**Vyhodnotenie medzirezortného pripomienkového konania**

Zákon, 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

|  |  |
| --- | --- |
| Spôsob pripomienkového konania |  |
| Počet vznesených pripomienok, z toho zásadných | 254 /89 |
| Počet vyhodnotených pripomienok | 254 |
|  |  |
| Počet akceptovaných pripomienok, z toho zásadných | 146 /38 |
| Počet čiastočne akceptovaných pripomienok, z toho zásadných | 18 /3 |
| Počet neakceptovaných pripomienok, z toho zásadných | 90 /48 |
|  |  |
| Rozporové konanie (s kým, kedy, s akým výsledkom) |  |
| Počet odstránených pripomienok |  |
| Počet neodstránených pripomienok |  |

Sumarizácia vznesených pripomienok podľa subjektov

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Č.** | **Subjekt** | **Pripomienky do termínu** | **Pripomienky po termíne** | **Nemali pripomienky** | **Vôbec nezaslali** |
| 1. | Združenie mladých farmárov na Slovensku - ASYF | 5 (5o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 2. | Asociácia zamestnávatelských zväzov a združení Slovenskej republiky | 17 (1o,16z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 3. | Generálna prokuratúra Slovenskej republiky | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 4. | Klub 500 | 16 (1o,15z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 5. | Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky | 14 (14o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 6. | Ministerstvo financií Slovenskej republiky | 2 (1o,1z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 7. | Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky | 3 (1o,2z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 8. | Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky | 10 (10o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 9. | Ministerstvo obrany Slovenskej republiky | 12 (12o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 10. | Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 11. | Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky | 13 (13o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 12. | Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky | 19 (19o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 13. | Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky | 12 (12o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 14. | Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky | 6 (6o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 15. | Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky | 7 (7o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 16. | Národná banka Slovenska | 9 (9o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 17. | Odbor aproximácie práva sekcie vládnej legislatívy Úradu vlády SR | 3 (3o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 18. | Potravinárska komora Slovenska | 28 (4o,24z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 19. | Protimonopolný úrad Slovenskej republiky | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 20. | Republiková únia zamestnávateľov | 11 (0o,11z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 21. | Slovenská obchodná a priemyselná komora | 6 (4o,2z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 22. | Slovenský pozemkový fond | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 23. | Slovenská poľnohospodárska a potravinárska komora | 16 (1o,15z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 24. | Štatistický úrad Slovenskej republiky | 9 (9o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 25. | Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | 4 (1o,3z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 26. | Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 27. | Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu | 11 (11o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 28. | Úrad priemyselného vlastníctva Slovenskej republiky | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 29. | Úrad pre verejné obstarávanie | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 30. | Verejnosť | 13 (13o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 31. | Vidiecka platforma | 1 (1o,0z) | 0 (0o,0z) |  |  |
| 32. | Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) | x |  |
| 33. | Národný bezpečnostný úrad | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) | x |  |
| 34. | Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) | x |  |
| 35. | Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 36. | Úrad vlády Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 37. | Správa štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 38. | Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 39. | Najvyšší súd Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 40. | Národná rada Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 41. | Kancelária Ústavného súdu Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 42. | Kancelária prezidenta Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 43. | Združenie miest a obcí Slovenska | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 44. | Splnomocnenec vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 45. | Konfederácia odborových zväzov Slovenskej republiky | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 46. | Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
| 47. | Konferencia biskupov Slovenska | 0 (0o,0z) | 0 (0o,0z) |  | x |
|  | Spolu | 254 (165o,89z) | 0 (0o,0z) |  |  |

Vyhodnotenie vecných pripomienok je uvedené v tabuľkovej časti.

