

ZBIERKA  **ZÁKONOV**
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2003

Vyhlásené: 2. 12. 2003 Časová verzia predpisu účinná od: 1. 1.2028 do: 31.12.2028

Obsah dokumentu je právne záväzný.

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 Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa postupuje pri podnájme pozemku na poľnohospodárske účely.

(2) Pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je

- a) poľnohospodárskou pôdou,²⁾
- b) evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo
- c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely; ustanovenia osobitného predpisu⁹⁾ tým nie sú dotknuté.

(3) Obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „obvyklá výška nájomného“) sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa osobitného predpisu^{2a)} ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

(4) Nájomca, ktorý poskytol údaje podľa § 14 ods. 3, môže do 31. augusta podať na okresný úrad písomnú žiadosť o preverenie správnosti stanovenia obvyklej výšky nájomného zverejneného k 30. júnu za predchádzajúci rok; na žiadosti doručené neskôr sa neprihliada. O výsledku preverenia okresný úrad písomne informuje žiadateľa do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti. Na vybavenie žiadosti nájomcu sa nevzťahuje správny poriadok. Okresný úrad bezodkladne zverejní opravu stanovenej obvyklej výšky nájomného za predchádzajúci rok, ak zistí, že pri spracovaní

údajov podľa odseku 3 došlo k preukázateľnej chybe v písaní, počítaní alebo k iným zrejým nesprávnostiam.

(5) Ustanovenia tohto zákona o nájomnej zmluve o nájme pozemku na poľnohospodárske účely upravujúce písomnú formu zmluvy, vymedzenie predmetu užívania, účel nájmu, zákaz dojednania predkupného práva, trvanie a spôsob ukončenia nájomného vzťahu sa primerane vzťahujú aj na zmluvu o odovzdaní pozemku do užívania inej osobe (§ 12a ods. 2), zmluvu o výpožičke pozemku na poľnohospodárske účely a na zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená a ktorej predmetom je užívanie pozemku na poľnohospodárske účely.

§ 1a

Užívateľovi pozemku na poľnohospodárske účely alebo jeho časti bez preukázateľného oprávnenia vznikne oprávnenie užívať pozemok na poľnohospodárske účely, ak po dobu piatich rokov nepretržite užíva pozemok alebo jeho časť na poľnohospodárske účely a vlastník alebo osoba, ktorá má preukázateľné oprávnenie pozemok alebo jeho časť užívať, nenamietla toto užívanie, nevyzvala na vrátenie pozemku ani nenavrholo uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo dala užívateľovi pozemku súhlasné písomné vyhlásenie o oprávnenom užívaní pozemku; to sa nevzťahuje na pozemky vo vlastníctve štátu alebo nezisteného vlastníka, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) alebo iný správca.^{2a)} Užívateľ pozemku podľa prvej vety nesmie prenechať vec na užívanie inému. Oprávnenie užívať pozemok alebo jeho časť podľa prvej vety užívateľovi zanikne dorúčením výzvy vlastníka alebo osoby, ktorá má iné preukázateľné oprávnenie pozemok alebo jeho časť užívať na poľnohospodárske účely, na vrátenie pozemku alebo písomného odvolania súhlasného vyhlásenia o oprávnenom užívaní pozemku alebo na základe rozhodnutia súdu.

§ 2

Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely²⁾ je oprávnený brať z neho aj úžitky.

§ 2a

Fond môže prenajať fyzickej osobe – nepodnikateľovi na účely vlastnej drobnej pestovateľskej činnosti alebo chovateľskej činnosti pozemok s výmerou najviac 5 ha, ak ide o trvalý trávnatý porast, a 2 ha, ak ide o ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady alebo vodné plochy, najviac však so spoločnou výmerou 5 ha.

§ 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.

§ 4a

(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely musí obsahovať jednoznačné vymedzenie pozemku, ktorého užívanie je predmetom nájomnej zmluvy, v rozsahu názov okresu, názov katastrálneho územia, parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ alebo registra „E“ katastra nehnuteľností, výmera pozemku alebo časti pozemku, ktorá je predmetom nájmu,

a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorý je nájomná zmluva uzatvorená podľa § 14 ods. 1, alebo spôsob jeho jednoznačného vymedzenia, ktorý umožní kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu určiť pozemok, ktorého užívanie je predmetom nájomnej zmluvy, a to aj vtedy, ak ide o časť pozemku.

(2) V zmluve o nájme pozemku na poľnohospodárske účely nemožno dohodnúť predkupné právo k prenajatému pozemku.

