



**Materiál na rokovanie  
Hospodárskej a sociálnej rady SR  
dňa 18.08.2025**

k bodu č. 4)

**Stanovisko ZMOS**

**k návrhu 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. Všeobecne k zámeru**

Návrh novely zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov rozširuje náležitosti nájomných zmlúv na podobné kontrakty, ako sú výpožičky alebo inomínatne zmluvy, podporuje ich písomnú formu a presné vymedzenie predmetu nájmu. Vypúšťa nadbytočné znenie o odstúpení fondu a zavádza nový inštitút faktického užívania pozemku po 5 rokoch nerušeného užívania s možnosťou súhlasu vlastníka, avšak vylučuje aplikáciu na štátne pozemky. Ďalej vkladá požiadavku na konkrétne polohové vymedzenie predmetu nájmu a zakazuje dojednanie predkupného práva v nájomnej zmluve. Upravuje trvanie nájmu tak, že zachováva 5-ročné minimum, vypúšťa maximálne limity pre trvalé kultúry a ustanovuje minimálne doby 15–25 rokov pre vinohrady či ovocné sady, pričom ruší podmienku predchádzajúcej registrácie. Zvyšuje minimálne nájomné na 3 % hodnoty pôdy alebo trojnásobok obvyklej výšky, upravuje jeho dispozitívnu povahu a vypúšťa zastarané viazanie na dátum 24.6.1991. Vypúšťa ustanovenia o zľavách z nájomného a súvisiace odkazy. Vypúšťa 5-ročnú lehotu pre nájom na neurčitý čas, zavádza jednoročnú dispozitívnu lehotu explicitne viazanú na minimálnu dobu nájmu a umožňuje jej dohodu aj pre nájom na určitý čas. Upravuje zachovanie užívania neprístupných alebo neracionálne využiteľných pozemkov, definuje neprístupnosť a racionálne využitie, s vylúčením fondových pozemkov. Upravuje vznik nájmu vrátane oznámenia vlastníka, vypúšťa možnosť čiastočného odmietnutia, dopĺňa výnimku pre fond, vykonáva technické opravy, pridáva ďalšie dôvody zániku podnájmu a zohľadňuje dohody strán. Dopĺňa povinnosť okresného úradu zaslať rozhodnutie fondu, uvoľňuje prenechanie podnájmu bez personálnych obmedzení pri zachovaní jednej osoby ako užívateľa a dopĺňa postup nového vlastníka. Upravuje postup fondu pri prenájme tým, že skracuje lehoty na odmietnutie, vypúšťa prednosť doterajšieho nájomcu, zavádza publikovanie skončenia nájmu, definuje "obvod nájomnej zmluvy", stanovuje výberové kritériá s prioritou väčšiny výmery, upravuje odkazy pre drobné

agropodniky. Dopĺňa informačnú povinnosť nájomcu predložiť doklad vlastníkovi a rozširuje evidenčnú povinnosť na všetky užívacie vzťahy. Vkladá prechodné ustanovenia, ktoré zasahujú do plynúcich výpovedných lehôt, ustanovujú 5-ročné obdobie na prispôbenie zmlúv (vrátane ústnych) pod sankciou ich zániku a pre fond zavádzajú zverejnenie zoznamu končiacich nájomov. Súčasne návrh novely v zákone č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a iným poľnohospodárskym majetkom upravuje výnimku zo správy fondu pre pozemky vo vlastníctve štátu. Upravuje správu týchto pozemkov pre Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky a pre Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum.

