ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1994

Vyhlásené: 16.08.1994 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

208

NARIADENIE VLÁDY
Slovenskej republiky

z 13. júla 1994

o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku

Vláda Slovenskej republiky podľa § 22 ods. 9 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 42/1992 Zb., zákona č. 93/1992 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z.z a § 879a Občianskeho zákonníka nariaďuje:

§ 1
Účel nariadenia

Účelom tohto nariadenia je

a) podrobnejšie upraviť obsah práv a povinností starostlivosti riadneho hospodára v súvislosti s užívaním poľnohospodárskych a lesných pozemkov podľa osobitného predpisu[1])alebo na základe nájomnej zmluvy,

b) ustanoviť výpovedné dôvody na vypovedanie nájomného vzťahu[2]) alebo nájomnej zmluvy, podrobnejšie upraviť dôvody na odpustenie nájomného alebo zľavu na nájomnom a náležitosti nájomnej zmluvy, ktorá má trvať dlhšie ako päť rokov,

c) bližšie upraviť uzatváranie nájomnej zmluvy o nájme poľnohospodárskeho podniku alebo jeho časti a jej náležitosti.

§ 2
Starostlivosť riadneho hospodára

Pod pojmom starostlivosť riadneho hospodára podľa osobitného predpisu[1]) sa rozumie

a) pri nájme poľnohospodárskych pozemkov súhrn práv a povinností nájomcu k pozemku ustanovených osobitným predpisom,[3]) ako aj ďalšie práva a povinnosti k predmetu nájmu, najmä udržiavať predmet nájmu v riadnom užívateľnom stave alebo v takom stave, aký bol dohodnutý, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a pritom dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany životného prostredia,

b) pri nájme lesných pozemkov súhrn práv a povinností nájomcu ustanovených osobitným predpisom,[4])

c) povinnosť nájomcu oznámiť trvanie nájmu k pozemku vlastníkovi, katastru nehnuteľností, miestne príslušnému daňovému úradu[5]) a obci, ktorá vykonáva správu dane[6]); ak ide o nájom dohodnutý na dobu dlhšiu ako päť rokov alebo na dobu neurčitú, povinnosť zaslať oznámenie o nájme katastru nehnuteľností má prenajímateľ.

§ 3
Zmluva o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností

(1) Zmluva o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností na dobu dlhšiu ako päť rokov sa uzatvorí písomne.

(2) Nájomná zmluva podľa odseku 1 okrem náležitostí ustanovených osobitnými predpismi[7]) obsahuje

a) vymedzenie účelu nájmu,

b) dohodu o výške nájomného alebo o spôsobe, akým sa nájomné vypočíta, za podmienky, že dohodnutý spôsob nájomné dostatočne určuje,

c) určenie spôsobu platenia nájomného,

d) dobu nájmu,

e) údaje o záložnom práve alebo predkupnom práve, ak k nehnuteľnosti boli zriadené,

f) bližšie určenie kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky[8]) na základe posudku, ktorý nie je starší ako šesť mesiacov.

(3) Ak sú predmetom nájomnej zmluvy podľa odseku 1 poľnohospodárske pozemky, obsahuje zmluva okrem náležitostí uvedených v odseku 2 aj údaje o osobitnej sústave obhospodarovania[9]), prípadne iných vecných bremenách.

(4) Ak sú predmetom nájomnej zmluvy podľa odseku 1 lesné pozemky, obsahuje zmluva okrem náležitostí uvedených v odseku 2

a) rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí smerných ukazovateľov, údajov a orientačných ukazovateľov lesného hospodárskeho plánu,[10])

b) údaje o prípadnom vecnom bremene,[11])

c) grafickú identifikáciu pozemkov na porastovej mape.

(5) Nájomná zmluva uzavretá podľa odseku 1 je neplatná, ak neobsahuje náležitosti uvedené v odsekoch 2, 3 alebo 4.

(6) Nájomná zmluva o samostatnom nájme stavieb slúžiacich poľnohospodárskej alebo lesnej výrobe[12]) sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu.[13])

§ 4
Výška nájomného

(1) Pri nájomnom vzťahu, ktorý vznikol podľa osobitného predpisu[2]) a pri ktorom predmetom nájmu sú poľnohospodárske pozemky, sa v prípade, že sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, určí výška nájomného podľa osobitného predpisu.[14])

(2) Ak sú predmetom nájmu lesné pozemky, prenajímateľ a nájomca dohodnú výšku nájomného s prihliadnutím na vek porastov a realizáciu úloh ustanovených osobitným predpisom.[15])

§ 5
Dôvody odpustenia nájomného a zľavy na nájomnom pri nájme poľnohospodárskych nehnuteľností

Vadami, ktoré nespôsobil nájomca, sú najmä živelná pohroma alebo iná nepredvídateľná udalosť objektívnej povahy nezavinená nájomcom, ktorá poškodí predmet nájmu tak, že sa nedá využívať

na prenajatý účel, alebo sa dá využívať iba obmedzene. Tieto vady sú dôvodom na odpustenie nájomného alebo zľavu na nájomnom podľa osobitného predpisu.[16])

§ 6
Výpovedné dôvody

(1) Prenajímateľ alebo nájomca môže vypovedať nájom poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností z dôvodov dohodnutých v zmluve alebo ustanovených osobitným predpisom[2]) alebo týmto nariadením.