§ 5

Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, 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 podniku³⁾ 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 prenájímajú i na vykonávanie rybárskeho práva⁴⁾ alebo dohodnúť, že nájomca môže zastupovať prenajímateľa v konaniach podľa osobitného predpisu⁵⁾ za primeranej výšky nájomného.

§ 8

(1) Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenájíma najmenej na 5 rokov, ak odsek 2 neustanovuje inak. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku okrem odseku 2 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 najmenej na

- a) 10 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia, alebo ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované,⁶⁾
- b) 20 rokov, ak ide o ovocný sad, vinohrad, chmeľnicu, ich založenie alebo obnovu; podmienkou

uzatvorenia nájomnej zmluvy nie je registrácia pozemku vo vinohradníckom registri⁷⁾ alebo registri podľa osobitného predpisu,^{7a)}

c) 50 rokov, ak ide o repositórium, ktoré je registrované,^{7b)} alebo ide o jeho zriadenie.

§ 9

(1) Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom⁸⁾ na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku⁹⁾ 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 podľa § 1 ods. 2 písm. a) alebo písm. c) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 3 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

(2) Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je trojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely.

(3) Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní. 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 odseku 3 sa nevzťahuje na postupy podľa § 12a až § 12c.

(5) Ak je vypočítaná výška nájomného podľa odseku 1 nižšia ako dve eurá, môže sa prenajímateľ a nájomca dohodnúť na bezodplatnom užívaní pozemku. Taká dohoda sa považuje za zmluvu o výpožičke podľa § 659 až 662 Občianskeho zákonníka.

(6) Pozemky v správe a nakladaní fondu nemožno dať do podnájmu, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 12a až § 12c).

§ 12

(1) Výpovedná lehota pri výpovedi zo zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku neuplynie skôr, ako minimálna doba nájmu podľa § 8. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku uzatvorenú na určitý čas možno vypovedať, ak je toto právo a dôvody výpovede dohodnuté v zmluve.

(2) Ak na pozemok na poľnohospodárske účely nie je prístup alebo ho nemožno racionálne užívať a nájom sa skončil, doterajší nájomca má právo užívať pozemok podľa podmienok nájomnej zmluvy do vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a až 12c alebo do vykonania pozemkových úprav podľa osobitného predpisu;¹²⁾ to sa nevzťahuje na pozemky, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond.

(3) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka.

(4) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok, vlastníčkovi preukázateľne doručil návrh na 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 alebo neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku, 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; to neplatí, ak ide o pozemky v správe a nakladaní fondu. Užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastník pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu alebo inú obdobnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu.

(5) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok a ktorý je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, na vrátenie a prevzatie pozemku podľa odseku 3 alebo odseku 4 sa primerane použije postup podľa § 12a, pri ktorom sa na užívateľa pozemku vzťahujú rovnaké práva a povinnosti ako na nájomcu.

(6) Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov^{12a)} alebo väčšiny akcií^{12b)} doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok nachádza. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.

§ 12a

(1) Ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť alebo je pozemok užívaný bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu, a to v primeranej výmere a bonite. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu^{12ba)} (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ, za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.

(2) Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na čas, na ktorý má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže dať do užívania inej osobe. Súčasťou podnájomnej zmluvy podľa odseku 1 je rozdeľovací plán podľa odseku 11, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(3) Podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 na účel jej zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručí doterajší prenajímateľ okresnému úradu v lehote 30 dní od jej účinnosti.

(4) Doterajší prenajímateľ začne užívať pozemky podľa odseku 2 po zbere úrody, ak sa nájomca s doterajším prenajímateľom nedohodnú inak.

(5) Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.

(6) Doterajší prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, ak bola táto vopred zaplatená aj za obdobie, v ktorom už bola účinná podnájomná zmluva, a to do 30 dní od preukázateľne doloženej výzvy na zaplatenie. Ak doterajší prenajímateľ neuhradí nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, má sa za to, že podnájomná zmluva nebola uzavretá.

(7) Za podmienok uvedených v odsekoch 1 až 6 je nájomca povinný uzatvoriť podnájomnú zmluvu aj s fondom, ak o to fond požiada, z dôvodu vytvorenia racionálnych podmienok užívania pozemkov, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá.^{12c)}

(8) Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 60 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, doterajší prenajímateľ požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa.