|  |  |
| --- | --- |
| Vysvetlivky k použitým skratkám v tabuľke: | |
| O – obyčajná | A – akceptovaná |
| Z – zásadná | N – neakceptovaná |
|  | ČA – čiastočne akceptovaná |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Subjekt** | **Pripomienka** | **Typ** | **Vyh.** | **Spôsob vyhodnotenia** |
| **ASYF** | **§12 ods. 5 v návrhu.** § 12 ods. - nové znenie (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 podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi do šiestich mesiacov odo dňa zápisu tejto zmeny do Obchodného registra alebo odo dňa zmeny vyplývajúcej z tohto predaja návrh novej nájomnej zmluvy. Ak nájomca nezašle prenajímateľovi návrh novej zmluvy podľa prvej vety alebo ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neprijme návrh novej zmluvy podľa prvej vety, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody.“. ASYF navrhuje - Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju podielu, k predaju majetkových podielov alebo akcií doterajšieho nájomcu - ostatné znenie zostáva | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva v súvislosti s predajom podniku pôvodnú úpravu t.j. predaj väčšinového podielu, predaj väčšiny majetkových podielov, alebo väčšiny akcií. |
| **ASYF** | **§8** §8 ods. 1 - súčasné znenie Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na 5 rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov. ASYF navrhuje najviac 10 rokov. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva § 8 ods.1 bez zmeny. |
| **ASYF** | **§ 12 ods. 8 návrhu** ASYF navrhuje 90 dňovú lehotu skrátiť na 30 dňovú - 90 dňová lehota je neprimerane dlhá. | O | ČA | Predkladateľ zohľadnil túto pripomienku a ustanovil 60 dňovú lehotu. |
| **ASYF** | **§8 ods. 1**  ASYF navrhuje čas nájmu na 10 rokov. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva § 8 ods.1 bez zmeny. |
| **ASYF** | **§12 ods. 5 nové** ASYF navrhuje znenie - Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podielu, k predaju majetkových podielov alebo akcií doterajšieho nájomcu - ostatné znenie ponechať. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva v súvislosti s predajom podniku pôvodnú úpravu t.j. predaj väčšinového podielu, predaj väčšiny majetkových podielov, alebo väčšiny akcií. |
| **AZZZ SR** | **K bodu 11:**  K bodu 11: V § 13 ods. 3 nahradiť slová „navrhnutá výška nájomného“ slovami „navrhnuté nájomné“. Odôvodnenie: Pripomienka je v kontexte celej vety štylistická. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva navrhované znenie, nakoľko aj v súčasne platnom zákone sa používa " výška nájomného " |
| **AZZZ SR** | **K bodu 1:** K bodu 1: Ustanovenia § 1 ods. 1 ponechať v doterajšom znení zákona, t. j. vynechať návrh na obligatórnu písomnú formu nájomnej zmluvy a na jej povinné predloženie na zápis do katastra nehnuteľností bez ohľadu na výmeru pozemku a dobu nájmu. Odôvodnenie : Nie je opodstatnené ukladať povinnosť uzatvárať písomnú nájomnú zmluvu okrem zmlúv o nájme pozemkov pri prevádzkovaní podniku (§ 14 ods. 1 zákona ) a pri nájme poľnohospodárskeho podniku (§ 16 ods. zákona) aj osobám, ktoré síce vykonávajú poľnohospodársku výrobu aj na prenajatých pozemkoch, ale nie sú registrovaní ako samostatne hospodáriaci roľníci alebo ako podnikatelia. Podľa údajov MPRV SR je na Slovensku vyše 15 tisíc neregistrovaných roľníckych hospodárstiev, z ktorých mnohé svoju pôdu alebo jej časť prenajímajú iným fyzickým alebo právnickým osobám. V predpísanej evidencii je registrovaných ďalších približne 5,3 tis. roľníckych