejestvuje. Podmienka racionálneho užívania nebude splnená najmä vtedy, ak pozemok svojimi parametrami alebo umiestnením bez možnosti pohybu po susednom pozemku znemožňuje použitie poľnohospodárskej obrábacej techniky, najmä pozemky užšie než je technická šírka napr. traktora alebo kombajnu s obrábacím prívesným zariadením, pozemky takého tvaru, ktorý znemožňuje zabočenie alebo otočenie obrábacej techniky, pozemok s veľkým sklonom znemožňujúcim bezpečný pohyb obrábacej techniky, podmačaný pozemok znemožňujúci dopestovanie plodín a pod.

K bodom 12 a 13 [§ 12 ods. 4 a 5]

V odseku 4, t. j. v ustanovení o konkludentnom vzniku nájomného vzťahu súhlasu vlastníka pozemku, dochádza k úprave, ktorou sa odstraňuje nesystémové platné znenie prvej vety. Podľa platného znenia totiž môže dôjsť jedine k nahradeniu jedného nájomného vzťahu (vzniknutého zo zákona č. 229/1991 Zb.) druhým nájomným vzťahom (vzniknutým konkludentne), čo je zbytočné a navyše to nepočíta s inými právnymi vzťahmi zakladajúcimi oprávnenie užívať pozemok. Skutočným účelom odseku 4 je zriadiť nájomný vzťah konkludentne tam, kde neexistuje alebo nebude existovať nájomný vzťah ani iný obdobný vzťah zakladajúci oprávnenie užívať pozemok.

To sa vzťahuje aj na úpravu v odseku 5 v § 12a ods. 1, ktoré sa spresňujú tak, aby sa ustanovený postup vzťahoval aj na tých užívateľov, ktorým sa končí alebo ktorí už nemajú nájomnú zmluvu ani iný preukázateľný právny titul na užívanie pozemku pod podmienkou, že pozemok je neprístupný alebo sa nedá racionálne užívať. Osoba, ktorá nemá preukázateľné oprávnenie užívať pozemok síce nie je v pravom zmysle slova nájomcom, avšak z § 12 ods. 5 vyplýva, že na takúto osobu sa primerane vzťahujú práva a povinnosti ako na nájomcu.

V súvislosti s tým sa upravuje aj znenie odseku 4 štvrtej vety, z ktorej bude vyplývať, že vlastník je povinný doterajšiemu užívateľovi oznámiť do polroka od doručenia jeho návrhu nájomnej zmluvy, že vlastník pozemku uzatvoril s inou osobou pred uplynutím dvoch mesiacov od doručenia návrhu nájomnej zmluvy od doterajšieho užívateľa buď inú nájomnú zmluvu (ako je v dosiaľ platnom znení) alebo inú zmluvu, ktorou sa zriadi užívacie právo k dotknutému pozemku v prospech inej osoby. To sa vzťahuje napríklad na situáciu, kedy vlastník pozemku vloží svoj pozemok do pozemkového spoločenstva ako spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, čím automaticky vzniká užívacie právo pozemkovému spoločenstvu; v takom prípade doterajšiemu užívateľovi nevznikne konkludentne nájomný vzťah podľa prvej vety.

U odseku 4 sa vypúšťa druhá veta upravujúca možno osloveného vlastníka pozemku odmietnuť iba sčasti návrh nájomnej zmluvy doručený od doterajšieho užívateľa. Bude teda platiť len všeobecná právna úprava podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že čiastočné prijatie návrhu (t. j. i čiastočné odmietnutie návrhu) je odmietnutím návrhu ako celku a zároveň je návrhom adresovaným druhej strane. Ak k takému odmietnutiu

návrhu dôjde, nemôže sa už uplatniť ďalší postup podľa § 12 ods. 4, ale ide o vlastný návrh vlastníka pozemku adresovaný záujemcovi o nájom.

K ustanoveniam o konkludentnom vzniku nájomného vzťahu v odseku 4 sa dopĺňa ustanovenie o výnimke pre pozemky, ktoré spravuje a s ktorými nakladá fond (tzn. pozemky vo vlastníctve štátu alebo neznámych vlastníkov). Vznik nájomného vzťahu fikciou súhlasu je nástroj, ktorý umožňuje usporiadanie užívacieho vzťahu k pozemku v prípadoch, kedy vlastník pozemku ignoruje návrh nájomnej zmluvy alebo nie je možné ho kontaktovať napriek tomu, že budúci nájomca vykonal náležitú starostlivosť a všetky potrebné kroky na oslovenie vlastníka. Fond ako organizácia verejnej správy spravujúca majetok iných osôb je v osobitnom postavení, ktoré vyžaduje väčšiu intenzitu ochrany práva vlastníka, a preto je potrebné vylúčiť fikciu súhlasu s návrhom nájomnej zmluvy tam, kde predmetom užívania je majetok spravovaný fondom. Bude to teda znamenať, že ak fond nebude reagovať na návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy ani na žiadosť o prenájom pozemku, nevznikne nájomný vzťah. Postup fondu pri predkladaní návrhov, resp. žiadostí o uzatvorenie nájomných zmlúv bude upravený osobitne v § 13.

K bodom 14 až 17 a 22 [§ 12a ods. 9, 10 a 18]

V odseku 9 písm. a) sa vykonáva legislatívno-technická formulačná oprava.

V odseku 9 písm. b) sa dopĺňa chýbajúci inštitút, ktorý síce vyplýva z kontextu právnej úpravy, ale je potrebné ho explicitne ustanoviť. Ide o doplnenie výmazu podniku nie iba z obchodného registra, ale aj z iného obdobného registra (napr. register pozemkových spoločenstiev, evidencia samostatne hospodáriacich roľníkov, alebo zahraničné podnikové registre).