V zákone č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách odstraňuje vzájomné rozpory a obsolentné ustanovenia týkajúce sa nakladania s pozemkami štátu a nezistených vlastníkov. Upravuje splnomocnenie na vydanie nariadenia vlády, ktoré umožňuje komplexnú úpravu postupov fondu pri správe pozemkov štátu a nakladaní s pozemkami nezistených vlastníkov. Vkladá definíciu odvodňovacieho detailu ako konštrukčného prvku na odvod povrchovej vody (napr. žľab, mriežka, vpust'). Upravuje postup fondu so stavbami a zastavanými pozemkami štátu tým, že umožňuje ich bezodplatný prevod na obec alebo vyšší územný celok pre účelnejšie využitie vo verejnom záujme; až pri neúspechu ponuky nasleduje predaj v obchodnej verejnej súťaži, čo minimalizuje riziko nevyužitia alebo schátrania majetku. Ruší duplicitnú povinnosť predkladať rozhodnutie o stavebnom zámere do troch rokov, pretože sa vyžaduje už pri uzatváraní zmluvy. Rozširuje zastupovanie štátu a nezistených vlastníkov fondom nielen pred súdmi, ale aj pred orgánmi verejnej správy, pre komplexnú úpravu v základných ustanoveniach. Stanovuje jednoduchšie právo fondu nadobúdať nehnuteľnosti prevodom do vlastníctva štátu. Chráni nielen rodné číslo, ale aj dátum narodenia ako osobný údaj. Ustanovuje publikačné povinnosti fondu – dopĺňa zverejňovanie pozemkov s končiacim nájomom; vypúšťa zverejňovanie žiadostí o nájom (bez priameho nároku) a zoznamu uzatvorených zmlúv (duplicitné s centrálnym registrom zmlúv), avšak fond môže pokračovať dobrovoľne.

V zákone č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom odstraňuje vzájomné rozpory a obsolentné alebo duplicitné ustanovenia týkajúce sa nakladania s pozemkami štátu a nezistených vlastníkov. Vypúšťa obmedzenie prevodu bývalých neknihovaných pozemkov, čím ruší špeciálny režim pre pozemky bez vlastníka pred rokom 1950, pretože nie je dôvod na odlišné nakladanie oproti ostatným štátnym pozemkom. Ďalej vypúšťa duplicitné ustanovenia o zákonnom zastúpení štátu a nezistených vlastníkov fondom alebo správcom, ako aj o evidenčnej povinnosti nájomcov, ktoré sú pokryté inými zákonmi. Zjednodušuje prenájom pozemkov fondom bez potreby stanoviska iných orgánov, čím zvyšuje efektivitu. Podrobnejšie ustanovuje podmienky scudzenia pozemkov vo vlastníctve štátu v správe fondu, presúva ich z nariadenia vlády priamo do zákona. Výslovne vymedzuje verejnoprospešnú stavbu v kontexte novej stavebnej úpravy a rozširuje usporiadanie pozemkov pod akýmkoľvek poľnohospodárskymi stavbami vrátane priľahlých a funkčne spätých pozemkov.

V zákone č. 326/2005 Z. z. o lesoch zosúlad'uje legislatívno-technickú úpravu pojmov v oblasti správy ciest. Zahŕňa "ostatné lesné pozemky" (pozemky bez porastov) do evidencie a konaní, čím odstraňuje právnu neistotu pri ich obhospodarovaní a zjednocuje výkon štátnej správy lesného hospodárstva. Dopĺňa povinnosti obhospodarovateľa lesa pri vyvlastnení pre

významné alebo strategické investície, zabezpečuje starostlivosť o dotknuté pozemky až do vyňatia z funkcií lesov, s rešpektom k zmluvným dohodám. Konkretizuje postup pri neoprávnených záberoch lesov analogicky k ochrane poľnohospodárskej pôdy, umožňuje konanie o vyňatí z úradnej povinnosti, uloženie sankcií a odvodu za stratu funkcií lesa vrátane rekultivácie. Dopĺňa významné investície do osobitného postupu urýchlenia prác pri stavbách. Znižuje administratívnu záťaž pri ťažbe tým, že vyznačenie je potrebné vždy okrem výnimiek a súhlas hospodára len v špecifických prípadoch. Upravuje náhrady za užívanie pozemkov neznámych vlastníkov, odstraňuje nedôslednosti v aplikačnej praxi. V prechodných ustanoveniach zosúladzuje údaje obhospodarovateľov lesa s definíciou zákona po novele z roku 2019, zabezpečuje prispôsobenie ich právneho postavenia.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou SR, medzinárodnými zmluvami a právom EÚ, bez potreby vnútrokomunitárneho pripomienkovania.