hospodárstiev, ktoré tiež spravidla hospodária aj na prenajatej pôde. Prax preukazuje, že vleklé problémy v nájmoch pozemkov, vrátane ich užívania aj bez písomných nájomných zmlúv, sú spojené hlavne s ich veľkou parcelnou a vlastníckou rozdrobenosťou. Za tohto stavu sa navrhovanou úpravou uzatvárania všetkých nájmov pozemkov písomnou zmluvou a povinnou registráciou všetkých nájomných zmlúv v katastri môžu doterajšie neuspokojivé právne pomery v užívaní pôdy nie zlepšiť, ale skomplikovať. Výrazne by sa zvýšila aj administratívna záťaž nielen vlastníkov a nájomcov pozemkov, ale aj úradov. Argument, uvedený v dôvodovej správe v spojitosti s povinnosťou registrácie nájomných zmlúv v katastri, že údaje o konkrétnych prenajímateľoch budú „slúžiť širokej verejnosti, pre potreby poľnohospodárskych subjektov ako aj okresným úradom v rámci ich rozhodovacej činnosti“ považujeme z viacerých hľadísk za nepodložený. Pozemkové úrady a PPA, ktoré majú vo vzťahu k vlastníkom a nájomcom pozemkov osobitné zákonné oprávnenia, si v spojitosti s riešením sporných prípadov užívania pozemkov alebo poskytovania podporných platieb na pôdu vždy môžu vyžiadať od nájomcov alebo prenajímateľov príslušnú dokumentáciu, vedenú podľa doterajších predpisov. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **AZZZ SR** | **K bodu 5:** K bodu 5: V § 10 ods. 2 v prvej vete o určení výšky nájomného za zastavaný pozemok nahradiť slová „...najmenej trojnásobok obvyklej výšky...“ slovami „... najviac dvojnásobok obvyklej výšky...“. Odôvodnenie: Po radikálnom znížení stavov hospodárskych zvierat a teda aj potreby ustajňovacích, skladovacích a iných účelových priestorov, po zredukovaní strojového parku, dielní, atď. stratila veľká časť pozemkov evidovaných v katastri ako zastavané plochy a nádvoria funkčné využitie a nájomcom neprinášajú zisk, ale stratu. V praxi tieto pozemky kupujú od ich pôvodných majiteľov a dedičov za často veľmi nízke ceny nie aktívni poľnohospodári za účelom ich produkčného využitia, ale prevažne špekulanti, ktorí následne aj pod rozličnými hrozbami žiadajú od súčasných nájomcov vysoké nájomné alebo predaj za neprimerané ceny, pričom odmietajú ponuku náhradných pozemkov. Návrh by takúto prax vydierania ekonomicky neodôvodnenej výšky nájmu alebo predajných cien predmetných pozemkov nielen legalizoval, ale nepriamo ešte podporil. Rozdielnosť povahy týchto pozemkov v porovnaní s pozemkami, ktoré sú v katastri evidované ako poľnohospodárska pôda nespočíva v ich vyššej výnosnosti a sú vylúčené z podporných platieb na pôdu. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. Zúčastnené strany na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 súhlasili s formuláciou " najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného". Rozpor bol odstránený. |
| **AZZZ SR** | **K bodu 7:** K bodu 7: 7.1. Ponechať doterajšiu úpravu v § 12 ods. 1 zákona o obnove zmluvy na dohodnutý čas podľa § 8, ak prenajímateľ nevyzve nájomcu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku. Odôvodnenie: Proklamované tvrdenie predkladateľa, že novou úpravou „sa posilní stabilita podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne obhospodarujú“ je nepodložené. Návrh by v praxi viedol k podstatnému rozšíreniu prípadov užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy, k ešte väčšej destabilizácii právnych vzťahov zrušením predmetného ustanovenia o nájomných zmluvách. Je nepochybné, že by došlo k uľahčeniu špekulatívnych nájmov za účelom získania podporných platieb aj na produkčne nevyužívanú