V odseku 9 písm. d) až f) sa dopĺňajú ďalšie dôvody zániku rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu, a to (d) stratou vlastníctva pozemku, za ktorý sa zriadilo náhradné užívanie formou podnájomného vzťahu, (e) uzatvorením podnájomnej zmluvy medzi osobami, pre ktoré sa vydalo rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu, a jej dorúčením okresnému úradu a (f) dorúčením spoločnej žiadosti týchto subjektov o zrušenie rozhodnutia okresnému úradu. V písmenách e) a f) sa teda zohľadňuje prednosť dohody medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom, ktorí si môžu po vydaní rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu upraviť svoje vzťahy iným vhodnejším kompromisným spôsobom.

V odseku 10 písm. b) ide o doplnenie postupu, ktorý vyplýva z platnej právnej úpravy v prípade, že podľa § 12a postupuje doterajší nájomca. Zároveň sa v písmene c) v nadväznosti na úpravu v odseku 1 zohľadňuje situácia, že predmetom konania je užívanie pozemku mimo nájomného vzťahu, t. j. ktorý sa doteraz užíva na základe iného právneho titulu alebo bez preukázateľného právneho titulu; to platí aj pre úpravu v odseku 18.

K bodom 18 a 19 [§ 12a ods. 11 a ods. 12 písm. c)]

Uvádza sa nové znenie predmetného ustanovenia z dôvodu viacerých zmien v jeho znení. Vypúšťa sa tretia veta ako obsoletné ustanovenie, ktoré sa nerealizovalo zväčša len preto, že nájomca týmto spôsobom mohol robiť obštrukcie tým, že nepredložil okresnému úradu nájomné zmluvy. Potrebné informácie už okresný úrad má k dispozícii na základe prerokovania podľa prvej vety. Keďže trvanie podnájomného vzťahu bude objektívne závisieť od trvania nájomného vzťahu, v rámci prerokovania okresný úrad poučí obe strany o tejto skutočnosti a o okolnostiach, za ktorých nájomný vzťah skončí. Je v záujme nájomcu, aby okresnému úradu predložil potrebné podklady, pretože okresný úrad bude inak vychádzať iba z podkladov doterajšieho prenajímateľa. Zároveň sa vypúšťa povinnosť doterajšieho prenajímateľa (budúceho podnájomcu) vyčleniť v teréne podnájomný pozemok, pretože to je možné až po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti rozhodnutia.

K bodu 20 [§ 12a ods. 13]

Dopĺňa sa ustanovenie o povinnosti okresného úradu zaslať fondu na vedomie

rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu, čo je dôležitá informácia pre fond a pre uzatváranie nájomných zmlúv, ktorých predmetom by mohli byť pozemky, na ktorých sa zriadilo podnájomné užívanie.

K bodu 21 [§ 12a ods. 16]

Uvoľňuje sa možnosť prenechať podnájomný pozemok do užívania inej osobe tým, že sa zrušujú personálne obmedzenia osoby užívateľa. Doteraz ustanovené obmedzenia boli napokon v rozpore s odsekom 2 druhou vetou, ktorá umožňuje podnájomcovi prenechať podnájomný pozemok inej osobe bez obmedzenia. Ponechá sa však obmedzenie, že podnájomný pozemok môže užívať len jedna osoba, aby sa predišlo ďalšiemu drobeniu užívania a vzniku neregulovaných užívacích vzťahov.

K bodu 23 [§ 12a ods. 21]

Doplňa sa postup nového vlastníka pozemku, za ktorý sa zriadilo náhradné užívanie formou podnájomného vzťahu predchádzajúcemu vlastníkovi (= doterajšiemu prenajímateľovi = podnájomcovi).

K bodom 24 až 26 [§ 12b ods. 11 až 13, § 12c ods. 11]

Legislatívno-technická formulačná oprava.

Doplňa sa explicitné vymedzenie osoby účastníka konania, ktoré síce z kontextu a významu konania vyplývalo, ale jasnosť a prehľadnosť si vyžaduje výslovné určenie osoby účastníka. Ustanovuje sa aj spôsob doručovania analogicky k § 12a ods. 18.

K bodom 27 a 41 [§ 12b a 12c, § 24i]

Vypúšťajú sa ustanovenia § 12b a 12c upravujúce konania, ktoré v súčasnosti už neprebiehajú, resp. nové už nezačnú. Ide o konania, ktorými sa reagovalo na potrebu riešenia neusporiadaných pomerov vzniknutých nesprávnou aplikačnou praxou nadväzujúcou na vydanie rozhodnutí o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa zrušeného § 15 zákona č. 330/1991 Zb. Vypustenie týchto ustanovení bude účinné až s neskorším dátum, ktorý bude rovnaký ako doby ustanovené v prechodných ustanoveniach.

Zároveň sa dopĺňajú prechodné ustanovenia v § 24i, ktoré sa vysporiadávajú s účinkami rozhodnutí vydaných podľa § 12b a 12c v čase po zrušení týchto paragrafov. Rozhodnutia budú platné až do vzniku právnych skutočností, ktoré ako dôvody zániku platnosti týchto rozhodnutí ustanovovali zrušené § 12b a 12c. Okresným úradom sa ukladá aj po zrušení týchto paragrafov naďalej viesť evidenciu týchto rozhodnutí až do straty ich platnosti.

K bodom 29 až 36 [§ 13 ods. 1 až 9]

V novom odseku 1 sa racionálnejšie upravuje lehota, v ktorej má doterajší prenajímateľ právo odmietnuť návrh doterajšieho nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Súčasná úprava spôsobuje v praxi problémy preto, že podstatná väčšina nájomných zmlúv sa (najmä z účtovných dôvodov) uzatvára na kalendárny rok (do 31. decembra), pričom hospodársky rok sa začína skôr. Oziminy sa sejú na jeseň a aj na jariny môže prebiehať príprava už na jeseň (napr. rozmetanie maštalného hnoja). Podľa aktuálnej právnej úpravy má prenajímateľ čas na oznámenie uzatvorenia nájomnej zmluvy s iným nájomcom až do konca decembra (čo sa aj v praxi deje). Nájomca je z tohto dôvodu v neistote od leta až do konca roka, či má takéto pozemky obrobiť. Ak ich obrobí, riskuje, že ich bude musieť obrobené vydať prenajímateľovi, pokiaľ ten odmietne návrh novej nájomnej zmluvy krátko pred koncom roka. Ak ich neobrobí a prenajímateľ uzatvorí s ním novú nájomnú zmluvu, tak na nich dosiahne menšie výnosy. Dva mesiace od doručenia návrhu je dostatočne dlhá doba pre prenajímateľa, aby sa rozhodol a prípadne uzatvoril zmluvu s iným nájomcom. Ide o analogickú lehotu ako v § 12 ods. 4.