(9) Rozhodnutie podľa odseku 8 stráca platnosť dňom

- a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav^{12c)} alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí,
- b) výmazu podniku z obchodného registra alebo iného obdobného registra bez právneho nástupcu,
- c) právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy,^{12d)}
- d) prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý vznikol podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa,
- e) doručenia podnájomnej zmluvy okresnému úradu podľa odseku 3,
- f) doručenia žiadosti o zrušenie rozhodnutia podľa odseku 8, z ktorej vyplýva súhlas doterajšieho prenajímateľa a nájomcu so zrušením rozhodnutia.

(10) Doterajší prenajímateľ, ktorý požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia podľa odseku 8, k žiadosti priloží

- a) zoznam poľnohospodárskych pozemkov vrátane názvu katastrálneho územia, ktoré sú v jeho vlastníctve a na ktoré sa vzťahuje výzva podľa odseku 1,
- b) žiadosť o uzatvorenie podnájomnej zmluvy preukázateľne doručenú nájomcovi podľa odseku 1; ak žiadosť podľa odseku 8 podáva nájomca, priloží žiadosť o uzatvorenie podnájomnej zmluvy preukázateľne doručenú doterajšiemu prenajímateľovi podľa odseku 1,
- c) zmluvu o nájme a doklad o tom, že zmluvný vzťah sa skončil alebo sa má skončiť; to neplatí, ak je pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy alebo preukázateľného oprávnenia užívať pozemok,
- d) návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah.

(11) Okresný úrad určí, či návrh podľa odseku 10 písm. d) spĺňa podmienky primeranosti. Okresný úrad prerokuje s doterajším prenajímateľom a nájomcom návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah, poučí ich o dôvodoch straty platnosti rozhodnutia ustanovených v odseku 9 a z prerokovania vyhotoví zápis. Okresný úrad vyzve doterajšieho prenajímateľa, aby v primeranej lehote zabezpečil vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a predložil ho

okresnému úradu spolu s dokladom o úhrade nákladov. Ak doterajší prenajímateľ v určenej lehote nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví.

(12) Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje

- a) určenie času platnosti rozhodnutia,
- b) označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah,
- c) príslušnú sumu nákladov spojených s vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť nájomca doterajšiemu prenajímateľovi podľa odseku 5 s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia,
- d) najneskoršiu lehotu, do ktorej má nájomca povinnosť vypratať pozemky.

(13) Účastníkom konania podľa odseku 8 je doterajší prenajímateľ a nájomca. Rozhodnutie podľa odseku 8 sa doručuje doterajšiemu prenajímateľovi a nájomcovi do vlastných rúk; ak podnájomný vzťah vzniká na pozemku, ktorý spravuje alebo s ktorým nakladá fond, rozhodnutie sa zasiela na vedomie fondu.

(14) Okresný úrad vedie evidenciu právoplatných rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi.

(15) Podnájomný vzťah vzniknutý podľa odseku 1 alebo odseku 8 je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku.

(16) Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 žiada doterajší prenajímateľ, ktorý je podielovým spoluvlastníkom, výmera podnájomného pozemku sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa na dotknutých pozemkoch. Celú výmeru pozemku, za ktorý vznikol podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa, musí obhospodarovať jedna osoba; to neplatí, ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 požiada fond. Na postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 sa ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužijú.

(17) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 2 000 m², nepostupuje sa podľa odseku 1 alebo odseku 8, ak by vznikol pozemok, ktorého užívanie by bolo možné len s neprimeranými ťažkosťami, alebo náklady na jeho vyčlenenie by boli vyššie ako hodnota pozemku; to neplatí, ak vlastníci pozemkov s jednotlivými výmerami pozemkov menšími ako 2 000 m² požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne.

(18) Podľa odsekov 1 až 17 môže postupovať aj osoba, ktorá má s doterajším prenajímateľom uzatvorenú novú nájomnú zmluvu (ďalej len „budúci obhospodarovateľ“) na pozemky v jeho vlastníctve, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť, alebo ak je pozemok užívaný bez preukázateľného oprávnenia užívať pozemok a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, po predložení novej nájomnej zmluvy na tieto pozemky. V takom prípade vznikne podnájomný vzťah podľa odseku 1 alebo odseku 8 v prospech budúceho obhospodarovateľa. Účastníkom konania je budúci obhospodarovateľ a nájomca. Rozhodnutie podľa odseku 8 sa doručuje budúcemu obhospodarovateľovi a nájomcovi do vlastných rúk.