pôdu resp. k posilneniu „výnosného biznisu s dotáciami“, o ktorom sa v tejto spojitosti zmieňuje dôvodová správa k návrhu. Nepochybne by došlo nie k zvýšeniu, ale k oslabeniu podnikateľskej istoty doterajších nájomcov, najmä do modernizácie a rozvoja investične náročných odvetví výroby. Pochybné sú aj argumenty predkladateľa, že sa takto „posilnia práva vlastníka pozemku“ a že sa odstráni problém tzv. „dvojitých deklarácií“ pri uplatňovaní nárokov na priame platby na pôdu, ktorý je síce akútny, ale mal by sa riešiť právnou úpravou duplicitného nájmu ( návrh v novom ods. 2). Legislatívna a ekonomická preferencia „ľahšieho prístupu malým a stredným podnikateľom“ k nadobúdaniu riadne obhospodarovanej pôdy jej doterajšími užívateľmi vedie k destabilizácii aj funkčných podnikov, čo oslabuje produkčnú a trhovú výkonnosť a domáceho poľnohospodárstva a vnáša neistotu do ich dlhodobejších podnikateľských zámerov. 7.2. V § 12 doplniť nový ods. 2 v tomto znení: „(2) Vlastník pozemku, ktorý má v úmysle po uplynutí času, na ktorý bol nájom dohodnutý uzatvoriť nájomnú zmluvu s novým prenajímateľom, je povinný najmenej dva mesiace pred podpísaním takejto zmluvy s novým prenajímateľom písomne oznámiť tento zámer doterajšiemu nájomcovi predmetného pozemku.“ Pripomienka je zásadná. Odôvodnenie: Povinnosť vlastníka pozemku písomne oznámiť zámer uzatvoriť nájomnú zmluvu s novým nájomcom môže významne prispieť k obmedzeniu tzv. „dvojitých deklarácií“ a sporov, ku ktorým dochádza pri užívaní pozemkov a uplatňovaní nárokov na dotácie na pôdu. Obmedzila by sa aj potreba kontroly oprávnenosti týchto nárokov pracovníkmi PPA na mieste. | Z | N | 1. Na rokovaní dňa 10.07.2017 sa rozpor nepodarilo odstrániť. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K bodu 8:**  K bodu 8: 8.1. V § 12 ods. 4 o postupe pri užívaní pozemku bez nájomnej zmluvy po slovách „...ktorý pozemok užíva“ doplniť slová „na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku“ a slová „...podľa § 6“ nahradiť slovami „podľa § 8“. Odôvodnenie: Koncepcia bližšej zákonnej úpravy nájmu pozemkov pri prevádzkovaní podniku v doterajšom znení zákona vychádza z potreby prihliadať na dlhodobé, často výrazne viac ako 5-ročné biologické, investičné a s nimi spojené ekonomické cykly najmä pri chove dobytka a pri trhovo orientovanej špeciálnej rastlinnej výrobe, čo je odôvodnené rešpektovať aj v prípade, ak vlastník neodmietol uzatvorenie nájomnej zmluvy ale ani nepožiadal užívateľa pozemku o jeho vrátenie (predpokladá sa, že nájomný vzťah vznikol konkludentne). Pri tejto úprave bude na ostatné nájomné vzťahy platiť doterajšia úprava podľa ustanovení § 6, vrátane ustanovenia o jednoročnej výpovednej lehote. 8.2. V § 12 ods. 5 vynechať slová „...k predaju väčšiny majetkových podielov 12a)“ a po slovách „alebo väčšiny akcií“ doplniť slová „a pri premene právnej formy obchodnej spoločnosti alebo družstva“. Pripomienka je zásadná. Odôvodnenie: Majetkovú účasť na družstve predstavujú členské vklady a podielnické listy členov, s ktorými je spojené hlasovacie právo, ale aj podielnické listy nečlenov, s ktorými nie je spojené hlasovacie právo. V družstve sa členská majetková účasť mení zánikom členstva, odplatným prevodom alebo prechodom členstva a vkladmi nových členov do základného imania družstva. Majetkové podiely členov sa nezapisujú do Obchodného registra. Vlastníkmi približne dvoch tretín výmery pozemkov, ktorú majú v nájme družstvá, je vo vlastníctve fyzických osôb, ktoré nie sú členmi družstva. Pojem väčšinový majetkový