Novým spôsobom sa upravuje prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy a to v kontexte jeho vypustenia aj zo zákona č. 330/1991 Zb. zákonom č. 257/2022 Z. z. s účinnosťou od 1. septembra 2022. Upravuje sa osobitný postup pri prenášaní pozemkov fondom. Vypúšťa sa inštitút prednosti doterajšieho nájomcu.

V odseku 2 sa ustanovuje povinnosť fondu zverejniť v poslednom roku trvania nájomnej zmluvy uzatvorenej na určitý čas informáciu o blížiacom sa skončení nájomného vzťahu k prenájatým pozemkom a termín, do ktorého prípadní záujemcovia o prenátie dotknutých pozemkov môžu na fonde prejavíť záujem a podať žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy. Tým sa zabezpečí publicita informácie o disponibilných pozemkoch obsahujúcej relevantné údaje a zároveň sa tým pre fond zabezpečí potrebný čas na administráciu uzatvorenia nájomnej zmluvy so záujemcom. Dátum na prejavenie záujmu je konečný a na záujem prejavенý po tomto dátume fond nebude prihliadať. Výnimkou bude len situácia, kedy sa do dátumu na prejavenie záujmu neprihlási žiadny záujemca. Fond v takom prípade berie do úvahy aj záujem prejavенý po konečnom termíne, keďže je povinnosťou fondu prenájať ním spravované pozemky (§ 18 zákona č. 180/1995 Z. z.). Obdobným spôsobom bude fond zverejňovať aj údaje o tých pozemkoch, pri ktorých sa nájom skončil z iného dôvodu (jednostranné skončenia zmluvy výpoveďou, odstúpením, skončenie na základe dohody zmluvných strán, skončenie na základe iných právnych skutočností). Podobne bude fond postupovať aj pri zverejňovaní tých pozemkov, ktoré sa mu nepodarilo dosiaľ prenájať.

V odseku 3 sa upravuje špeciálny postup fondu pri výbere pozemkov, ktoré budú predmetom užívania podľa nájomnej zmluvy. Tento postup je dlhodobu aplikovaný v praxi fondu. Fond prenája ucelený súbor pozemkov (v rozsahu výlučného vlastníctva alebo podielového spoluvlastníctva štátu a nezistených vlastníkov) predstavujúci priestorovo súvisiaci nehnuteľný majetok. Tento celok sa zostavuje tak, aby pre nájomcu predstavoval racionálne obhospodarovateľnú plochu. Pre tento celok sa zavádza označenie „obvod nájomnej zmluvy“. Predmet užívania podľa nájomnej zmluvy je teda vymedzený pozemkami, ktoré fond spravuje v rozsahu podielu 1/1 alebo v rozsahu spoluvlastníckeho podielu.

Vzhľadom na nevyhnutnú mobilitu pozemkov v správe a nakladaní fondu je však bežným javom, že v prenájatom pozemkovom portfóliu dochádza počas trvania nájomného vzťahu k zmenám. Fond bežne spomedzi týchto pozemkov vydáva nehnuteľnosť tretím osobám, ktoré preukážu svoje vlastníctvo, čím prestáva byť fond prenájomateľom, resp. fond nadobúda správu k novým pozemkom, resp. podielom na pozemkoch, čím sa stáva ich prenájomateľom. Preto je nevyhnutné, aby predmet užívania bolo možné určiť aj za týchto okolností, čo fond aplikuje vo svojej praxi. V nájomnej zmluve sa preto môže na tieto účely dohodnúť spôsob určenia predmetu užívania s ohľadom na jeho možné rozšírenie ako aj jeho zúženie počas trvania nájomného vzťahu najmä tak, aby predmetom užívania v obvode nájomnej zmluvy sa stali pozemky, ktoré sa počas trvania nájomného vzťahu dostanú do správy alebo nakladania fondu, alebo predmetom užívania prestali byť pozemky, ku ktorým počas trvania nájomného vzťahu zaniknú oprávnenia fondu.

Fond nebude prenájať podiely spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej je založené pozemkové spoločenstvo, ani spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, pretože v týchto prípadoch patrí právo konať v mene vlastníkov pozemkovému spoločenstvu podľa zákona č. 97/2013 Z. z.

V odseku 4 sa upravuje výberové kritérium pre fond na účely výberu budúceho nájomcu spomedzi viacerých záujemcov. Prioritne sa nájomná zmluva uzatvorí s tým záujemcom, ktorý má v obvode nájomnej zmluvy zabezpečený právny vzťah (vo forme vlastníckeho práva alebo vo forme užívacieho práva) k takej výmere pozemkov, ktoré spolu s pozemkami prenájatými fondom budú predstavovať väčšinu výmery, a ktorý spĺňa podmienky ustanovené vykonávacím predpisom k zákonu č. 330/1991 Zb. (v súčasnosti nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z.). Ak záujem prejaví viac záujemcov, prednosť budú mať podľa kritéria väčšej výmery okrem prípadu, že záujem prejaví osobitný záujemca podľa odseku 5. Fond je oprávnený rozdeliť

vymedzený budúci obvod nájomnej zmluvy medzi viacerých záujemcov, ak to bude možné a účelné tak pre budúceho nájomcu ako aj na účely racionálneho obhospodarovania jedným nájomcom a starostlivosti o poľnohospodársku pôdu, alebo na účely prenájmu osobitnému záujemcovi podľa odseku 5.

V nasledujúcich odsekoch (po úprave odseky 5 až 9), ktoré upravujú osobitný postup fondu pri prejavení záujmu tzv. drobných agropodnikateľských foriem, sa upravujú vnútorné odkazy a vykonávajú sa iné legislatívno-technické a formulačné úpravy v nadväznosti na predchádzajúce odseky.

