

Stanovisko Asociácie priemyselných zväzov a dopravy
na rokovanie HSR SR dňa 18.8.2025

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

1. Postoj APZD

APZD súhlasí s predloženým materiálom a odporúča ho na ďalšie legislatívne konanie.

2. Zdôvodnenie postoja APZD

APZD neuplatnila v medzirezortnom pripomienkovom konaní k materiálu žiadne pripomienky.

3. Stručný popis navrhovaných zmien, cieľ a obsah materiálu

Návrh zákona má za cieľ:

- zlepšiť 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,
- vypustiť obsolentné ustanovenia a zjednodušiť procesy Slovenského pozemkového fondu pri nakladaní s pozemkami, ktoré spravuje a s ktorými nakladá,
- upraviť správu nehnuteľností vo vlastníctve štátu.

PREHĽAD KLÚČOVÝCH ZMIEN

• Rozšírenie pôsobnosti zákona

- Dopĺňajú sa povinné náležitosti nájomnej zmluvy, ktoré sa budú po novom primerane vzťahovať aj na zmluvu, ktorou podnájomca prenecháva užívanie pozemku inej osobe, na zmluvu o výpožičke (ktorá je bezodplatná) a na inomínátne kontrakty uzatvárané podľa § 51

Občianskeho zákonníka, ktoré sa svojim obsahom, významom a následkami podobajú na nájomný vzťah. (§ 1 ods. 4).

- Ustanovuje sa vznik oprávnenia užívať pozemok iba na poľnohospodárske účely za podmienky päťročného nerušeného užívania tento účel. 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. **Uvedený spôsob usporiadania užívacieho práva predstavuje len alternatívu k štandardnému postupu, t. j. k uzatvoreniu riadnej nájomnej zmluvy.**
- Vypúšťa sa právo fondu odstúpiť od nájomnej zmluvy, ktoré priamo vyplýva zo všeobecnej právnej úpravy nájomnej zmluvy (§ 48, § 667 ods. 2 a § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Doterajší § 1a neustanovoval žiadnu osobitosť voči všeobecnej právnej úprave.
- **Nové povinné náležitosti nájomných zmlúv**
 - Ustanovuje sa, že nájomná zmluva musí obsahovať čo možno najkonkrétnejšie polohové vymedzenie pozemku, ktorý bude predmetom užívania, resp. časti pozemku, alebo prinajmenšom jednoznačný spôsob, ako túto časť pozemku vymedziť. Zároveň sa **dopĺňa zákaz dojednávania zmluvného predkupného práva v nájomnej zmluve.** (§ 5 ods. 1 a ods. 2 písm. b))
 - **Dopĺňa sa kogentná požiadavka písomnej formy nájomnej zmluvy v rámci prechodných ustanovení a § 14 ods. 1.** Nájomca bude povinný na požiadanie vlastníka alebo spoluvlastníka predložiť mu nájomnú zmluvu, na základe ktorej pozemok užíva, alebo písomný doklad preukazujúci existenciu nájomného vzťahu. Ustanovuje sa 5 ročné prechodné obdobie pre splnenie povinnosti, a to požiadavky písomnej formy záväzkového vzťahu. Uvedené 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 a
 - b) užívacích vzťahov založených ústne uzatvorenými inominátnymi kontraktmi.
- **Zmeny minimálnej a maximálnej doby nájmu**
 - Upravujú sa dĺžky nájmu pre špeciálne kultúry, vypustenie povinnosti registrácie vo vinohradníckom alebo ovocnom registri. (§ 8)

- **Zvýšenie minimálneho nájomného**
 - Zvyšuje sa 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 (§ 10)
- **Zmeny vo výpovedných lehotách**
 - Upravujú sa možnosti výpovede pri nájme na neurčitý aj určitý čas.
 - 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).
 - Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na určitý čas možno vypovedať len, ak je toto právo a dôvody výpovede dohodnuté v zmluve.
- **Dochádza k úprave konkludentného vzniku nájmu.**
 - Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok, vlastníkovi preukázateľne navrhol uzatvorenie nájomnej zmluvy a vlastník uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok.
- **Zmeny v podnájomných vzťahoch**
 - Upravujú sa nové dôvody zániku rozhodnutia o podnájme a uvoľňuje sa možnosť prenechať podnájomný pozemok do užívania inej osobe tým, že sa zrušujú personálne obmedzenia osoby užívateľa. Zachováva sa ale obmedzenie, že podnájomný pozemok môže užívať len jedna osoba, aby sa predišlo ďalšiemu drobeniu užívania a vzniku neregulovaných užívacích vzťahov.

- **Návrh zákona ďalej obsahuje novelizácie**
 - zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov
 - zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- **Predpokladaná účinnosť: od 1. januára 2028, okrem čl. II a III, ktoré nadobudnú účinnosť 1. apríla 2029.**