(19) Postup podľa tohto paragrafu sa nepoužije v obvode projektu pozemkových úprav, ak bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav.

(20) Postup podľa tohto paragrafu môže použiť aj nájomca.

(21) Postup podľa tohto paragrafu môže použiť aj nadobúdateľ pozemku, za ktorý vznikol rozhodnutím podľa odseku 8 podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa; ustanovenia o doterajšom prenajímateľovi sa primerane vzťahujú na nadobúdateľa.

§ 12b

(1) Ak rozhodnutie o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa osobitného predpisu^{12d)} (ďalej len „doterajšie rozhodnutie“) nestratilo platnosť, môže vlastník pozemku, ktorému bol vyčlenený iný pozemok do bezplatného náhradného užívania (ďalej len „doterajší náhradný pozemok“) podať na okresný úrad návrh na začatie konania o vydaní rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v prospech tohto vlastníka na čas do

- a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav^{12e)} alebo do neskoršieho dňa uvedeného v tomto rozhodnutí,
- b) výmazu podniku z obchodného registra bez právneho nástupcu,
- c) právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy^{12f)} alebo
- d) prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok.

(2) Vlastník, ktorý podal návrh podľa odseku 1 (ďalej len „navrhovateľ“), v návrhu uvedie

- a) názov katastrálneho územia,
- b) doterajšie rozhodnutie, ktorým mu bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania,
- c) označenie lokality a ďalšie jemu známe údaje o doterajšom náhradnom pozemku.

(3) Prílohou k návrhu podľa odseku 1 je

- a) zoznam poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve navrhovateľa, na ktoré nemá uzavretú nájomnú zmluvu,
- b) čestné vyhlásenie o neuzavretí nájomnej zmluvy na pozemky podľa písmena a).

(4) Okresný úrad rozhodne, že vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 1, ak sa preukáže, že

- a) navrhovateľ je osobou, ktorej bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok,
- b) doterajšie rozhodnutie nestratilo platnosť,^{12g)}
- c) navrhovateľ vlastní v katastrálnom území poľnohospodársku pôdu podľa odseku 3 písm. a) najmenej vo výmere doterajšieho náhradného pozemku, pričom výmera sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve navrhovateľa na dotknutých pozemkoch, a
- d) doterajší náhradný pozemok je identifikovateľný v teréne a identický so zjednodušeným rozdeľovacím plánom.

(5) Ak sa nepreukázu skutočnosti podľa odseku 4, okresný úrad rozhodne, že nevzniká podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku.

(6) Rozhodnutie podľa odseku 4 okrem všeobecných náležitostí obsahuje označenie pozemku, ku ktorému vzniká navrhovateľovi podnájomný vzťah; neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia je grafické zobrazenie tohto pozemku.

(7) Dňom právoplatnosti rozhodnutí podľa odsekov 4 a 5 doterajšie rozhodnutie stráca platnosť.

(8) Účastníkom konania podľa odseku 1 je navrhovateľ. Rozhodnutia podľa odsekov 4 a 5 sa doručujú navrhovateľovi do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa odseku 4 nie je možné podať odvolanie.

(9) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí podľa odseku 4 a odseku 12, navrhovateľov

a doterajších náhradných pozemkov, ku ktorým vznikol podnájomný vzťah.

(10) Fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá má s vlastníkom, ktorému bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, uzatvorenú nájomnú zmluvu na tento doterajší náhradný pozemok (ďalej len „hospodáriaci subjekt“), môže v mene tohto vlastníka konať vo veci vydania rozhodnutia podľa odseku 1. Ak hospodáriaci subjekt podá v mene vlastníka návrh podľa odseku 1, vstupuje tento vlastník do postavenia navrhovateľa. Prílohou návrhu podľa odseku 1 je aj nájomná zmluva na doterajší náhradný pozemok. Účastníkom konania je hospodáriaci subjekt a vlastník, ktorému bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok. Rozhodnutia podľa odsekov 4 a 5 sa doručujú hospodáriacemu subjektu a vlastníkovi, ktorému bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, do vlastných rúk. Ustanovenia odsekov 1 až 9 sa použijú primerane.

(11) Ak po právoplatnosti rozhodnutia podľa odseku 4 dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, ku ktorému vznikol podnájomný vzťah, môže nadobúdateľ požiadať okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku na čas podľa odseku 1 vzniká v jeho prospech. Účastníkom konania je nadobúdateľ.

