Asociácia zamestnávateľských zväzov a združení Slovenskej republiky

Materiál na rokovanie HSR SR
Dňa 18. augusta 2025

č. 4)

Návrh 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

Všeobecne k návrhu:

Návrh 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (ďalej len „návrh zákona“) predkladá Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.

Cieľom návrhu zákona je úprava zákona 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.“), zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 228/1991 Zb.“), zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“), zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“) a zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 326/2005 Z. z.“).

Návrhom zákona sa v rámci zámerov uvedených v Programovom vyhlásení vlády SR na roky 2023-2027 upravujú viaceré inštitúty a právne vzťahy tak, aby sa dosiahla vyššia transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve, aby sa začal proces unifikácie rôznych právnych titulov užívania pozemkov, a to najmä v nadväznosti na paralelne pripravovaný návrh zákona o registri užívacích vzťahov k pozemkom, ďalej sa vypúšťajú alebo upravujú viaceré ustanovenia, ktorých obsah je obsoletný, ustanovenia upravujúce postup Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „fond“) pri prenajímaní a nakladaní s pozemkami, ktoré spravuje a s ktorými nakladá, a ďalšie ustanovenia, ktorými sa upravuje správa nehnuteľností vo vlastníctve štátu.

Návrh zákona nemá vplyv na rozpočet verejnej správy, na limit verejných výdavkov, bude mať vplyv na podnikateľské prostredie, nemá sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie, na informatizáciu spoločnosti, na služby verejnej správy pre občana ani na manželstvo, rodičovstvo a rodinu.

Stanovisko AZZZ SR:

AZZZ SR mala v medzirezortnom pripomienkovom konaní k predmetnému materiálu viacero zásadných pripomienok, pričom pri viacerých sa podarilo zásadný rozpor odstrániť. K materiálu uplatňujeme nasledovné zásadné pripomienky, pri ktorých sa nepodarilo odstrániť rozpor:

Čl. I bod 2

Súhlasíme s vypustením aktuálne účinného znenia §1a, avšak zásadne nesúhlasíme s navrhovaným znením § 1a a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: Zavedenie nového užívacieho titulu, ktorý by zmenil neoprávnené užívanie po 5 rokoch na oprávnené užívanie, neodporúčame. Máme obavu, že v praxi to spôsobí viac zmätku, duplicitne evidovaných právnych vzťahov a prekryvov žiadostí o dotácie. Zavedenie ďalšieho užívacieho titulu je v rozpore s cieľom novely zákona, ktorým je „dosiahnutie vyššej transparentnosti v užívacích vzťahoch“ a „unifikácia rôznych právnych titulov užívania pozemkov“. Navrhovaný spôsob nadobudnutia právneho titulu skôr nahráva nezodpovedným poľnohospodárom. Priestor na riešenie právneho vzťahu k pozemkom, kde podľa súčasného systému právnych vzťahov užívateľ nevie získať žiadny právny vzťah, vidíme skôr v oprave resp. v skvalitnení aktuálneho znenia ust. § 12 ods. 4, ktorý upravuje situáciu, ak je pozemok užívaný bez oprávnenia. Nie je dôvod na duplicitnú úpravu tej istej situácie.
Samotné ustanovenie je navyše nejasné a neurčité. Nie je zrejmé ani len to, odkedy sa má počítať doba, po ktorej uplynutí má vzniknúť právo.
Ustanovením sa má z nepráva (dlhodobého) stať právo, čo samo o sebe je problematické.
Ustanovenie má potenciál zasiahnuť negatívne do právneho postavenia osoby, ktorej patrí právo užívania k pozemku voči osobe, ktorá dlhodobo užíva pozemok bez právneho titulu. Nie je neobvyklé, že takýto bezprávny stav sa rieši v súdnom konaní alebo v správnom konaní (§12a zákona č. 504/2003) aj viac ako 5 rokov...
Ide o nesystémové ustanovenie, ktoré zakladá ďalší právny titul (navyše založený bezprávnom faktickom dlhodobom užívaní), hoci účelom novely je zjednodušenie a unifikácia právnych titulov.

Čl. I bod 3

Žiadame vypustiť slová „v rozsahu názov okresu, názov katastrálneho územia, parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ alebo registra „E“ katastra nehnuteľností, výmera pozemku alebo časti pozemku, ktorá je predmetom nájmu, a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorý je nájomná zmluva uzatvorená podľa § 14 ods. 1,“ bez náhrady.

