ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2003

Vyhlásené: 2. 12. 2003 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

504

ZÁKON

z 24. októbra 2003

o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

PRVÁ ČASŤ
NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

§ 1

(1) Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu[1]) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

(2) Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý tvorí poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patrí,[2]) alebo časť tohto pozemku, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

§ 2

Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely[2]) je oprávnený brať z neho aj úžitky.

§ 3

Ak nie je dohodnuté inak, obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

§ 4

Ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

§ 5

Ak ide o mimoriadne okolnosti, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos

v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 6

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.

DRUHÁ ČASŤ
NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY PRI PREVÁDZKOVANÍ PODNIKU

§ 7

(1) Ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku[3]) nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

(2) Ustanovenia tejto časti sa primerane použijú, aj keď je nájomcom právnická osoba založená alebo zriadená štátom, obcou alebo vyšším územným celkom, ktorá nie je podnikateľom a vykonáva poľnohospodársku činnosť na plnenie svojich úloh.

(3) V zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno dohodnúť, že pozemky sa prenajímajú i na vykonávanie rybárskeho práva[4]) alebo na vykonávanie práva poľovníctva[5]) za primeranej výšky nájomného.

§ 8

(1) Ak nie je dohodnuté inak, pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.

(2) Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť

a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,

b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice,

c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia,

d) najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repozitória, ktoré je registrované,[6])

e) najmenej na desať rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.[7])

§ 9

(1) Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom[8]) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku[9]) a v súlade s osobitnými predpismi.[10])

(2) Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi,[11]) ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

§ 10

(1) Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovanej pôdnoekologickej jednotky.

(2) Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpli o viac ako 20 %, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

(3) Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi včas oznámiť. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 primerane.

(4) Ustanovenie sa nevzťahuje na postupy podľa § 12a.

§ 11

(1) Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§ 5).

(2) Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu[2]) alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 12

(1) Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8.

(2) Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8.

(3) Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu.[12])

§ 13

(1) Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku

alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

(2) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu[2]) určený na iné ako poľnohospodárske účely.

§ 14

(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou.

(2) Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov. Podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).

(3) Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa osobitných predpisov o cenách[13]) a údaje a informácie z tejto evidencie a z evidencie podľa odseku 2 poskytovať podľa týchto osobitných predpisov.

TRETIA ČASŤ
NÁJOM PODNIKU NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU

§ 15

Nájomná zmluva o nájme podniku na poľnohospodársku výrobu (ďalej len „podnik“) sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu[1]) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 16

(1) Nájomcom podniku môže byť len podnikateľ, ktorý je zapísaný v obchodnom registri alebo v inom obdobnom registri.

(2) Zmluvou o nájme podniku sa prenajímateľ zaväzuje prenechať svoj podnik nájomcovi, aby ho prevádzkoval a bral z neho úžitky. V zmluve sa musí dohodnúť výška nájomného alebo spôsob jej určenia.

(3) Zmluva o nájme podniku sa musí uzavrieť v písomnej forme.

(4) O odovzdaní podniku do nájmu účastníci spíšu zápisnicu.

§ 17

(1) Nájomca je povinný prenajatý podnik prevádzkovať vo svojom mene, na vlastné náklady a s odbornou starostlivosťou. Predmet podnikania, na ktorý je podnik určený, nesmie meniť bez súhlasu prenajímateľa. Prenajatý podnik nemožno prenechať do podnájmu.

(2) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, veci určené na to, aby sa počas dohodnutého času nájmu

pri bežnom prevádzkovaní podniku spotrebovali alebo spracovali, a veci určené na odbyt prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu; o týchto veciach sa urobí súpis, ktorý sa pripája k zápisnici o odovzdaní podniku do nájmu.

(3) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, prevzaté zvieratá a iné druhovo určené hnuteľné veci na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby, ktoré sa nespracúvajú ani nespotrebúvajú, nájomca udržiava v prevzatom druhu a množstve; ak sa stanú na tento účel nepoužiteľnými, sú podľa okolností úžitkom z podniku alebo nákladom na jeho prevádzkovanie.

§ 18

(1) Práva prenajímateľa, ktoré slúžia alebo majú slúžiť na prevádzkovanie podniku, a záväzky prenajímateľa súvisiace s podnikom prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu obdobne ako pri predaji podniku. To platí aj pre prechod práv a povinností z pracovnoprávnych vzťahov.

(2) O ručení prenajímateľa za záväzky, ktoré prešli na nájomcu platnosťou zmluvy, a o právach pri zhoršení vymožiteľnosti týchto záväzkov v dôsledku nájmu podniku, ako aj o odovzdaní podniku dávaného do nájmu a o spisovanej zápisnici rovnako platia ustanovenia osobitného predpisu[14]) o zmluve o predaji podniku.

§ 19

Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú aj na nájom časti podniku na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby.

ŠTVRTÁ ČASŤ
NÁJOM LESNÉHO POZEMKU NA HOSPODÁRENIE V LESOCH

§ 20

Nájomná zmluva o nájme lesného pozemku[15]) na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti tohto zákona, ak nie je v tejto časti zákona ustanovené inak.

