

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Bod 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

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Bod bol zaradený na rokovanie HSR Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR na základe Plánu legislatívnych úloh vlády SR

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

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 užívateľských 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 užívateľských vzťahov k pozemkom, ďalej sa vypúšťajú alebo upravujú viaceré ustanovenia, ktorých obsah je obsoletný, ustanovenia upravujúce postup Slovenského pozemkového fondu 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 má nadobudnúť účinnosť dňa 01.01.2026, okrem vymedzených ustanovení, ktoré nadobudnú účinnosť neskôr.

Postoj RÚZ k materiálu

Návrhom zákona sa upravujú viaceré inštitúty a právne vzťahy tak, aby sa dosiahla vyššia transparentnosť v užívateľských vzťahoch k pozemkom prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve. RÚZ návrh v medzirezortnom pripomienkovom konaní pripomienkovala, pričom niektoré rozpory sa v priebehu rozporových konaní nepodarilo odstrániť.

RÚZ odporúča návrh na ďalšie konanie po zapracovaní nižšie uvedených pripomienok.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť v bode 2 § 1a o výslovné ustanovenie, že oprávnenie užívať pozemok zaniká okamžite v momente, keď vlastník alebo osoba s preukázateľným oprávnením vyzve užívateľa na vrátenie pozemku, písomne odvolá súhlasné vyhlásenie o oprávnenom užívaní alebo dôjde k rozhodnutiu súdu.

Odôvodnenie:

Návrh zákona v navrhovanom znení síce predpokladá zánik oprávnenia užívať pozemok pri splnení uvedených podmienok, avšak výslovne neuvádza presný moment tohto zániku. Formulácia zákona používa podmienku „ak“, čo nemusí byť vykladané ako časový účinok – na rozdiel od výrazu „keď“. Výslovné doplnenie ustanovenia o okamžitom účinku zániku užívacieho práva by odstránilo právnu neistotu, posilnilo ochranu vlastníckeho práva a zároveň by potvrdilo zámer zákonodarcu, ako bol prezentovaný v odôvodnení k zamietnutiu pôvodnej pripomienky z rozporového konania.

2. Zásadná pripomienka k čl. I, bodu 29 (§ 13 ods. 1) a 30 (§ 13 ods. 2)

V čl. I bode 29 slová: „a na konci sa pripája táto veta: „Prvá veta sa nevzťahuje na pozemky v správe a nakladaní fondu.“ a bod 30 navrhujeme vypustiť.

Odôvodnenie:

Návrh zákona v § 13 ods. 1 (posledná veta) a ods. 2 ruší existujúce prednostné právo doterajšieho nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom (SPF), ak si v predchádzajúcom nájomnom vzťahu riadne a včas plnil svoje záväzky, ako aj fikciu vzniku novej nájomnej zmluvy s SPF v prípade jeho nečinnosti alebo neodmietnutia návrhu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Namiesto doteraz zaužívaného postupu sa zavádza postup založený na verejnom zverejnení zámeru prenájmu a výzve na predkladanie záujmov o nájom. S uvedenými zmenami zásadne nesúhlasíme a navrhujeme, aby bolo prednostné právo doterajšieho nájomcu, ako aj fikcia vzniku novej nájomnej zmluvy v zákone č. 504/2003 Z. z. zachované, a to najmä z nasledujúcich dôvodov. Prednostné právo doterajšieho nájomcu zvyšuje stabilitu a kontinuitu hospodárenia na pôde, čo je základným predpokladom pre dlhodobé plánovanie, udržateľnosť výroby, investície do pôdy a infraštruktúry. Návrh zákona týmto spôsobom výrazne znižuje mieru právnej istoty nájomcu. Zachovanie prednostného práva je viazané výlučne na prípady, kde si nájomca riadne a včas plnil svoje záväzky. V danom prípade sa teda nejedná o automaticky priznateľný nárok nájomcu bez ohľadu na správanie subjektu, ale právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy je práve podmienené zodpovedným prístupom obhospodarovateľa. Zrušenie prednostného práva by vystavilo doterajších nájomcov riziku straty prístupu k pôde aj napriek tomu, že s ňou dlhodobo hospodárili riadne a efektívne a v tejto súvislosti plánovali aj strategické ekonomické rozhodnutia. Domnievame sa, že zverejňovanie zámeru prenájmu pozemkov SPF má svoje opodstatnenie v prípade, že prednostné právo nájomcu zanikne alebo sa nevyužije. V takom prípade je transparentná súťaž medzi záujemcami plne legítimná. Ak si však doterajší nájomca splnil všetky zákonné a zmluvné podmienky, nie je nám známy objektívny a relevantný dôvod, aby o pôdu musel opätovne „súťažiť“ so subjektmi bez predchádzajúcej väzby na danú pôdu. Z vyššie uvedených dôvodov navrhujeme zachovať v § 13 zákona č. 504/2003 Z. z. prednostné právo doterajšieho nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy za predpokladu riadneho a včasného plnenia záväzkov a navrhované pravidlo o zverejnení zámeru prenájmu pozemku navrhujeme uplatniť len v prípade, ak prednostné právo nebolo využité alebo ak zaniklo. Na základe vyššie uvedeného navrhujeme ponechať taktiež v platnosti aj fikciu vzniku novej nájomnej zmluvy s SPF v prípade jeho nečinnosti alebo neodmietnutia návrhu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. V súvislosti s navrhovanou zmenou je potrebné vypustiť aj znenie písm. c) v bode 10 čl. II návrhu zákona.

Zdroj: RÚZ