Vypúšťa sa doterajší odsek 7, pretože je duplicitný s § 10 ods. 6 (doterajší § 10 ods. 7).

K bodu 37 [§ 14 ods. 1]

Doplňa sa informačná povinnosť nájomcu na požiadanie vlastníka pozemku predložiť mu písomný doklad preukazujúci existenciu nájomného vzťahu, ak takýmto dokladom disponuje. V praxi často dochádza k situáciám, keď nový vlastník poľnohospodárskeho pozemku nemá prístup k nájomnej zmluve alebo inému dokumentu, ktorý by preukazoval existenciu a obsah užívacieho vzťahu. Tieto vzťahy môžu byť staršieho dáta, uzatvorené s právnym predchodcom alebo vznikli na základe zákona. Bez prístupu k týmto dokumentom je nový vlastník v právnej neistote ohľadom svojich práv a povinností. Zavedenie tejto povinnosti prispeje k väčšej transparentnosti, právnej istote a ochrane práv všetkých účastníkov nájomného vzťahu.

K bodu 38 [§ 14 ods. 2]

Upravuje sa evidenčná povinnosť nájomcu tak, aby sa všetky legitímne užívacie vzťahy k pozemkom viedli v evidencii u nájomcu, teda nie len vlastníctvo alebo nájomný vzťah, ale všetky užívacie vzťahy, ktoré upravuje právny poriadok vrátane užívacieho vzťahu upraveného v navrhovanom § 1a.

K bodu 40 [§ 24h]

Vkladá sa prechodné ustanovenie vo vzťahu k vypusteniu ustanovenia o päťročnej výpovednej lehote pri nájomných zmluvách dohodnutých na neurčitý čas. Zákon s cieľom zmiernenia tvrdosti doterajšej právnej úpravy a s cieľom v čo najväčšej miere zabezpečiť rovné postavenie pred zákonom zasiahne do priebehu plynúcich päťročných výpovedných lehôt. Zákonný zásah sa bude týkať len tých nájomných vzťahov, ktoré v nájomnej zmluve neupravili výslovne trvanie výpovednej doby, ale ho ponechali na zákonnej úprave. V týchto prípadoch sa preto výpovedná lehota skončí dátumom ustanoveným v prechodnom ustanovení, nie však pred uplynutím minimálnej zákonom určenej päťročnej doby trvania nájomného vzťahu (§ 8 ods. 1, § 12 ods. 1).

V nadväznosti na úpravu v § 1 ods. 4 a § 12a ods. 2 sa ustanovuje prechodné obdobie pre splnenie povinnosti primerane prispôbiť dotknuté záväzkové vzťahy ustanoveniam tohto zákona upravujúcim nájomnú zmluvu, resp. podnájomnú zmluvu. Prechodné obdobie je päťročné, čo predstavuje dostatočne dlhú dobu na komunikáciu medzi stranami a na úpravu záväzkového vzťahu. Sankciou za neprispôsobenie právnych pomerov bude zánik záväzkového vzťahu, pretože ten nebude v súlade s kogentným ustanovením § 1 ods. 4, resp. § 12a ods. 2. Dotknutí adresáti tejto povinnosti majú naporiadzi viaceré právne možnosti, ako sa vyhnúť uvedenej sankcii. Nič nebráni stranám záväzkového vzťahu uzatvoriť riadnu nájomnú zmluvu alebo podnájomnú zmluvu tak, ako sú upravené týmto zákonom, a nahradiť ňou doterajší záväzkový vzťah.

Rovnako v nadväznosti na § 1 ods. 4 sa ustanovuje päťročné prechodné obdobie pre splnenie povinnosti prispôbiť ústne vzniknuté alebo zo zákona vzniknuté záväzkové vzťahy tomuto zákonu. V tomto prípade teda ide o dosiahnutie jednej zo základných požiadaviek, a to požiadavky písomnej formy záväzkového vzťahu, ktorá vyplýva z § 14 ods. 1 prvej vety. Prechodné ustanovenie sa týka (a) nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvorené ústne a nemuseli byť uzatvorené písomne podľa nariadenia vlády č. 208/1994 Z. z., ak dosiaľ pretrvali

v dôsledku aplikácie § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. vo vyhlásenom znení (účinného do 30. apríla 2018) a (b) užívacích vzťahov založených ústne uzatvorenými inominátnymi kontraktmi. Toto prechodné ustanovenie sa netýka nájomných vzťahov vzniknutých zo zákona podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb., pretože ich existenciu je možné na strane nájomcu spoľahlivo preukázať. Toto prechodné ustanovenie sa netýka ani nájomných vzťahov vzniknutých konkludentne podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z., pretože tieto nájomné vzťahy majú obsah vyjadrený písomnou formou v návrhu nájomnej zmluvy. Aj v tomto prípade je sankciou zánik záväzkového vzťahu, pretože ten nebude (a ani v súčasnosti nie je) v súlade s kogentným ustanovením § 14 ods. 1 v spojení s § 1 ods. 4.

Sankcia zániku zmluvného vzťahu v uvedených prípadoch je opodstatnená z niekoľkých príčin. Časť dotknutých zmluvných vzťahov, ktoré vznikli uzatvorením zmluvy v ústnej forme, pochádza z obdobia, kedy ústna forma vzniku niektorých nájomných vzťahov bola možná (t. j. pred účinnosťou zákona č. 504/2003 Z. z.), alebo ktoré vznikli zo zákona. Ide o obdobie viac ako 20 rokov, odkedy sa na nájomné vzťahy k poľnohospodárskym pozemkom aplikuje zákon č. 504/2003 Z. z. vrátane jeho prechodných ustanovení v § 21, podľa ktorých sa na nájomné vzťahy vzniknuté pred jeho účinnosťou vzťahuje tento zákon, ako aj vrátane ustanovenia § 14 ods. 1 prvej vety, podľa ktorého nájomná zmluva pri prevádzkovaní podniku musí mať písomnú formu rovnako ako aj všetky s ňou súvisiace právne úkony. Zákonodarca predpokladal, že aplikácia tohto zákona povedie k transformácii všetkých dovtedajších nájomných vzťahov do podoby a formy, ktorú upravuje tento zákon. Je to tak v záujme právnej istoty vlastníka ako aj každého užívateľa poľnohospodárskeho pozemku. Napriek tomu však dosiaľ existujú nájomné vzťahy uzatvorené na základe súhlasného prejavu vôle zmluvných strán bez písomnej formy, hoci počas uvedeného obdobia došlo k ich ďalšej úprave zmluvnými stranami bez dodržania povinnej písomnej formy. Také zmluvné vzťahy, ktoré nedodrжали zákonom vyžadovanú písomnú formu, by mali byť postihnuté neplatnosťou, no s ohľadom na zachovanie nerušeného stavu veci, právnej istoty, dôvery medzi zmluvnými stranami a s ohľadom na dobromyseľnosť zmluvných strán sa navrhuje poskytnúť zmluvným stranám dostatok času na transformáciu týchto zmluvných vzťahov do formálnej a obsahovo zákonnej podoby.