§ 21

(1) Ak je predmetom nájmu lesný pozemok vo vlastníctve štátu, okrem lesných pozemkov nadobudnutých do vlastníctva štátu podľa osobitného predpisu,[16]) na uzavretie zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas ministerstva podľa osobitného predpisu.[17])

(2) Ak nie je dohodnuté inak, lesný pozemok sa nájomcovi prenecháva najmenej na desať rokov. Ak je zmluva o nájme lesného pozemku uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 30 rokov. Ustanovenie § 8 ods. 2 sa nepoužije.

(3) Nájomca lesného pozemku prenechaného na hospodárenie v lesoch je oprávnený využívať ho a brať z neho úžitky v súlade s osobitnými predpismi[18]) a s lesným hospodárskym plánom a inými opatreniami podľa týchto osobitných predpisov.[18])

(4) V písomnej zmluve o nájme alebo v písomnom potvrdení nájomcu o obsahu zmluvy sa uvedie rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí povinností z ukazovateľov a údajov lesného hospodárskeho plánu a k nim sa pripojí grafická identifikácia pozemkov na porastovej mape a súpis jednotiek priestorového rozdelenia lesa v potrebnom rozsahu.

(5) Pri dohodnutí nájomného sa prihliada na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi.[18])

(6) Evidencia lesných pozemkov v užívaní nájomcu sa spravuje osobitnými predpismi.[18])

PIATA ČASŤ
SPOLOČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 22

Ak nájomca zomrie, prechádzajú práva z nájmu na dedičov a pozostalého manžela obdobne, ako možno pokračovať v živnosti[19]) pri úmrtí podnikateľa.

§ 23

Ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného zákona.[20]) Výška nájomného v týchto prípadoch nesmie byť nižšia ako 1 % z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovanej pôdnoekologickej jednotky.

§ 24

(1) Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v odseku 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na nájom pozemkov, na ktorý bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.[21])

§ 25

Zrušuje sa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku v znení nariadenia vlády č. 262/2001 Z. z.

Čl. II

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 58/1969 Zb., zákona č. 131/1982 Zb., zákona č. 94/1988 Zb., zákona č. 188/1988 Zb., zákona č. 87/1990 Zb., zákona č. 105/1990 Zb., zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 87/1991 Zb., zákona č. 509/1991 Zb., zákona č. 264/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 249/1994 Z. z., zákona č. 153/1997 Z. z., zákona č. 211/1997 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 218/2000 Z. z., zákona č. 261/2001 Z. z., zákona č. 281/2001 Z. z., zákona č. 23/2002 Z. z., zákona č. 34/2002 Z. z., zákona č. 95/2002 Z. z., zákona č. 184/2002 Z. z., zákona č. 215/2002 Z. z. a zákona č. 526/2002 Z. z. sa mení takto:

1. V § 673 sa za slovami „určeniu veci“ čiarka nahrádza bodkou a vypúšťajú sa slová „alebo ak nemohol z uvedených príčin pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov docieliť žiadny výnos“.
2. V § 674 sa vypúšťajú slová „alebo ak pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov úžitky z veci klesli z uvedených dôvodov pod polovicu bežného výnosu“.
3. V § 677 odsek 2 znie:

„(2) Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnuteľných vecí v jednomesačnej lehote.“.

Čl. III

Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 559/1991 Zb., zákona č. 42/1992 Zb., zákona č. 93/1992 Zb., zákona

Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 205/1996 Z. z., zákona č. 64/1997 Z. z., zákona č. 80/1998 Z. z., zákona č. 72/1999 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 456/2002 Z. z. a zákona č. 172/2003 Z. z. sa mení takto:

1. V § 2 ods. 2 sa v druhej vete vypúšťajú slová „iných než trvalých“.
2. V § 22 ods. 2 sa vypúšťa druhá veta.
3. V § 22 sa vypúšťajú odseky 6, 8 a 9.
   Doterajšie odseky 7 a 10 sa označujú ako odseky 6 a 7.

Čl. IV
Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2004.

Rudolf Schuster v. r.

Pavol Hrušovský v. r.

Mikuláš Dzurinda v. r.

1) § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2) Zákon Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

3) § 5 Obchodného zákonníka.

4) § 4 zákona č. 139/2002 Z. z. o rybárstve.

5) § 3 a 14 zákona č. 23/1962 Zb. o poľovníctve v znení neskorších predpisov.

6) § 8 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.

7) § 9 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z.

8) § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

9) § 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

10) Napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 285/1995 Z. z. o rastlinolekárskej starostlivosti v znení zákona č. 471/2001 Z. z., zákon č. 136/2000 Z. z. o hnojivách, zákon Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 58/2003 Z. z.

11) Napríklad § 3 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

12) Zákon 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.

13) § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

14) Obchodný zákonník.

15) § 2 ods. 1 až 3 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov.

16) § 63 zákona č. 543/2002 Z. z.

17) § 11 ods. 4 zákona č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov.

18) Zákon č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov.
Zákon Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov.

19) § 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

20) § 22 ods. 1 a 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.

21) Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.