Odôvodnenie: Požiadavka, aby zmluva obsahovala práve takéto určenie predmetu nájmu, je úplne zbytočná (špeciálne pokiaľ ide o určenie okresu).
V podmienkach SR sú uzavreté rádovo státisíce nájomných zmlúv, ktoré spĺňajú všetky náležitosti platného právneho úkonu, aj čo sa týka vymedzenia predmetu nájmu. V prípade prijatia navrhovaného znenia by sa museli všetky zmluvy (napriek tomu, že sú platné) uzatvoriť nanovo (minimálne len preto, že treba doplniť okres, ktorý sa spravidla v zmluve neuvádza), čo vyžaduje úplne zbytočné materiálne a finančné náklady, nehovoriac o úplne zbytočne vynaloženej práci.
Nie je žiadny dôvod dopĺňať zákon o celý navrhovaný odsek 1, ale ak už áno, potom určite tak, že slová „, *v rozsahu názov okresu, názov katastrálneho územia, parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ alebo registra „E“ katastra nehnuteľností, výmera pozemku alebo časti pozemku, ktorá je predmetom nájmu, a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na*

ktorý je nájomná zmluva uzatvorená podľa § 14 ods. 1" treba vypustiť. Navrhovaná úprava je nadbytočná. Predmet nájmu musí aj bez takého ustanovenia spĺňať požiadavku určitosti a zrozumiteľnosti (Občiansky zákonník). Máme za to, že takáto úprava skôr môže viesť k aplikačným problémom. Ak zo zmluvy nie je možné určiť predmet nájmu, je zmluva neplatná i bez takejto úpravy. Preto považujeme navrhovanú úpravu za nadbytočnú, ktorá opäť len zbytočne duplicitne upraví niečo, čo je (komplexne a dobre) upravené vo všeobecnej úprave.

Čl. I bod 4

V § 8 ods. 2 sa uvádza len minimálna doba nájmu, z toho vyplýva, že nie je stanovená maximálna doba nájmu. V uvedenom kontexte sme toho názoru, že úprava maximálnej doby nájmu nie je vôbec potrebná.

Čl. I bod 5

Nesúhlasíme s novelizačným bodom a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: Ide o neprimeraný zásah do zmluvnej slobody. Zároveň tu je výrazný aplikačný problém, keďže dnes prakticky nikto neprerátava hodnotu pôdy podľa BPEJ, keďže takýto prepočet je veľmi komplikovaný a bez špecializovaného informačného systému sa to ani nedá. Navyše sú plochy s poľnohospodárskymi pozemkami, ktoré nemajú určené BPEJ.

Čl. I bod 7

S novelizačným bodom nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: pripomienka smeruje k zabezpečeniu právnej istoty.

K Čl. I, bod 10

S novelizačným bodom nesúhlasíme. Navrhujeme, aby bola vypustená len posledná veta § 11 ods. 2.

Odôvodnenie: Hospodárske pomery je porovnateľné s mimoriadnymi okolnosťami, môžu byť zvýšené náklady, napríklad hospodárskou krízou alebo vojnou a pod. Považujeme za potrebné mať v zákone upravenú aj takúto situáciu, nakoľko stále je to prípad, ktorý poľnohospodár sám nevie ovplyvniť. Zároveň si treba uvedomiť, že zmluvy sú uzatvorené na dlhšie časové obdobie (napr. 5, 10, 15 rokov), a tak je nevyhnutné takúto možnosť mať ustanovenú v zákone, aby sa predišlo sporom. Prínosom tohto ustanovenia je možnosť preklenúť ťažšie obdobia.
Ods. 2 v zásade definuje prípady, kedy na pozemok vstúpi tretia strana (najmä v prípade líniových stavieb) a poľnohospodár kvôli tomu v daný rok nemá na príslušnom pozemku (alebo jeho časti) úrodu, resp. je radikálne znížená. V praxi sa to napríklad týka prác pri zakopávaní elektrických káblov a pod.
Vypustenie poslednej vety odseku 2 navrhujeme z toho dôvodu, že nie je zrejmý mechanizmus, ako sa bude pripočítavať odškodnenie a okrem toho odškodnenie býva omeškané aj o viac ako rok. Zdroje nie sú predom dané, preto ani nemôžu spolu súvisieť. Ďalej nie je ani zrejmé, čo je to iná platby s týmto vplyvmi. Kvôli týmto nejasnostiam navrhujeme túto vetu vypustiť.