Časť nájomných vzťahov dokonca pochádza už z obdobia po nadobudnutí účinnosti zákona č. 504/2003 Z. z., pričom boli zriadené len ústnou formou, čím došlo k porušeniu kogentnej požiadavky písomnej formy. S cieľom dosiahnuť formalizáciu nájomných vzťahov do zákonom ustanovenej formy a obsahu sa preto ustanovuje povinnosť transformovať nájomné vzťahy do písomnej formy pod sankciou ich zániku, avšak adresátom právnej úpravy sa dáva dostatočne dlhá doba na to, aby túto povinnosť mohli splniť. Vzhľadom na ciele novely – teda dosiahnuť unifikáciu a transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom najmä s ohľadom na riziká vznikajúce pri poskytovaní rôznych subvencií viazaných na užívacie oprávnenie k pozemku – je nevyhnutne potrebné eliminovať všetky nájomné a obdobné vzťahy, ktoré nemajú písomnú formu a teda ich existencia a obsah nie sú preukázateľné.

V odseku 4 sa uvádza prechodné ustanovenie pre postup fondu k prvému zverejneniu zoznamu pozemkov, ktorých nájom sa má skončiť.

K čl. II [novela zákona č. 229/1991 Zb.]

V súvislosti s úpravou prehľadnejšieho usporiadania správy pozemkov vo vlastníctve štátu a ich užívania sa upravuje aj výnimka zo správy fondu voči pozemkom vo vlastníctve štátu podľa § 17 zákona č. 229/199 Zb.

Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave (ďalej len „kontrolný ústav“) je štátna rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky na realizáciu kompetencií vyplývajúcich z osobitných zákonov (najmä zákona č. 597/2006 Z. z., zákona č. 405/2011 Z. z., zákona č. 136/2000 Z. z.) a právne záväzných aktov Európskej únie, pričom okrem iného realizuje činnosti, na

zabezpečenie ktorých potrebuje poľnohospodársku pôdu. Kontrolný ústav na základe vykonáva odrodové skúšky na účely registrácie odrôd pestovaných rastlín a na účely predĺženia registrácie odrôd pestovaných rastlín, ďalej vykonáva vegetačné skúšky množiteľského materiálu pestovaných rastlín, skúšky biologickej účinnosti prípravkov na ochranu rastlín a hnojív. Uvedené činnosti kontrolný ústav vykonáva na poľnohospodárskych pozemkoch (na základe nájomných zmlúv) v 14 lokalitách na cca. 350 ha, z toho na pozemkoch v správe a nakladaní fondu na cca. 100 ha a na pozemkoch iných vlastníkov na cca. 250 ha. V mnohých prípadoch je súčasná komunikácia s týmito vlastníkmi pôdy, z dôvodu ich veľkého počtu veľmi komplikovaná a náročná, čo spôsobuje právnu neistotu a vážne ohrozuje činnosti, ktoré je kontrolný ústav povinný podľa zákona vykonávať. Navrhnutou úpravou zákona sa pre kontrolný ústav vytvorí právne postavenie samostatného správcu, nezávislého od fondu a od nájomných zmlúv s ním a zároveň, čo zvýši stabilitu a istotu kontrolného ústavu pri plnení vlastných povinností vyplývajúcich mu z právnych predpisov.

Analogicky to platí pre Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum (ďalej len „centrum“), ktoré je príspevkovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky. Centrum na pozemkoch prenajatých od fondu vykonáva výskumnú činnosť. Prechodom správy prenajatých pozemkov do správy centra sa významným spôsobom znížia náklady na zabezpečenie užívania týchto pozemkov a tým aj na výskum, ktorý centrum realizuje.

V prechodnom ustanovení sa ukladá všetkým trom zainteresovaných organizáciám vyhotoviť delimitačný protokol, ktorý bude slúžiť ako základná inventarizácia majetku, ktorý je predmetom prechodu správy, a práv a povinností viazucich sa k nemu a ako podklad pre zápis správcu do katastra nehnuteľností.

K čl. III [novela zákona č. 330/1991 Zb.]

V nadväznosti na podrobnejšiu úpravu postupu fondu pri prenajímaní nehnuteľností v zákona č. 504/2003 Z. z. je potrebné zasiahnuť aj do súvisiacich ustanovení zákona č. 330/1991 Zb. tak, aby nová právna úprava bola komplexná a neobsahovala vzájomné rozpory a obsoletné ustanovenia upravujúce nakladanie s pozemkami štátu a nezistených vlastníkov a ich užívanie.

K bodu 1 [§ 34 ods. 1]

Upravuje sa splnomocňovacie ustanovenie na vydanie nariadenia vlády tak, aby umožňovalo komplexným spôsobom upraviť postup fondu pri spravovaní pozemkov štátu a pri nakladaní s pozemkami nezistených vlastníkov. V nadväznosti na to sa vydá nové nariadenie vlády, ktorým sa nahradí v súčasnosti platné nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z., ktoré nevyhovuje potrebám praxe. Doterajšie a pripravované nariadenie vlády je síce vykonávacím predpisom k zákonu č. 330/1991 Zb., avšak z dôvodu úzkej prepojenosti právnych úprav viacerých zákonov, ktoré sa týkajú konania fondu, upraví toto nariadenie vlády aj postupy fondu, ktoré vyplývajú zo zákona č. 180/1995 Z. z. a zákona č. 504/2003 Z. z.