(12) Okresný úrad rozhodne, že nadobúdateľovi vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 11 na čas podľa odseku 1, ak nadobúdateľ preukáže, že nadobudol od právneho predchodcu všetky pozemky, za ktoré právnenému predchodcovi vznikol podnájomný vzťah; rozhodnutie sa nadobúdateľovi doručuje do vlastných rúk.

(13) Na konanie podľa odsekov 1 až 12 sa vzťahuje správny poriadok, ak § 24c neustanovuje inak.

§ 12c

(1) Ak doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť len z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníctva k pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, ale nadobúdateľ vstúpil do užívania doterajšieho náhradného pozemku a toto užívanie stále trvá, môže nadobúdateľ podať na okresný úrad návrh na začatie konania o vydaní rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v prospech tohto nadobúdateľa na čas do

- a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav^{12c)} alebo do neskoršieho dňa uvedeného v tomto rozhodnutí,
- b) výmazu podniku z obchodného registra bez právneho nástupcu,
- c) právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy,^{12d)} alebo
- d) prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok.

(2) Nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, v návrhu uvedie

- a) názov katastrálneho územia,
- b) údaje právneho predchodcu nadobúdateľa, ktorému bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania,
- c) doterajšie rozhodnutie, ktorým bol právnenému predchodcovi nadobúdateľa doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania,
- d) označenie lokality a ďalšie jemu známe údaje o doterajšom náhradnom pozemku.

(3) Prílohou návrhu podľa odseku 1 je:

- a) zoznam poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, na ktoré nemá uzavretú nájomnú zmluvu,

b) čestné vyhlásenie o neuzavretí nájomnej zmluvy na pozemky podľa písmena a).

(4) Okresný úrad rozhodne, že vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 1, ak sa preukáže, že

- a) na nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, prevodom alebo prechodom prešlo vlastnícke právo k pozemku právneho predchodcu nadobúdateľa, ktorému bol náhradný pozemok vyčlenený do užívania,
- b) doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníctva k pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok,^{12g)} ale nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, vstúpil do užívania doterajšieho náhradného pozemku a toto užívanie stále trvá,
- c) nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, vlastní v katastrálnom území poľnohospodársku pôdu podľa odseku 3 písm. a) najmenej vo výmere doterajšieho náhradného pozemku, pričom výmera sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, na dotknutých pozemkoch, a
- d) doterajší náhradný pozemok je identifikovateľný v teréne a identický so zjednodušeným rozdeľovacím plánom.

(5) Ak sa nepreukážu skutočnosti podľa odseku 4, okresný úrad rozhodne, že nevzniká podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku.

(6) Rozhodnutie podľa odseku 4 okrem všeobecných náležitostí obsahuje označenie pozemku, ku ktorému vzniká nadobúdateľovi, ktorý podal návrh podľa odseku 1, podnájomný vzťah; neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia je grafické zobrazenie tohto pozemku.

(7) Účastníkom konania podľa odseku 1 je nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1. Rozhodnutia podľa odsekov 4 a 5 sa doručujú nadobúdateľovi, ktorý podal návrh podľa odseku 1, do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa odseku 4 nie je možné podať odvolanie.

(8) Ak po právoplatnosti rozhodnutia podľa odseku 4 dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, ku ktorému vznikol podnájomný vzťah, môže nový nadobúdateľ požiadať okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku na čas podľa odseku 1 vzniká v jeho prospech.

(9) Okresný úrad rozhodne, že novému nadobúdateľovi vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 8 na čas podľa odseku 1, ak nový nadobúdateľ preukáže, že nadobudol od právneho predchodcu všetky pozemky, za ktoré právnenému predchodcovi vznikol podnájomný vzťah.

(10) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí podľa odseku 4 a odseku 9, navrhovateľov a doterajších náhradných pozemkov, ku ktorým vznikol podnájomný vzťah.

(11) Na konanie podľa odsekov 1 až 10 sa vzťahuje správny poriadok, ak § 24e neustanovuje inak.

§ 13

(1) Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a prenajímateľ do dvoch mesiacov od doručenia návrhu tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok; § 12 ods. 4 druhá a tretia veta sa použijú primerane. Prvá veta sa nevzťahuje na pozemky v správe a nakladaní fondu.