Čl. I bod 11

S navrhovaným znením § 12 ods. 1 nesúhlasíme a navrhujeme ponechanie pôvodného znenia.

Odôvodnenie: Z ustanovenia vôbec nie je zrejmé, aká je vlastne výpovedná lehota pri NZ na dobu určitú. Ani dôvodová správa sa otázke výpovede nájmu pri dobe určitej nevenuje, rieši len výpoveď pri nájme na dobu neurčitú. Navyše, podľa judikatúry nie je možné dohodnúť výpoveď, ak ide o nájom na dobu určitú:
Rozsudok Krajský súd Žilina, spisová značka: 14Cob/35/2019:
Možnosť dohodnúť odlišnú úpravu predčasného ukončenia nájomného vzťahu, ktorá je daná pre nájomný vzťah dohodnutý pôvodne na neurčitý čas, však nie je možné vztiahnuť aj na nájomný vzťah dohodnutý na dobu určitú. Keďže zo zákonnej úpravy vyplýva, že zákonodarca pri nájme dohodnutom na neurčitú dobu a rovnako pri nájme dohodnutom na určitý čas počíta s minimálnou dobou trvania nájmu v dĺžke 5 rokov, pri nájme dohodnutom na neurčitý čas umožňuje zákonodarca, aby nájomný vzťah bol ukončený aj pred uplynutím tejto minimálnej doby nájmu, ktorá možnosť však pri nájme

dohodnutom na dobu určitú v ust. § 8 ods. 1 dotknutého zákona daná nie je. Tento nájom tak môže byť dohodnutý v dobe trvania najmenej 5 a najviac 25 rokov. Ustanovenie čl. IV. dotknutých nájomných zmlúv, z ktorého vyplýva ich uzatvorenie na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov s dohodnutou možnosťou ročnej výpovednej lehoty, tak nezodpovedá zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov stanovenej minimálnej dobe nájmu v dĺžke 5 rokov, keďže takouto výpoveďou by mohlo dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu ešte pred uplynutím minimálneho zákonom stanoveného času nájmu.

Čl. I bod 30

S navrhovaným novelizačným bodom nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: V zmysle ust. § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. postup Slovenského pozemkového fondu (ďalej len ako „fond“) pri prenajímaní a skončení nájmu upravuje nariadenie vlády Slovenskej republiky. Na základe cit. Ustanovenia podmienky a postup fondu pri uzatváraní nájomných zmlúv upravuje nariadenie vlády č. 238/2010 Z.z. Navrhované ustanovenie, ktoré má upravovať konkrétne postupy a úkony fondu v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy, preto systematicky neprati do zákona č. 504/2003 Z.z. Rovnako toto ustanovenie nepatrí do zákona č. 504/2003 Z.z. ani po obsahovej stránke, keďže neupravuje nájomnú zmluvu ani užívanie poľnohospodárskych pozemkov, ale má upravovať interné postupy fondu.

Čl. I bod 31

S navrhovaným ust. § 13 ods. 3 nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: V zmysle ust. § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. postup Slovenského pozemkového fondu (ďalej len ako „fond“) pri prenajímaní a skončení nájmu upravuje nariadenie vlády Slovenskej republiky. Na základe cit. ustanovenia podmienky a postup fondu pri uzatváraní nájomných zmlúv upravuje nariadenie vlády č. 238/2010 Z.z. Navrhované ustanovenie, ktoré má upravovať konkrétne postupy a úkony fondu v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy, preto systematicky neprati do zákona č. 504/2003 Z.z.

Rovnako toto ustanovenie nepatrí do zákona č. 504/2003 Z.z. ani po obsahovej stránke, keďže neupravuje nájomnú zmluvu ani užívanie poľnohospodárskych pozemkov, ale má upravovať interné postupy fondu.