K bodu 2 [§ 34 ods. 5]

Vkladá sa ustanovenie, ktoré je v súčasnosti uvedené v nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. Obsah ustanovenia vyžaduje, aby bolo upravené zákonom. Odvodňovacím detailom je konštrukčný prvok určený na účinný odvod povrchovej vody z pozemku, najmä odvodňovací žľab, mriežka, vpusť, výpusť alebo potrubie, ktoré sú navrhnuté tak, aby zabránili hromadeniu vody a riziku vzniku škôd spôsobeným podmočením, povodňami alebo vodnou eróziou.

K bodu 3 [§ 34 ods. 7]

Novým spôsobom sa upravuje postup fondu so stavbami a pozemkami zastavanými stavbami vo vlastníctve štátu. Tieto nehnuteľnosti bude možné najprv ponúknuť a previesť

bezodplatne na obec alebo vyšší územný celok, čo zabezpečí ich účelnejšie využitie subjektmi územnej samosprávy v rámci ich úloh a potrieb najmä s ohľadom na potrebu usporiadania vzťahov pri užívaní nehnuteľností vo vlastníctve štátu pod stavbami vo vlastníctve subjektov územnej samosprávy alebo na území, ktoré má na výstavbu takých stavieb slúžiť, a to v kontexte úpravy v odsekoch 9 a 14. Prednostné ponúknutie majetku umožňuje subjektom územnej samosprávy tento majetok získať na účely plnenia verejného záujmu, čo minimalizuje riziko, že tento majetok ostane nevyužitý alebo sa stane nevyužiteľným. A až v prípade neúspešnej ponuky subjektom územnej samosprávy bude mať fond možnosť predat' ich v obchodnej verejnej súťaži. Cieľom ustanovenia je prednostne umožniť využitie týchto nehnuteľností orgánmi verejnej správy (subjektmi územnej samosprávy) na preukázateľný účel verejného záujmu alebo verejnoprospešný účel a až následne ich predaj na trhu.

K bodu 4 [§ 34 ods. 14 písm. b)]

Vypúšťa sa nepotrebné mätúce ustanovenie písmena b), pretože podľa prvej vety žiadateľ predkladá fondu rozhodnutie o stavebnom zámere už pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva, pričom podľa písmena b) rozhodnutie o stavebnom zámere predkladá kupujúci fondu do troch rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

K bodu 5 [§ 34 ods. 18]

Upravuje sa postavenie fondu v mene štátu a nezistených vlastníkov konať nielen pred súdmi ale aj pred orgánmi verejnej správy. Toto postavenie fondu vyplýva aj z osobitných predpisov, avšak s rôznym obsahom. Je potrebné upraviť toto postavenie komplexne v základných ustanoveniach o postavení fondu.

K bodu 6 [§ 34 ods. 19 - pôvodný]

Vypúšťa sa obsoletné ustanovenie.

K bodu 7 [§ 34 ods. 19 - nový]

Novým a jednoduchším spôsobom sa ustanovuje právo fondu nadobúdať do vlastníctva štátu nehnuteľnosti prevodom. Doterajšie znenie bolo obsoletné.

K bodu 8 [§ 34 ods. 20]

Okrem rodného čísla sa bude chrániť aj údaj o dátume narodenia.

K bodu 9 [§ 34 ods. 24 až 27 - pôvodné]

Vypúšťajú sa obsoletné ustanovenia.

K bodu 10 [§ 34 ods. 23]

Ustanovujú sa publikačné povinnosti fondu v záujme informovania záujemcov o prenájom pozemkov. Dopĺňa sa publikačná povinnosť vo vzťahu k pozemkom, pri ktorých sa končí nájomný vzťah podľa právnej úpravy v zákone č. 504/2003 Z. z.

Zároveň sa vypúšťajú dve publikačné povinnosti fondu: zverejňovania žiadostí o nájom pozemkov a zverejňovania zoznamu uzatvorených nájomných zmlúv. Pokiaľ ide o zverejňovanie podaných žiadostí o nájom, nie je potrebné ho upraviť ako povinnosť fondu, pretože zo samotného podania žiadosti nevyplýva priamo žiadne právo či nárok. Pokiaľ ide o zoznam uzatvorených nájomných zmlúv, je to duplicitná publikačná povinnosť, pretože všetky tieto nájomné zmluvy sú zverejnené v centrálnom registri zmlúv, ktorý je verejne a bezplatne prístupný. Nič však nebráni fondu, aby tieto zoznamy zverejňoval na základe vlastnej iniciatívy podobne, ako zverejňuje napríklad zoznam zmlúv predložených Rade fondu na prerokovanie a zoznam zmlúv prerokovaných radou fondu, hoci fond nemá zákonom tieto publikačné povinnosti uložené.

K čl. IV [novela zákona č. 180/1995 Z. z.]

V nadväznosti na podrobnejšiu úpravu postupu fondu pri prenájaní nehnuteľností v zákona č. 504/2003 Z. z. je potrebné zasiahnuť aj do súvisiacich ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. tak, aby nová právna úprava bola komplexná a neobsahovala vzájomné rozpory a obsoletné ustanovenia upravujúce nakladanie s pozemkami štátu a nezistených vlastníkov a ich užívanie.

K bodu 1 [§ 14 ods. 3]

Vypúšťa sa ustanovenie o obmedzení prevodu tzv. bývalých neknihovaných pozemkov. Nie je dôvod na to, aby tieto pozemky, ktoré sú vo vlastníctve štátu, mali iný režim nakladania, než ostatné pozemky vo vlastníctve štátu len preto, že pred rokom 1950 nemali vlastníka.

