

PREDBEŽNÁ INFORMÁCIA

(podľa § 9 zákona č. 400/2015 Z. z. o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

1. Pripravovaný právny predpis:

Ciele právnej úpravy: Návrh zákona o nájme poľnohospodárskych a lesných pozemkov

2. Základné ciele právnej úpravy:

Cieľom návrhu zákona je vypracovanie úplne novej úpravy nájmu poľnohospodárskej pôdy (árenda), ktorá nahradí doterajší zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj úpravu nájmu poľnohospodárskej pôdy podľa občianskeho zákonníka.

Tento legislatívny návrh je v súlade s Programovým vyhlásením vlády, v ktorom sa vláda SR zaviazala:

- prepracovať doterajšiu právnu úpravu vlastníckych a užívacích vzťahov k pôde v súlade s Ústavou Slovenskej republiky s cieľom vyvážiť postavenie vlastníkov pôdy voči jej užívateľom
- zdefinovať a zaviesť do praxe kľúčové ukazovatele kvality pôdy, vody a ovzdušia, ako aj biodiverzity,
- zvýši zamestnanosť v agrosektore, ako aj atraktivnosť života na vidieku,
- využiť všetky dostupné prostriedky k pozitívnej motivácii na dobrovoľné plnenie ekosystémových služieb, ekologizáciu poľnohospodárstva, na vodozádržné projekty, protipovodňové opatrenia, biopásy, opatrenia proti zhutňovaniu pôdy a erózii pôdy,
- vytvoriť podmienky pre väčšiu diverzifikáciu poľnohospodárskych plodín, pričom výmera honov bude limitovaná.

V súvislosti s touto úpravou nájmu poľnohospodárskej pôdy najmä sa:

- zadeklarujú základné zásady nájmu na poľnohospodárske účely, v zmysle ktorých možno vykladať ostatné ustanovenia zákona (napr. nadradenosť postavenia vlastníka pozemku voči jeho užívateľovi a i.),
- zavedie zásada, že prenechať pôdu do užívania je možné iba na základe nájomnej zmluvy (árendy) uzatvorenej podľa tohto zákona,
- zavedie povinnosť vlastníka pôdy zabezpečiť obhospodarovanie vlastnej pôdy a to zavedením povinnosti:
 - a) obhospodarovať pôdu vo vlastnej réžii alebo
 - b) prenechať pôdu do užívania inému alebo
 - c) preniesť právo prenechať pôdu do užívania inému na SPF (Lesy SR) za primeranú odplatu;vrátane povinnosti vlastníka preukázať splnenie tých povinností voči registru užívacích vzťahov k pôde,
- zavedie sa nová definícia poľnohospodárskeho pozemku na účely poľnohospodárskej výroby,
- pri nájme časti pozemku zavedie povinnosť grafickej prílohy príp. určenia presnej prenajatej

výmery,

- zväži sa zavedenie definície pozemku, ktorý nemožno racionálne užívať,
- zavedie inštitút náhradného pozemku ako aj administratívne konanie o jeho vyčlenení, ktoré nahradí súčasnú úpravu podnájomného pozemku (§ 12a, 12b a 12c z. č. 504/2003 Z. z.) s cieľom zrýchliť a zjednodušiť celý proces vyčleňovania náhradných pozemkov za pôvodné pozemky, ku ktorým doterajšiemu užívateľovi zaniklo alebo má zaniknúť právo užívania,
- zavedie automatická obnova užívacieho vzťahu k náhradnému pozemku najmä v dôsledku zmeny vlastníka pôvodného pozemku a i.,
- od účinnosti zákona vylúči režim podľa § 139 ods. 2 občianskeho zákonníka pri rozhodovaní o hospodárení s poľnohospodárskym pozemkom v k. ú., v ktorých nebol vykonaný projekt pozemkových úprav,
- nanovo upravia práva a povinnosti nájomcov, prenajímateľov a užívateľov náhradných pozemkov,
- zakáže dojednanie predkupného práva k pozemku v prospech nájomcu (užívateľa) v zmluve o nájme,
- zruší zákonné právo prednostného nájmu (aj po pozemkových úpravách) a zakáže sa dojednanie práva prednostného nájmu v zmluve o nájme,
- upravia nová minimálna výška nájomného pre rôzne kategórie pozemkov (výhľadovo podľa regiónov),
- zruší moderácia výšky nájomného počas trvania nájmu (napr. § 10 ods. 3 z. č. 504/2003 Z. z.),
- nanovo upravia doba nájmu a výpovedné lehoty podľa druhu pozemku,
- zavedú nové dôvody skončenia nájmu výpoveďou a odstúpením od zmluvy (najmä z dôvodu znehodnotenia alebo postupného znehodnocovania poľnohospodárskej pôdy),
- zavedie právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah z dôvodu nezaplatenia nájomného riadne a včas,
- zavedie právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah pri vlastníckych zmenách v osobe nájomcu (predaj podniku nájomcu, väčšinového podielu, väčšiny majetkových podielov alebo akcií),
- zavedie sa povinnosť nájomcu na vlastné náklady nájomcu preukázať prenajímateľovi a odborným inštitúciám, že po skončení nájmu vracia pozemok minimálne v takom stave, v akom ho prevzal na začiatku nájmu a so zreteľom na zanedbanie pozemku (vznik bielych plôch), eróziu, obsah živín a organickej hmoty v pôde, fyzikálnochemické vlastnosti pôdy a i.; rovnako sa zavedú sankcie za pokles sledovaných parametrov,
- povinnosť nájomcu revitalizovať resp. uviesť do pôvodného stavu zanedbané časti prenajímaného pozemku tzv. biele plochy alebo ich so súhlasom vlastníka preradiť do lesnej