Čl. I bod 31

Navrhujeme znenie § 13 ods. 4 preformulovať nasledovne: Znenie § 13 ods. 4 navrhujeme preformulovať nasledovne: „Ak ide o pozemky, s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu,11b) má ich nájomca pri skončení nájmu prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme pozemkov za nájomné v obvyklej výške, ak pozemky, ktoré majú byť predmetom nájmu, tvoria súčasť dielov pôdnych blokov11ba), v ktorých má nájomca uzatvorené nájomné zmluvy alebo disponuje inými zmluvnými alebo zákonnými užívacími titulmi11bb) na väčšinu pozemkov vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb.
Poznámky pod čiarou k odkazom 11b a 11bb znejú:
11ba) § 3 písm. h) zákona č. 280/2017 Z.z. v znení zákona č. 411/2022 Z.z.
11bb) § 2 ods. 1 písm. a), c), d), e), f), g) vyhlášky č. 172/2018 Z.z.“

Odôvodnenie: Odsek 4 v § 13 má podľa dôvodovej správy nanovo upraviť prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy resp. výberové kritériá pre výber budúceho nájomcu. S pravidlom, že fond prioritne uzatvorí nájomnú zmluvu s tým záujemcom, ktorý má v obvode nájomnej zmluvy väčšinu právnych titulov, možno súhlasiť, je to logické z hľadiska

zabezpečenia racionality užívania pozemkov v správe a nakladaní fondu (pri zachovaní osobitného postupu fondu pri prenajímaní v prípade záujmu tzv. drobných

agropodnikateľských foriem v aktuálnych odsekoch 4 až 8). Z dôvodu jednoznačnosti a komplexnosti však navrhujeme upraviť znenie príslušného ustanovenia (aktuálne ide o odsek 3) v znení našej pripomienky.

Čl. I bod 34

S navrhovaným novelizačným bodom nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: Predmetný novelizačný bod nebol predmetom medzirezortného pripomienkového konania, pričom bol do návrhu doplnení až po ukončení rozporových konaní. Vypustenie daného ustanovenia predstavuje ohrozenie samotnej existencie poľnohospodárskeho podniku a spôsobí neschopnosť poľnohospodárskych podnikov dodržať viacročné záväzky vyplývajúce z osobitných predpisov.

Čl. I bod 37

S navrhovaným novelizačným bodom nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: Niet žiadneho dôvodu na zavedenie ďalšej povinnosti zaťažujúcej poľnohospodára. Navyše, v systéme, kde sa právo užívať pozemok odvodzuje od väčšiny právnych titulov k spoluvlastníckym podielom na pozemku, môže právo užívať pozemok vyplývať z viacerých zmluvných vzťahov rôznych typov, v dôsledku čoho by musel poľnohospodár predložiť vlastníkovi aj zmluvy uzavreté s tretími stranami, čo nepovažujeme sa prijateľné. Ide o nesystematické a nadbytočné ustanovenie.

Čl. I bod 38

S navrhovaným novelizačným bodom nesúhlasíme a žiadame jeho úpravu.

Odôvodnenie: Nájomca vôbec nemusí disponovať právom užívať pozemok podľa navrhovaného §1a, 12a až § 12c, navyše, iné právne tituly vo výpočte chýbajú (napr. § 12 ods. 4, § 13 ods. 2).
Úplne by stačilo doplniť slová „*a ku ktorým má iné oprávnenie pozemok užívať podľa tohto zákona alebo podľa osobitným predpisov*". Takto aj do budúcna, v prípade zmien v právnych tituloch, bude všetko pokryté.

Čl. I, nový novelizačný bod

Aktuálne účinné znenie § 12 ods. 6 navrhujeme v plnom rozsahu vypustiť bez náhrady.

Odôvodnenie: Ustanovenie § 12 ods. 6 spôsobuje neistotu v právnych vzťahoch a podnikateľskom prostredí, v právnej úprave žiadneho iného podnikateľského odvetvia sa nič podobné nevyskytuje. Odporuje to všeobecnej úprave Obchodného zákonníka a neexistuje žiadny rozumný dôvod pre takúto osobitnú úpravu.
Právne vzťahy k pôde sú imanentnou súčasťou poľnohospodárskeho podniku, bez ktorej poľnohospodársky podnik nemá zmysel. Ich ohrozenie pri predaji predstavuje ohrozenie samotného podniku, v dôsledku čoho môže podnik v extrémnom prípade až zaniknúť.