K bodu 2 [§ 16 ods. 2 a 6]

Vypúšťajú sa ustanovenia o zákonom zastúpení štátu a nezistených vlastníkov fondom alebo správcom a ustanovenia o evidenčnej povinnosti nájomcov týkajúcej sa užívaných pozemkov, ktoré sú duplicitné s ustanoveniami zákona č. 330/1991 Zb., zákona č. 504/2003 Z. z. a zákona č. 326/2005 Z. z., resp. s pripravovaným návrhom zákona o registri užívacích vzťahov k pozemkom.

K bodu 3 [§ 16a]

Vypúšťa sa obsoletné ustanovenie, ktoré malo význam v minulosti, avšak v súčasnosti je bezpredmetné.

K bodu 4 [§ 17 ods. 1]

Vypúšťa sa ustanovenie o postavení fondu pri konaní v mene štátu a nezistených vlastníkov pred súdmi ale aj pred orgánmi verejnej správy, pretože toto postavenie fondu je komplexne upravené v zákona č. 330/1991 Zb.

K bodom 5 a 6 [§ 18 ods. 1 a 2]

Obsoletné znenie odseku 1 sa nahrádza jednoduchším znením ustanovenia. Fond prenájal a prenája pozemky bez toho, že by potreboval na to stanovisko iných orgánov.

V nadväznosti na to sa vypúšťa odsek 2, pretože jeho obsah a význam bude už pokrytý novým znením odseku 1.

K bodom 7 a 8 [§ 18 ods. 3 a 4]

Vypúšťa sa ustanovenie, ktoré je duplicitné s § 19 ods. 1 a 5. Zároveň sa upravuje vnútorný odkaz.

K bodu 9 [§ 19 ods. 1]

Podrobnejšie sa ustanovujú podmienky, za ktorých je možné scudziť pozemky vo vlastníctve štátu a správe fondu. Ide o podmienky doteraz ustanovené v nariadení vlády č. 238/2010 Z. z., ktorých povaha vyžaduje, aby boli ustanovené priamo zákonom.

K bodom 10 a 11 [§ 19 ods. 3 písm. a) a c)]

Upravujú sa písmená a) a c) z dôvodu potreby precíznejšej formulácie a racionálnejšej aplikácie. V písmene a) sa v kontexte novej stavebnej a územnoplánovacej právnej úpravy výslovne vymedzuje verejnoprospešná stavba. V písmene c) sa rozširuje doterajšie ustanovenie týkajúce sa iba usporiadania pozemkov pod „starými“ poľnohospodárskymi stavbami tak, aby sa vzťahovalo na akékoľvek stavby slúžiace poľnohospodárskemu účelu ako aj na príľahlé pozemky a pozemky funkčne späté s touto stavbou, analogicky, ako je to ustanovené v písmene f).

K čl. V [novela zákona č. 326/2005 Z. z.]

K bodom 1 a 11 [§ 2 písm. w), § 9 ods. 7 písm. c)]

Legislatívno-technická úprava, ktorou sa zosúladujú pojmy v oblasti správy ciest.

K bodom 2 až 4, 6, 7, 13 a 14 [§ 4 ods. 1, § 4a ods. 16, § 4b ods. 1, § 4c ods. 7, § 4f ods. 3, § 51a ods. 7 a 8]

Jednou z jednotiek priestorového rozdelenia lesa (§ 39 ods. 1) sú okrem iných aj ostatné lesné pozemky. Ide o pozemky, ktoré sú podľa § 3 ods. 1 lesnými pozemkami, avšak zväčša ide o lesné pozemky bez lesných porastov. Navrhovanou úpravou sa zabezpečí odstránenie právnej neistoty pri ich obhospodarovaní obhospodarovateľmi lesa a zjednotenie výkonu štátnej správy lesného hospodárstva v rámci konaní súvisiacich s evidenciou lesných pozemkov. V súčasnosti chýbajú „ostatné lesné pozemky“ v § 4 a nasledujúcich ustanoveniach, preto tieto pozemky nie sú predmetom konaní podľa uvedených ustanovení. Táto právna úprava v § 4 má nadväznosť na ďalšie súvisiace ustanovenia, v ktorých je potrebné vykonať úpravy ich znenia (§ 4a, § 4b, § 4c, § 4f, § 51a).

K bodu 5 [§ 4b ods. 2 písm. f)]

V nadväznosti na zákon o významných investíciách a zákon o strategických investíciách a špecifiká ich znenia vzťahujúce sa k vyvlastňovaniu pozemkov a podmienkam užívania vyvlastnených pozemkov, ktoré neumožňujú, aby subjekty, ktoré nadobudnú vyvlastnené pozemky mohli vykonávať činnosť obhospodarovateľa lesa (tie sú oprávnené užívať vyvlastnené pozemky len na účel, pre ktorý boli vyvlastnené), sa k povinnostiam obhospodarovateľa lesa dopĺňa nová povinnosť, ktorou sa zabezpečí starostlivosť a riadne odborné hospodárenie na dotknutých lesných pozemkoch (uvedených v osvedčení vlády o významnej, resp. strategickej investícii) až do času vydania a vykonateľnosti rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy lesného hospodárstva o vyňatí lesných pozemkov z plnenia funkcií lesov. Táto povinnosť sa vzťahuje na toho obhospodarovateľa lesa, ktorý predmetné pozemky podľa evidencie lesných pozemkov vedenej podľa § 4 obhospodaruje. Na základe tejto úpravy ak aj dôjde k vyvlastneniu alebo k zmene vlastníckeho práva na základe iného právneho aktu, do uvedenej doby bude mať doterajší obhospodarovateľ právnu istotu pri obhospodarovaní dotknutých lesných pozemkov a zmena vlastníka nebude v takýchto prípadoch podnetom na konanie o zmene údajov v evidencii lesných pozemkov. Navrhované doplnenie má podporný charakter a rešpektuje zmluvné dojednania: ak sa vlastník alebo správca lesného pozemku dohodne so subjektom, ktorý nadobudne vyvlastnené pozemky inak, takáto dohoda má prednosť a ustanovená povinnosť bude bezpredmetná.