(2) Ak ide o prenajaté pozemky, ktoré spravuje fond alebo s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu,^{11b)} fond zverejní na svojom webovom sídle najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, dátum, do ktorého je možné prejavíť záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy k pozemkom, ktorých užívanie je predmetom nájmu, a identifikačné údaje pozemku, ktorého užívanie je predmetom nájmu, v rozsahu názov okresu, názov katastrálneho územia, parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ katastra nehnuteľností a výmera pozemku alebo časti pozemku, ktorej užívanie je predmetom nájmu; obdobne postupuje fond po doručení výpovede alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy, právoplatného rozhodnutia súdu, na základe ktorého sa nájomný vzťah končí alebo ktorým sa vyhlasuje za neplatný, alebo uzatvorenie dohody o skončení nájomnej zmluvy a pri neprenajatom pozemku. Na záujem prejaviteľ po dátume, do ktorého je možné prejavíť záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy, fond neprihliada; to neplatí, ak do tohto dátumu nebol prejaviteľ žiadny záujem.

(3) Fond prenája pozemky spravidla ako súbor tvorený pozemkami v správe a nakladaní fondu a pozemkami so spoluvlastníckymi podielmi v správe a nakladaní fondu (ďalej len „obvod nájomnej zmluvy“) tak, aby bolo zabezpečené ich racionálne užívanie jedným nájomcom; tým nie je dotknuté právo pozemkového spoločenstva uzatvárať nájomné zmluvy a obdobné zmluvy v mene vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa osobitného predpisu.^{12a)}

(4) Fond uzatvorí nájomnú zmluvu prednostne so záujemcom, ktorý preukáže, že v čase vzniku nájomného vzťahu má v obvode nájomnej zmluvy právny vzťah zakladajúci oprávnenie užívať pozemky, ktoré s pozemkami v správe alebo nakladaní fondu predstavujú nadpolovičnú výmeru, a ak je možné pozemok prenajať podľa osobitného predpisu upravujúceho právne postavenie fondu.^{12c)} Ak je viac záujemcov, prednosť má vždy ten, ktorý má podľa prvej vety zabezpečené oprávnenie užívať pozemky s najvyššou výmerou. Fond rozdelí obvod nájomnej zmluvy, ak je viac záujemcov a je to možné a účelné z hľadiska účelu nájmu, ochrany poľnohospodárskej pôdy a racionálneho užívania jedným nájomcom alebo viacerými nájomcami alebo ak to vyplýva z odseku 5.

(5) Fond rozdelí obvod nájomnej zmluvy, ak o nájom prejaví záujem aj mladý poľnohospodár^{11c)} alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku,^{11e)} ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazal vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu,^{11g)} alebo poľnohospodár, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodár, ktorý vyrába finálny produkt a preukáže, že už má vo vlastníctve alebo v nájme od iných vlastníkov poľnohospodárske pozemky, najviac však do výmery 50 ha. Fond prenája mladému poľnohospodárovi^{11c)} alebo poľnohospodárovi spĺňajúcemu podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku^{11e)} pozemky vhodné na vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby v rozsahu podľa osobitného predpisu^{11g)} alebo pozemky poľnohospodárovi, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodárovi, ktorý vyrába finálny produkt, ak existujú pozemky, ktoré možno podľa tohto zákona prenajať, najviac však do celkovej výmery 150 ha bez pozemkov, ktoré už má vo vlastníctve alebo v nájme.

(6) Ak fond postupuje podľa odseku 5, môže rozdelením obvodu nájomnej zmluvy znížiť výmeru pozemkov vhodných na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu pri výmere obvodu nájomnej zmluvy

- a) 101 až 500 ha najviac o 4 %,
- b) 501 až 700 ha najviac o 7 %,
- c) 701 až 1 500 ha najviac o 9 %,
- d) 1 501 ha a viac najviac o 12 %.

(7) Ak špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu vykonáva viac záujemcov, fond nezníži výmeru podľa odseku 6. Fond nezníži výmeru ani na pozemkoch zaradených do viacročného záväzku podľa osobitného predpisu.^{11g)}

(8) Ak mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku alebo poľnohospodár, ktorý vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodár, ktorý vyrába finálny produkt prestane spĺňať podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy podľa odseku 5, poruší povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo poruší ustanovenia tohto zákona, fond od nájomnej zmluvy odstúpi.

(9) Fond neprenajme pozemok

- a) fyzickej osobe, ktorá je dlžníkom fondu,
- b) právnickej osobe, ktorá je dlžníkom fondu alebo ktorej ovládaná alebo ovládajúca právnická osoba je dlžníkom fondu.