Čl. III, bod 1

Znenie bodu 1 navrhujeme nahradiť nasledovným znením: „Postup pozemkového fondu pri správe a nakladaní s nehnuteľnosťami a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.".

Odôvodnenie: V zmysle dôvodovej správy sa uvádza, že splnomocňovacie ustanovenie na vydanie nariadenia vlády sa upravuje tak, aby umožňovalo komplexným spôsobom

upraviť postup fondu pri spravovaní pozemkov štátu a pri nakladaní s pozemkami nezistených vlastníkov. V nadväznosti na uvedené sa má vydať nové nariadenie vlády, ktorým sa nahradí v súčasnosti platné nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. Z navrhovaného

znenia nám však nie je jednoznačné či kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom by mali byť upravené nariadením vlády.

Čl. III, bod 10

S navrhovaným novelizačným bodom zásadne nesúhlasíme a žiadame jeho vypustenie bez náhrady.

Odôvodnenie: Zverejňovanie zoznamu pozemkov, ku ktorým v danom kalendárnom roku končia nájomné zmluvy je bezdôvodné a neprijateľné z pohľadu SPPK. Zverejnenie zoznamu pozemkov s končiacimi nájomnými zmluvami by mohlo okrem iného vytvoriť mylný dojem, že nájomca o pozemok už v budúcnosti nebude mať záujem. Zverejnený zoznam môže byť zneužitý nekorektnými subjektmi, ktorí neplánujú pôdu reálne obhospodarovať, ale svojim konaním chcú poškodiť doterajšieho nájomcu. Zastávame názor, že takéto zverejňovanie odporuje aj zmyslu prednostného práva v zmysle § 13 zákona č. 504/2003 Z. z.

Čl. III, nový novelizačný bod

Ust. § 14 ods. 5 navrhujeme preformulovať nasledovne: „Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí nadobudne sa vlastníctvo9) a vzniknú súvisiace iné vecné práva1aa) k novým pozemkom (§ 11 ods. 2) alebo právo na vyrovnanie v peniazoch podľa zoznamu vyrovnaní v peniazoch; dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch sa pozemkové úpravy považujú za ukončené. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na ktorých základe sa vykonajú zmeny v katastri nehnuteľností.10) Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav oznámi verejnou vyhláškou okresný úrad. Proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať."

Odôvodnenie: Pozemky nezanikajú, zaniká vlastníctvo k pôvodným pozemkom, mení sa ich označenie a hranice k katastri, ale pozemky nezanikajú.

K Čl. III, nový novelizačný bod

Ust. § 14 ods. 9 žiadame preformulovať nasledovne: *„Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom. Po vykonaní zmien v katastri nehnuteľností podľa odseku 5 sa vykoná aktualizácia vo vinohradníckom registri10a) a registri ovocných sadov a chmeľníc.10b) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných pozemkov, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných pozemkov, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých pozemkov, upravenú podľa § 13 ods. 1. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa predchádzajúcej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa sa považuje za neplatný."*

Odôvodnenie: Navrhované znenie § 14 ods. 9 má prispieť k stabilizácii užívacích vzťahov k pôde, ako aj podnikateľského prostredia v poľnohospodárstve. Je potrebné zdôrazniť, že jedným zo základných cieľov pozemkových úprav je usporiadanie užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde. Tento cieľ považujeme za opodstatnený a jeho realizáciu za potrebnú a nevyhnutnú. Efektívne usporiadanie užívacích vzťahov je nemožné, pokiaľ „staré" užívacie vzťahy, ktoré sa majú nanovo usporiadať (a z ktorých zhotoviteľ projektu pozemkových úprav vychádza pri tvorbe nového stavu), zanikajú okamihom vzniku nového stavu bez toho, aby sa premietli do nového stavu, t.j. bez toho, aby sa v rovnakom (obdobnom) rozsahu viazali i k pozemkom v novom stave. Ako môže zhotoviteľ projektu pozemkových úprav usporiadať užívacie vzťahy, ktoré len vzniknú v budúcnosti, ktoré v procese pozemkových úprav ešte nie sú známe? Tým, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom, stráca sa pozitívny prínos pozemkových úprav k usporiadaniu užívacích vzťahov. Vo výsledku tak logicky nedôjde k usporiadaniu užívania, ale opäť len k rozdrobenosti užívacích vzťahov. Po pozemkových úpravách opäť vzniká stav nesúladu medzi tým, k čomu má poľnohospodár užívacie právo (spravidla to bude nájomný vzťah k rôznym pozemkom „roztrúseným" po celom katastrálnom území) a tým, čo v skutočnosti užíva. Pozemkové úpravy sa tak z hľadiska usporiadania užívacích vzťahov úplne míňajú svojmu účinku.