(2) Prenajímateľ môže nájom poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností vypovedať, ak

a) nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,

b) nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,

c) nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,[17])

d) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

(3) Pre odstúpenie od zmluvy uzatvorenej podľa osobitného predpisu[18]) alebo podľa tohto nariadenia odsek 2 platí obdobne.

(4) Nájom poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností môže nájomca vypovedať, ak

a) po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky

   1. na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,

   2. na lesnom pozemku sa ťažba drevnej hmoty nemôže uskutočňovať z dôvodov verejného záujmu[19]) v rozsahu a kvalite, v akých bola v čase vzniku nájmu,

b) prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu.

(5) Ak spolu s nájmom poľnohospodárskych pozemkov alebo lesných pozemkov sú predmetom nájmu aj iné nehnuteľnosti, ktoré slúžia poľnohospodárskej alebo lesnej výrobe, môže prenajímateľ alebo nájomca vypovedať ich nájom len vtedy, ak súčasne vypovedá nájom k pozemkom.

§ 7
Prechod nájmu

Ak poľnohospodárska alebo lesná nehnuteľnosť bola prenajatá na dobu piatich alebo viac rokov a nájomca zomrie, stávajú sa jej nájomcami osoby blízke,[20]) ak do jedného mesiaca od smrti poručiteľa písomne oznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme. Ak je viac dedičov a nedohodnú sa inak, vzniká spoločný nájom.

Nájom poľnohospodárskeho podniku

§ 8

Poľnohospodárskym podnikom sa na účely tohto nariadenia rozumie súbor pozemkov, stavieb, zariadení a iných prostriedkov, ktoré ako hospodársky celok slúžia poľnohospodárskej výrobe. K poľnohospodárskemu podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré slúžia na prevádzkovanie poľnohospodárskeho podniku, alebo vzhľadom na svoju povahu majú tomuto účelu slúžiť.

§ 9
Zmluva o nájme poľnohospodárskeho podniku

(1) Zmluva o nájme poľnohospodárskeho podniku alebo jeho samostatnej technologicko-organizačnej časti (ďalej len „podnik") sa uzatvorí písomne a doba nájmu trvá najmenej desať rokov.

(2) Prenajímateľ zašle oznámenie o nájme podniku katastru nehnuteľností.[21])

(3) Zmluva o nájme podniku podľa tohto nariadenia obsahuje

a) určenie vecí, práv a iných majetkových hodnôt, ktoré podnik tvoria, s uvedením doby životnosti jednotlivých vecí a majetkových hodnôt, ak sú predmetom odpisovania,

b) výmeru plochy pozemkov s uvedením ich druhu[22]) a ich zatriedenie do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky[8]) potvrdené znaleckým posudkom, ktorý nie je starší ako šesť mesiacov,

c) súpis stavieb s uvedením ich druhu,[23]) účelu užívania, súpisného čísla, orientačného čísla vchodov, prípadne ďalších číselných a popisných identifikačných údajov, ako aj spôsob ich ohodnotenia,

d) súpis živého a mŕtveho inventára, ako aj zásob, ak sú predmetom nájmu, a spôsob ich ohodnotenia,

e) súpis nehmotných práv[24]) k podniku, ak sú predmetom nájmu, a spôsob ich ohodnotenia,

f) podmienky, za akých môže nájomca vykonať takú zmenu predmetu nájmu, ktorou sa zmení jeho podstata alebo účel využitia,

g) dohodu o spôsobe a podmienkach vrátenia prenajatého podniku pri skončení nájmu, najmä vzájomné vyrovnanie, ak počas nájmu dôjde k zvýšeniu alebo zníženiu hodnoty podniku alebo k zmene jeho štruktúry,

h) dohodu o výške nájomného alebo o spôsobe, akým sa nájomné vypočíta, za podmienky, že dohodnutý spôsob nájomné dostatočne určuje,

i) určenie spôsobu platenia nájomného,

j) dobu nájmu,

k) údaje o záložnom práve, práve zodpovedajúcom vecnému bremenu, predkupnom práve a inom práve, ak boli dohodnuté ako vecné práva a vzťahujú sa na podnik,

l) určenie záväzkov vo vzťahu k životnému prostrediu,

m) výpovedný dôvod a výpovednú lehotu.