§ 14

Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ako aj všetky úkony s ňou súvisiace musia mať písomnú formu. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte menšinový spoluvlastnícky podiel, má len tie práva, ktoré mu priznáva tento zákon. Nájomca je povinný na požiadanie vlastníka alebo spoluvlastníka bez zbytočného odkladu predložiť mu nájomnú zmluvu, na základe ktorej pozemok užíva, alebo ak nájomný vzťah nevznikol uzatvorením nájomnej zmluvy písomný doklad preukazujúci existenciu nájomného vzťahu a jeho podmienky; to sa primerane vzťahuje aj na podnájomcu a na osobu, ktorá má preukázateľné oprávnenie pozemok alebo jeho časť užívať.

TRETIA ČASŤ

NÁJOM PODNIKU NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU

§ 15

Nájomná zmluva o nájme podniku na poľnohospodársku výrobu (ďalej len „podnik“) sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ 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 hnutelné veci na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby, ktoré sa nespracúvajú ani nespotrebovávajú, 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 pracovnoprávných vzťahov.

(2) O ručení prenajímateľa za záväzky, ktoré prešli na nájomcu platnosťou zmluvy, a o právach pri zhoršení vymožitelnosti týchto záväzkov v dôsledku nájmu podniku, ako aj o odovzdaní podniku dávaného do nájmu a o spisovanej zápisnici rovnako platia ustanovenia osobitného predpisu¹⁴⁾ o zmluve o predaji podniku.

§ 19

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

**PIATA ČASŤ
SPOLOČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA****§ 22**

Ak nájomca zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, prechádzajú práva a povinnosti z nájmu obdobne na niektorú z osôb uvedených v osobitnom predpise,¹⁹⁾ ktorá sa na základe písomnej dohody oprávnených dedičov zaviazala pokračovať v poľnohospodárskej činnosti^{19a)} alebo v hospodárení na lesných pozemkoch.

§ 23

Ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného predpisu.²⁰⁾ Výška nájomného v týchto prípadoch nesmie byť nižšia ako 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

§ 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⁾

§ 24a

Prechodné ustanovenie účinné k 1. novembru 2009

Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na pozemky, na ktoré bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.²¹⁾

§ 24b

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2015

(1) Fond postup podľa § 13 ods. 4 a 5 nepoužije na nájomné zmluvy uzavreté do 31. decembra 2014.

(2) Návrhy nájomných zmlúv, ktoré neboli prerokované radou fondu do 31. decembra 2014, fond posúdi podľa § 13 ods. 4 a 5.

§ 24c

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. septembra 2017

(1) Návrh podľa § 12b ods. 1 možno podať do 28. februára 2018.

(2) Konanie o návrhu podľa § 12b ods. 1 začne uplynutím lehoty podľa odseku 1. Okresný úrad rozhodne o návrhu podľa § 12b ods. 1 do 29. februára 2020.

§ 24d

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. mája 2018

(1) Konania o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a začaté a právoplatne neskončené do 30. apríla 2018 sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. apríla 2018.

(2) Doterajší prenajímatelia doručia podnájomné zmluvy podľa § 12a ods. 1 účinné k 30. aprílu 2018 na účel ich zápisu do evidencie podnájomných zmlúv okresnému úradu do 31. júla 2018.

(3) Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v § 24 ods. 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

§ 24e

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. februára 2019

(1) Návrh podľa § 12c ods. 1 možno podať do 31. júla 2019.

(2) Konanie o návrhu podľa § 12c ods. 1 začne uplynutím lehoty podľa odseku 1. Okresný úrad zverejní na úradnej tabuli informáciu o začatých konaniach v rozsahu údajov o katastrálnom území a údajov o doterajšom náhradnom pozemku.

(3) Okresný úrad rozhodne o návrhu podľa § 12c ods. 1 do 31. júla 2021.

(4) Ak okresný úrad po 1. februári 2019 počas konania podľa § 12b zistí, že návrh spĺňa podmienky podľa § 12c, dokončí konanie podľa § 12c.

(5) Rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8, § 12b ods. 4 a 12 a §12c

ods. 4 a 9 sú vykonateľné podľa osobitného predpisu.²²⁾

(6) Ustanovenie § 126 Občianskeho zákonníka sa primerane vzťahuje aj na vypratanie pozemku, o ktorom bolo vydané rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8, § 12b ods. 4 a 12 a § 12c ods. 4 a 9.

§ 24f

Prechodné ustanovenie k úprave účinnej od 1. júla 2019

Nájomné zmluvy k lesným pozemkom uzatvorené podľa zákona účinného do 30. júna 2019 sa považujú za nájomné zmluvy uzatvorené podľa tohto zákona a zostávajú v platnosti do doby, ktorá je v nich uvedená.