Na objasnenie problému uvedieme jednoduchý príklad. Predstavme si, že v katastrálnom území máme nasledovných obhospodarovateľov: družstvo (1500 ha), X s.r.o. (500 ha), Y1 - SHR (300 ha), Y2 – SHR (100 ha), Y3 – SHR (20 ha) a povedzme tri fyzické osoby – nepodnikateľov, každá po 5 ha. Problémom súčasného stavu je to, že v prevažnej väčšine žiaden zo subjektov neužíva priamo ten pozemok, ku ktorému má vlastníctvo alebo nájom. Každý zo subjektov síce vlastní alebo má v nájme výmeru, zodpovedajúcu užívaniu, avšak toto vlastníctvo a nájom má k veľkému počtu pozemkov resp. podielov na pozemkoch, ktoré sa nachádzajú v rôznych lokalitách v celom katastrálnom území. Právne tituly sú tak doslova „roztrúsené“ po celom katastri. Na to, aby mal poľnohospodár možnosť obrábať efektívne a racionálne celky, v súčasnosti slúži niekoľko právnych inštitútov (podnájom §12a, §12b a §12c zákona č. 504/2003 Z.z.), ktorými je zabezpečené to, aby poľnohospodár mohol namiesto svojich „roztrúsených“ pozemkov užívať ucelené plochy. Problémom je to, že takýchto plôch môže mať jeden poľnohospodár viacero, čo je dôsledkom postupného vyčleňovania podnájomných (predtým náhradných) pozemkov, takže nakoniec aj užívacie vzťahy nie sú usporiadané tak, že by jeden poľnohospodár mal iba jednu prípadne len niekoľko ucelených plôch.

V čom teda spočíva zmysel pozemkových úprav z hľadiska usporiadania užívacích vzťahov? Po pozemkových úpravách by mal mať každý z doterajších obhospodarovateľov v užívaní rovnakú výmeru ako doteraz, pričom užívané plochy budú scelené do účelných celkov a právny titul (vlastníctvo a nájom) bude mať priamo v plochách, ktoré užíva. Ak sa vrátime k zvolenému príkladu, aj po pozemkových úpravách budú v katastrálnom území nasledovní obhospodarovatelia: družstvo (1500 ha), X s.r.o. (500 ha), Y1 - SHR (300 ha), Y2 – SHR (100 ha), Y3 – SHR (20 ha) a tri fyzické osoby – nepodnikatelia, každá po 5 ha, ale s tým, že užívacie a právne vzťahy budú usporiadané, scelené a priame (užíva sa priamo na základe vlastníctva a nájmu, nie odvodene na základe inštitútov podnájmu §12a, §12b a §12c zákona č. 504/2003 Z.z.).

Okrem iného považujeme za dôležité upozorniť na skutočnosť, že strany vstupujúce do nájomného vzťahu očakávajú, že dôjde k jeho naplneniu. Poľnohospodári spravidla uzatvárajú nájomné zmluvy v pravidelných cykloch (zväčša v päťročných alebo desaťročných), podľa čoho plánujú výrobný proces, investície a ich návratnosť. Vlastníci naopak očakávajú pravidelný príjem z nájomného a starostlivosť o pôdu.
Zastávame názor, že aktuálne nastavenie, teda ukončenie nájomného vzťahu (teda odňatie majetkového práva) bez akejkoľvek náhrady direktívnym zásahom štátu je neudržateľné i z hľadiska ústavnosti. Ústava SR zaručuje ochranu práv, nadobudnutých v súlade so zákonom. Zánik legitímne vzniknutých nájomných vzťahov dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí (t.j. priamo zo zákona) predstavuje neprimeraný zásah do majetkových práv nájomcov i prenajímateľov.

Záver:

AZZZ SR odporúča materiál na ďalšie legislatívne konanie až po zapracovaní uvedených pripomienok.