ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2017

Vyhlásené: 28. 11. 2017 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

291

ZÁKON

z 18. októbra 2017,

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

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení zákona č. 549/2004 Z. z., zákona č. 571/2007 Z. z., zákona č. 274/2009 Z. z., zákona č. 396/2009 Z. z., zákona č. 57/2013 Z. z., zákona č. 145/2013 Z. z., zákona č. 363/2014 Z. z., zákona č. 24/2015 Z. z. a zákona č. 153/2017 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. § 1 znie:

„§ 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 predpisu[9]) 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 § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 1 sa vypúšťa.

2. V § 8 ods. 1 druhej vete sa za slovo „účely“ vkladajú slová „pri prevádzkovaní podniku“.

3. V § 8 ods. 1 sa slová „25 rokov“ nahrádzajú slovami „15 rokov“.
4. V § 10 ods. 1 sa za slovo „pozemku“ vkladajú slová „podľa § 1 ods. 2 písm. a) alebo písm. c)“.
5. V § 10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:

„(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 najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ak slúži na poľnohospodárske účely.“.

Doterajšie odseky 2 až 6 sa označujú ako odseky 3 až 7.

6. V § 10 ods. 5 sa slová „odseku 3“ nahrádzajú slovami „odseku 4“.
7. V § 10 ods. 7 sa za slová „Slovenského pozemkového fondu“ vkladajú slová „(ďalej len „fond“)“.
8. V § 12 sa vypúšťa odsek. 1

Doterajšie odseky 2 až 6 sa označujú ako odseky 1 až 5.

9. V § 12 ods. 1 sa slová „sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8, ak sa nedohodne inak“ nahrádzajú slovami „je päť rokov“.
10. V § 12 odseky 3 až 5 znejú:

„(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 s vlastníkom alebo s vlastníkmi nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníka alebo vlastníkov nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu, 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 nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, pričom užívateľ vlastníka pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy upozornil na právne dôsledky jeho nekonania, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6; to neplatí, ak vlastník pred doručením návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

(5) 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.“.

11. § 12a znie:

„§ 12a

(1) Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len

„doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, 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) 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 podľa odseku 1 preukázateľne doručenú nájomcovi,

c) zmluvu o nájme a doklad o tom, že zmluvný vzťah sa skončil alebo sa má skončiť,

d) písomný súhlas podľa odseku 14, ak doterajší prenajímateľ nevlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku,

e) návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah.

(10) Okresný úrad určí, či návrh podľa odseku 9 písm. e) spĺňa podmienky primeranosti. Okresný úrad prerokuje s doterajším prenajímateľom a nájomcom návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah, a z prerokovania vyhotoví zápis. Na základe výsledkov prerokovania nájomca v lehote 15 dní odo dňa prerokovania predloží

nájomné zmluvy na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah. Okresný úrad vyzve doterajšieho prenajímateľa, aby v primeranej lehote zabezpečil vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne a vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a predložil ho okresnému úradu spolu s dokladom o úhrade nákladov. Ak doterajší prenajímateľ v ustanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví.

(11) 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 vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť nájomca doterajšiemu prenajímateľovi podľa odseku 5 s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

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

(13) 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.

(14) Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 žiada podielový spoluvlastník, ktorý nevlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, musí doložiť písomný súhlas spoluvlastníkov, s ktorými dosiahne nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, s postupom podľa odseku 1 alebo odseku 8 za jeho spoluvlastnícky podiel. Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 žiada podielový spoluvlastník, ktorý vlastní nadpolovičný spoluvlastnícky podiel na pozemku, súhlas podľa predchádzajúcej vety za jeho spoluvlastnícky podiel nie je potrebný.

(15) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 m^2, 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 400 m^2 požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne.

(16) Podľa odsekov 1 až 15 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 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.

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

Poznámka pod čiarou k odkazu 12ba znie:

„[12ba]) § 5 ods. 4 písm. j) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.“.

12. V § 13 odsek 2 znie:

„(2) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, 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, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu

vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný.“.

13. V § 13 sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

„(3) Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.“.

Doterajšie odseky 3 až 9 sa označujú ako odseky 4 až 10.

14. V § 13 odsek 5 znie:

„(5) Prednostné právo na nájom pozemkov podľa odseku 4 nevzniká k pozemkom, o ktorých nájom prejaví záujem okrem doterajšieho nájomcu aj mladý poľnohospodár[11c]) alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku[11d]) alebo mikropodniku,[11e]) ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviaže vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu,[11f]) 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 prenajme 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[11f]) 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.“.

15. V § 13 ods. 6 sa slová „odseku 4“ nahrádzajú slovami „odseku 5“, v písmene a) sa slová „3 %“ nahrádzajú slovami „4 %“, v písmene b) sa slová „5 %“ nahrádzajú slovami „7 %“, v písmeme c) sa slová „7 %“ nahrádzajú slovami „9 %“ a v písmene d) sa slová „10 %“ nahrádzajú slovami „12 %“.

16. V § 13 ods. 7 a 9 sa slová „odseku 4“ nahrádzajú slovami „odseku 5“ a za slovo „mikropodniku“ sa vkladajú slová „alebo poľnohospodár, ktorý vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodár, ktorý vyrába finálny produkt“.

17. V § 13 ods. 8 sa slová „odseku 4“ nahrádzajú slovami „odseku 5“ a slová „odseku 5“ sa nahrádzajú slovami „odseku 6“.

18. V § 13 sa vypúšťa ods. 10.

19. § 14 znie:

„§ 14

(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ako aj všetky úkony s ňou súvisiace musia mať písomnú formu.

(2) Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté a ktoré sám vlastní a obhospodaruje, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov. Nájomca je povinný viesť evidenciu ním obhospodarovaných pozemkov. Údaje a informácie z týchto evidencií je povinný na požiadanie poskytnúť okresnému úradu a Pôdohospodárskej platobnej agentúre.[13])

(3) Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa katastrálnych území k 31. decembru a údaje a informácie z tejto evidencie

poskytnúť okresnému úradu každoročne do 31. januára nasledujúceho roku.

(4) Podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií podľa odsekov 2 a 3, ako aj stanovenia obvyklej výšky nájomného ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo pôdohospodárstva“).

(5) Okresný úrad vedie

a) evidenciu podnájomných vzťahov na základe podnájomných zmlúv podľa § 12a ods. 3,

b) evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 12,

c) evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12b ods. 9,

d) evidenciu ostatných užívacích vzťahov okrem nájomných vzťahov,

e) evidenciu obvyklej výšky nájomného.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 13 znie:

„[13]) § 10 zákona č. 280/ 2017 Z. z. o poskytovaní podpory a dotácie v pôdohospodárstve a rozvoji vidieka a o zmene zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

20. V § 21 ods. 2 sa slová „na dobu platnosti programu“ nahrádzajú slovami „počas platnosti programu“.

21. Poznámka pod čiarou k odkazu 19a znie:

„[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.“.

22. Za § 24c sa vkladá § 24d, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 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.“.

Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. mája 2018 okrem čl. I bodu 18, ktorý nadobúda účinnosť 31. decembra 2017.

Andrej Kiska v. r.

Andrej Danko v. r.

Robert Fico v. r.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Úrad vlády Slovenskej republiky, Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava,
tel.: 02 888 91 131, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.