§ 24g

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. mája 2021

Ak nájomná zmluva, ktorá je uzavretá počas trvania nájmu dohodnutého na určitý čas a ktorej predmetom je užívanie toho istého pozemku, nenadobudne účinnosť do 1. mája 2022, stráca platnosť.

§ 24h

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2026

(1) Ak v zmluve o nájme nie je dohodnuté iné trvanie výpovednej lehoty, výpovedná lehota pri výpovedi zo zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutej na neurčitý čas, ktorá začala plynúť pred 1. januárom 2026, uplynie najskôr uplynutím minimálnej doby nájmu podľa § 8, alebo uplynie 31. októbra 2026, ak minimálna doba nájmu podľa § 8 uplynula pred 1. januárom 2026.

(2) Ak účastníci zmluvy o odovzdaní pozemku do užívania inej osobe (§ 12a ods. 2), zmluvy o výpožičke pozemku na poľnohospodárske účely a zmluvy, ktorá nie je osobitne upravená a ktorej predmetom je užívanie pozemku na poľnohospodárske účely, neprispôsobia zmluvný vzťah ustanoveniam tohto zákona o zmluve o nájme pozemku na poľnohospodárske účely alebo podnájme pozemku na poľnohospodárske účely upravujúcim vymedzenie predmetu užívania a trvanie a spôsob ukončenia nájomného vzťahu alebo ho neskončia do 31. decembra 2030, tieto zmluvné vzťahy 1. januára 2031 zanikajú; na prispôsobenie zmluvného vzťahu sa použije § 13 ods. 1.

(3) Ak účastníci zmluvného vzťahu, ktorého predmetom je užívanie pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku a ktorý nemá písomnú formu, neupravia tento zmluvný vzťah v písomnej forme alebo ho neskončia do 31. decembra 2030, tento zmluvný vzťah 1. januára 2031 zaniká; na úpravu týchto zmluvných vzťahov sa použije § 13 ods. 1.

(4) Fond podľa § 13 ods. 2 v znení účinnom od 1. januára 2026 prvýkrát zverejní na svojom webovom sídle dátum, do ktorého je možné prejavíť záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy k pozemkom, a identifikačné údaje pozemku do 31. júla 2026.

§ 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 „určeníu vecí“ 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 vecí 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 trojmeseačnej lehote a pri nájmoch hnutelých vecí v jednomeseačnej 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.

- 2) Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 2a) § 4 ods. 2 zákona č. 317/2025 Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom a o zmene a doplnení niektorých predpisov.
- 3) § 5 Obchodného zákonníka.
- 4) § 4 zákona č. 139/2002 Z. z. o rybárstve.
- 5) Zákon č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 6) § 9 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.
- 7) § 8 zákona č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve.
- 7a) § 4a zákona č. 597/2006 Z. z. o pôsobnosti orgánov štátnej správy v oblasti registrácie odrôd pestovaných rastlín a uvádzaní množiteľského materiálu pestovaných rastlín na trh v znení zákona č. 467/2008 Z. z.
- 7b) § 8 ods. 4 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.
- 11a) § 43 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z. z.
- 11b) § 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.
- 11c) Čl. 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 zo 17. decembra 2013 o podpore rozvoja vidieka prostredníctvom Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 1698/2005 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013).
- 11d) Čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014).
- 11e) Čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia (EÚ) č. 651/2014.
- 11f) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámenny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.
- 11g) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka 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.
- 12a) § 7 ods. 4 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.
- 12b) § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

- 12ba) § 5 ods. 4 písm. j) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 12c) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 12d) § 15 zákona č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z. z.
- 12e) § 14 zákona č. 330/1991 Zb.
- 12f) § 17 zákona č. 220/2004 Z. z.
- 12g) § 42i zákona č. 330/1991 Zb.
- 12i) § 16 ods. 2 písm. b) zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 110/2018 Z. z.
- 12j) Napríklad § 51 a § 659 až 662 Občianskeho zákonníka, § 2 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach.
- 14) Obchodný zákonník.
- 19) § 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- 19a) Napríklad čl. 4 písm. c) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1307/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa ustanovujú pravidlá priamych platieb pre poľnohospodárov na základe režimov podpory v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 637/2008 a nariadenie Rady (ES) č. 73/2009 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013) v platnom znení.
- 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.
- 22) § 79 ods. 4 a 5 zákona č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov.