K bodom 8 a 10 [§ 7 ods. 5, § 9 ods. 1]

V § 7 zákona o lesoch nie je konkretizovaný postup, ako majú orgány štátnej správy usporiadať lesné pozemky, ktoré boli neoprávnene, bez príslušného rozhodnutia, zabraté na iný účel, ako plnenie funkcií lesov. Zákon len upravuje ukladanie sankcií za takéto porušenie zákona. Preto sa navrhuje právna úprava, ktorá je analogická k právnej úprave ochrany poľnohospodárskej pôdy. Nezavádza sa nová administratívna povinnosť, len sa kompetenčne upravuje postup, ako takéto prípady riešiť. Doterajšia aplikačná prax riešila tieto situácie väčšinou konaním o vyňatí lesných pozemkov z plnenia funkcií lesov, ktorá sa však prioritne má uplatňovať voči budúcim záberom lesných pozemkov. Týmto doplnením sa umožňuje, aby orgány štátnej správy lesného hospodárstva mali jednoznačnú kompetenciu na začatie konania o vyňatí alebo o obmedzení využívania lesných pozemkov (§ 7) aj z úradnej povinnosti v prípadoch, ktoré sa už stali. Tento postup predstavuje nápravu nezákonného stavu a má sa

uplatniť až po konaní o uložení sankcie za porušenie zákona o lesoch postupom podľa § 63 až 65.

V § 9 sa ustanovuje, že povinnosť úhrady odvodu za stratu mimoprodukčných funkcií lesa sa vzťahuje aj na prípady uvedené v § 7 ods. 5, a to bez ohľadu na to, či neoprávnený záber sa dá rekultiváciou zmierniť alebo nie. Povinnosť uhradiť odvod sa bude vzťahovať jednak na prípady, kedy neoprávnené využívanie lesného pozemku stále trvá, a jednak na prípady, kedy sa také neoprávnené využívanie už skončilo. V oboch prípadoch už nastal negatívny zásah do funkcií lesa a v oboch prípadoch je potrebné uhradiť odvod. Tento zásah pritom nastal v dôsledku porušenia zákona, čím dol spáchaný správny delikt. Orgán teda začne konanie o uložení sankcie za správny delikt podľa § 64 a 65. V prípadoch, kedy neoprávnené využívanie stále trvá, orgán zároveň môže začať konanie podľa § 7 a v rozhodnutí môže uložiť, ak to bude potrebné, aj rekultivačné opatrenie. V prípadoch, kedy sa neoprávnené využívanie už skončilo, môže orgán konanie podľa § 7 začať, ak to má ešte význam z hľadiska stavu a funkcií daného lesného pozemku; ak by to význam už nemalo, orgán v konaní o uložení sankcie môže rekultivačné opatrenie uložiť na základe § 65 ods. 3.

K bodu 9 [§ 7a ods. 1]

Významné investície sa dopĺňajú medzi možnosti uplatnenia osobitného postupu, ktorý umožňuje urýchlenie realizácie prác pri stavbách definovaných v § 7a ods. 1.

K bodu 12 [§ 23 ods. 1]

Ustanovenie sa upravuje s cieľom zníženia administratívnej záťaže hospodára a lepšej zrozumiteľnosti, čo vyplynulo z aplikačnej praxe. Na ťažbu je potrebné vyznačenie ťažby vždy okrem situácie upravenej vo štvrtej vete, pričom na ťažbu treba súhlas odborného lesného hospodára iba v prípadoch upravených v druhej vete.

K bodu 15 [§ 51b ods. 2]

V záujme odstránenia aplikačného nedostatku pri uplatňovaní § 51b v spojení s § 18 zákona č. 229/1991 Zb. sa upravuje previazanie na povinnosť poskytnutia náhrady aj za užívanie pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov, ak ich obhospodaruje iný obhospodarovateľ lesa ako správca. Ide o odstránenie nedôslednosti doterajšej právnej úpravy, ktorá v § 51b upravuje nájomný vzťah k lesným pozemkom alebo ich častiam vo vlastníctve štátu alebo vo vlastníctve neznámych vlastníkov (tieto pozemky spravuje podľa § 50 ods. 6 zákona o lesoch správca), pričom vo vzťahu k neznámych vlastníkom doterajšia právna úprava predpokladá, že k pozemkom neznámych vlastníkov sa uplatní postup podľa § 18 zákona č. 229/1991 Zb. (možnosť prenajatia takéhoto pozemku a úhrada prináleží správcovi). Tento stav, ktorý jednu vec riešil postupmi podľa dvoch rôznych zákonov, sa však v rámci aplikačnej praxe preukázal ako nevykonateľný s rôznymi vecnými aj právnymi dôsledkami.

K bodu 16 [§ 68j]

Napriek tomu, že zákon o lesoch svojimi úpravami v roku 2019 ustanovil, že subjekty zaevidované orgánmi štátnej správy lesného hospodárstva ako obhospodarovatelia lesa do novely zákona v roku 2019 sa považujú za obhospodarovateľov lesa aj podľa znenia zákona o lesoch po novele v roku 2019, predpokladalo sa zároveň, že v súlade s prechodnými ustanoveniami účinnými od 1. septembra 2019 (§ 68e) sa zosúladiť označenia a ostatné údaje obhospodarovateľov lesa tak, aby ich právne postavenie spĺňalo definíciu obhospodarovateľa lesa vplývajúcu z § 2 písm. p). Aplikačná prax však preukázala len minimálnu aktivitu dotknutých obhospodarovateľov lesa v danej oblasti. Zároveň sa upravuje § 4a a rozsah pozemkov, ktorých obhospodarovanie má byť zabezpečené. Preto sa dopĺňa nové prechodné

ustanovenie s cieľom zabezpečiť prispôsobenie právnych pomerov obhospodarovateľom zákona o lesoch.

K čl. VI

Dátum nadobudnutia účinnosti sa navrhuje na začiatok kalendárneho roka 2026 s ohľadom požiadavku zákona č. 400/2015 Z. z. Zároveň sa ustanovuje delená účinnosť vo vzťahu k vypusteniu § 12b a 12c zákona č. 504/2003 Z. z. v nadväznosti na právnu úpravu zákona o registri užívacích vzťahov k pozemkom.