## **2. Stanovisko ZMOS**

Návrh zákona umožňuje efektívnejšie získavanie pozemkov a stavieb využívaných na verejné účely, čo prispieva k plneniu kompetencií samospráv podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Zároveň má potenciál znížiť finančnú záťaž samospráv, keďže bezodplatný prevod znižuje náklady na obstaranie majetku a uľahčuje prístup k eurofondom na realizáciu projektov nakoľko podmienkou poskytnutia finančných prostriedkov z eurofondových zdrojov je podmienené vlastníctvom nehnuteľnosti.

Pozitívne aspekty zahŕňajú prednostné ponúknutie nevyužitého majetku štátu samosprávam, čo im umožňuje tento majetok získať na účely plnenia verejného záujmu, ako napríklad vybudovania komunitných centier, škôlok, zdravotníckych zariadení, parkov, nájomných bytov alebo inej infraštruktúry. Bezodplatný prevod majetku obci, za podmienky jeho využitia vo verejnom záujme, minimalizuje riziko, že majetok ostane nevyužitý alebo schádza.

ZMOS k návrhu zákona č. 504/2003 Z. z, ktorým sa mení zákon č. 330/1991 Zb. k § 34 ods. 9 písm. c) (čl. III návrhu zákona) uplatnil obyčajnú pripomienku, ktorá bola neakceptovaná. Pôvodné znenie ustanovenia vyžaduje na bezodplatný prevod pozemku štátu, na ktorom je umiestnená stavba vo verejnom záujme alebo verejnoprospešná stavba vo vlastníctve obce kolaudačné osvedčenie a súhlasné stanovisko fondu s jej umiestnením. Navrhovaná zmena spočívala vo vypustení týchto požiadaviek, avšak bola zamietnutá s odôvodnením, že tieto dokumenty slúžia na preukázanie verejného záujmu, zabezpečujú transparentnosť, hospodárnosť a efektívnosť v nakladaní s majetkom štátu. Neakceptovanie pripomienky má negatívny dopad najmä na obce s „historickými“ stavbami postavenými pred rokom 1976. To bráni prevodom vlastníctva pozemkov najmä pod verejnými stavbami, ako sú školy, cesty alebo parky. Odôvodnenie predkladateľa o nutnosti transparentnosti je síce pochopiteľné, avšak nereálne aplikovateľné na staršie prípady, kde relevantná dokumentácia neexistuje alebo nie je dostupná.

### **3. Pripomienky k materiálu**

Z pohľadu samospráv je návrh zákona prevažne pozitívny. Akceptovaná pripomienka k čl. III novely zákona 330/1991 Zb. § 34 ods. (7) podporuje miestny rozvoj a umožňuje efektívnejší prístup k eurofondom.

V ďalšom legislatívnom procese požadujeme v čl. III novely zákona 330/1991 Zb. pri bezodplatnom prevode pozemku štátu, na ktorom je umiestnená stavba vo verejnom záujme alebo verejnoprospešná stavba vo vlastníctve obce v § 34 ods. 9 písm. c) definovať alternatívne možnosti spôsobu preukazovania verejného záujmu stavieb alebo verejnoprospešných stavieb vo vlastníctve obce postavených pred účinnosťou Zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ktoré by zjednodušili postup bez straty transparentnosti.

### **4. Záver**

ZMOS navrhuje, aby HSR SR po zapracovaní pripomienky, odporučila predložený návrh zákona na ďalšie legislatívne konanie.

**doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD.**

**predseda ZMOS**