pôdy - plán revitalizácie zanedbanej časti pozemku; tento plán bude esenciálnou náležitosťou uzatvorenia nájomnej zmluvy k pozemku, ktorý je sčasti bielou plochou a vlastník bude mať právo pri jeho neplnení od zmluvy odstúpiť,

- upraví povinnosť vrátiť pozemok po zbere úrody a zavedie sa nová lehota na splnenie tejto povinnosti,
- zadefinuje stav pozemku v akom sa má vrátiť po skončení nájmu,
- zavedú sa súkromnoprávne zákonné a verejné administratívne sankcie pre doterajšieho nájomcu, ak riadne a včas nevyprace pozemok po skončení nájmu pre nového nájomcu (obdobne pri náhradnom pozemku) naviazané napr. na výšku čerpanej podpory na pozemok,
- zavedie verejnosti dostupný register užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde a povinnosť farmárov poskytovať a zadávať údaje o užívacích vzťahoch k pôde do tohto registra,
- zapojí samospráva do procesu verifikácie strán a predmetu uzatvorených nájomných zmlúv pri zápise do registra užívacích vzťahov k pôde,
- zavedie administratívne postupy resp. konanie za účelom odstránenia sporných zápisov v registri,
- zavedie 1 až 2-ročné prechodné obdobie za účelom zosúladenia existujúcich zmlúv o prenechaní pôdy do užívania s novu právnou úpravou a povinnosť zmluvných strán v prechodnom období zosúladiť existujúce nájomné zmluvy s novu právnou úpravou, inak prenechanie pôdy do užívania zanikne.

V zákone sa zavedú splnomocňovacie ustanovenia na vydanie podzákonných noriem, ktorými sa vykonajú jednotlivé ustanovenia zákona, najmä sa:

- zadefinujú požiadavky na správnu farmársku prax s ohľadom na plnenie ekosystémových služieb, ekologizáciu poľnohospodárstva, na vodozádržné opatrenia, protipovodňové opatrenia, opatrenia proti zhutňovaniu pôdy a erózii pôdy a i.,
- zavedú parametre štruktúry pôdy, obsahu živín, organickej hmoty a i. v pôde so zreteľom na tepelné a zrážkové podmienky konkrétneho regiónu (kategorizácia územia) a kontrolné mechanizmy sledujúce investície do pôdy za účelom zabránenia znehodnocovaniu pôdy a vody, a zavedie sa povinnosť nájomcov uhradiť tieto náklady,
- stanovujú podrobnosti o plánoch revitalizácie zanedbanej časti prenajatého pozemku (tzv. bielej plochy),
- stanovujú podrobnosti o registri užívacích vzťahov.

3. Spôsob zapojenia verejnosti do prípravy právneho predpisu:

Verejnosť sa môže zapojiť do prípravy právneho predpisu formou zasielania podnetov, či návrhov v intenciách vecného zamerania podľa bodu 2.

Kontaktné údaje

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky
Sekcia pozemkových úprav

Dobrovičova 12
812 66 Bratislava
lenka.hrnciarova@land.gov.sk

4. Predpokladaný termín začatia pripomienkového konania:

október 2021