(4) Okrem náležitostí uvedených v odseku 1 zmluva o nájme podniku môže ďalej obsahovať

a) odpisovanie hmotného majetku a nehmotného majetku podniku nájomcom,[25])

b) zriadenie vecného bremena pre prípad prevodu alebo prechodu vlastníctva prenajatého podniku,

c) predkupné právo nájomcu k prenajatému podniku,

d) povinnosť nájomcu poistiť[26]) podnik.

(5) Ku dňu účinnosti zmluvy prenajímateľ podnik odovzdá a nájomca ho prevezme. O prevzatí sa spíše zápisnica podpísaná prenajímateľom a nájomcom.

(6) V zápisnici o prevzatí podniku spísanej podľa odseku 5 sa uvedú chýbajúce veci a vadné veci. Za chýbajúce veci sa považujú veci, ktoré prenajímateľ neodovzdal nájomcovi, hoci tieto veci podľa

účtovnej evidencie a zmluvy majú byť súčasťou imania prenajatého podniku. Pri posudzovaní vadnosti vecí sa prihliadne na ich schopnosť slúžiť prevádzke podniku a na dobu ich používania podľa účtovných záznamov.

§ 10

(1) Nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť, že nájomné sa určí podielom na výnose[27]) dosiahnutom zo všetkej činnosti a z nakladania so všetkým majetkom tvoriacim podnik, ktorý nájomca dosiahol za predchádzajúci kalendárny rok.

(2) Nájomca má právo na primeranú zľavu na nájomnom zodpovedajúcu chýbajúcim veciam alebo vadným veciam podľa § 9 ods. 6.

§ 11

Zmluvy o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností uzatvorené pred účinnosťou tohto nariadenia sa uvedú do súladu s ustanoveniami tohto nariadenia do šiestich mesiacov odo dňa jeho účinnosti.

§ 12

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1. októbrom 1994.

Jozef Moravčík v. r.

1) § 22 ods. 6 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 42/1992 Zb., zákona č 93/1992 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č 186/1993 Z.z. (úplné znenie č. 11/1994 Z.z.)

2) § 22 zákona č. 229/1991 Zb.

3) Napr. zákon Slovenskej národnej rady č.307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Zákon Slovenskej národnej rady č. 1/1955 Zb. SNR o štátnej ochrane prírody v znení neskorších predpisov. Zákon č. 138/1973 Zb. o vodách (vodný zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 238/1993 Z.z.

4) Napr.§ 8 a nasl. zákona Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 131/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 510/1991 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 183

5) § 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 165/1993 Z.z. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 253/1993 Z.z.

6) § 13 zákona Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 87/1993 Z.z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 159/1993 Z.z. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 317/1993.

7) Napr. § 19 zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 60/1994 Z.z. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

8) Príloha č. 8 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 608/1992 Zb. a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 265/1993 Z.z.

9) § 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb.

10) § 2 ods. 3 písm. b) a c) zákona Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb.

11) § 17 a nasl. zákona Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb.

12) § 95 vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 45/1979 Zb. a vyhlášky Federálneho výboru pre životné prostredie, Ministerstva životného prostredia Českej republiky a Slovenskej komisie pre životné prostredie č. 376/1992 Zb.

13) § 663 až 684 Občianskeho zákonníka. Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zákona č. 403/1990 Zb., zákona č. 529/1990 Zb., zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 540/1991 Zb.

14) Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. v znení vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 608/1992 Zb. a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 265/1993 Z.z.

15) Zákon Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb.

16) § 673 a 674 Občianskeho zákonníka.

17) Napr. zákon č. 23/1962 Zb. o poľovníctve v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 99/1993 Z.z. Zákon č. 61/1964 Zb. o rozvoji rastlinnej výroby. Zákon č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení zákona č. 229/1991 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 183/1993 Z.z. (úplné znenie č. 14/1994 Z.z.). Zákon Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb.

18) § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

19) § 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb.

20) § 116 Občianskeho zákonníka.

21) § 3 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb.

22) Vyhláška Slovenského úradu geodézie, kartografie a katastra č. 594/1992 Zb., ktorou sa vykonáva zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a zákon Slovenskej národnej rady č. 266/1992 o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike.

23) Vyhláška Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 83/1976 Zb.v znení vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 45/1979 Zb. a vyhlášky Federálneho výboru pre životné prostredie, Ministerstva životného prostredia Českej republiky a Slovenskej komisie pre životné prostredie č. 376/1992 Zb.

24) Napr. zákon č. 132/1989 Zb. o ochrane práv k novým odrodám rastlín a plemenám zvierat. Zákon Slovenskej národnej rady č. 110/1972 Zb. o plemenitbe hospodárskych zvierat v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 256/1991 Zb.

25) § 28 ods. 2 zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení zákona č. 626/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1993 Z.z. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 326/1993 Z.z.

26) § 670 Občianskeho zákonníka.

27) § 18 ods. 1 zákona č. 286/1992 Zb.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava, tel.: 02 571 01 000, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.