podiel člena družstva alebo majoritný podiel na hlasovacích právach v družstve naša ani relevantná zahraničná legislatíva nepozná. Na tieto skutočnosti predchádzajúce doplnenie zákona v § 12 ods. 6 neprihliadla. Zmeny v majetkovej účasti členov a podielnikov – nečlenov na družstve nie sú dôvodom na zmeny platných nájomných zmlúv. Za opodstatnený dôvod obnovy nájomných zmlúv možno však považovať aj pri družstve premenu jeho podnikateľskej formy. | Z | A | Druhá časť zákona č. 504/2003 Z.z. upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. Z uvedeného dôvodu je nadbytočné dopĺňať slová "na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku". Lehota..... Zúčastnené strany akceptovali úprav § 12 ods. 5, že ak dôjde k právnej skutočnosti t.j. k predaju podniku,táto skutočnosť bude oznámená na úradnej tabuli obce v katastrálnom území na ktorej sa pozemok nachádza. Prenajímateľ bude mať možnosť rozhodnúť sa ukončiť nájomný vzťah; a to v v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu alebo odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel. Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 zúčastnené strany súhlasili s takto navrhnutým znením, rozpor bol odstránený. |
| **AZZZ SR** | **K bodu 9:** K bodu 9: V § 12a ods. 1 v prvej vete o neprístupných pozemkoch po slovách „ ...ktoré nie sú“ doplniť slová „ pre ich vlastníka technicky“ a slovo „... nemožno“ nahradiť slovami „alebo ich s ohľadom na výmeru vlastník nemôže ...“. Rovnako upraviť formuláciu v ods. 17. Odôvodnenie: Z textu ustanovenia má byť nepochybné, že sa týka pozemkov, ktoré sú neprístupné pre vlastníka z technických dôvodov (pozemok v bloku, zastavaný pozemok alebo nádvorie), nie napríklad pre dopravne a inak náročný terén, ktorý môže byť neprístupný alebo len ťažko dostupný aj pre nájomcu. Rovnako vágna je formulácia „ktorý nemožno racionálne využiť“. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na pôvodnej definícii , nakoľko v prípade ak ide o neprístupný pozemok ide o pozemok, ktorý nie je prístupný z komunikácie.  Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I novelizačný bod 7**  K Čl. I novelizačný bod 7 (§ 12 vypustenie ods. 1) Zásadne nesúhlasíme s vypustením v súčasnosti platného a účinného ustanovenia § 12 ods. 1 zákona, t.j. s vypustením tzv. automatickej obnovy nájomných vzťahov. Odôvodnenie: Zastávame názor, že vypustenie automatickej obnovy nájomných vzťahov bude mať výrazný negatívny vplyv na užívateľské vzťahy k pôde, nakoľko: 1) dôjde k neúnosnej administratívnej aj finančnej záťaži poľnohospodárskych podnikov ako užívateľov pôdy. Na rozdiel od doterajšej právnej úpravy (ktorú považujeme za dostatočnú a vyváženú, nakoľko obidve strany nájomného vzťahu majú rovnaké postavenie a možnosti, resp. práva ohľadom trvania a ukončenia nájomného vzťahu) navrhovaná právna úprava neúmerne zaťažuje jednu stranu nájomného vzťahu, a to nájomcu – poľnohospodársky podnik, t.j. užívateľa pôdy, ktorý mimochodom prispieva k napĺňaniu cieľov nedávno schválenej ústavnoprávnej ochrany pôdy (najmä potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu). Poľnohospodárske podniky budú nútené (na rozdiel od vlastníkov pôdy) podrobne sledovať trvanie všetkých nájomných zmlúv a preukázateľným spôsobom predkladať prenajímateľom nové nájomné zmluvy. V tejto súvislosti upozorňujeme, že je bežným javom, že jeden poľnohospodárky podnik má uzatvorených viac ako tisíc resp. až niekoľko tisíc nájomných zmlúv. 2) dôjde k „otváraniu“ fungujúcich nájomných vzťahov, čo vytvorí predpoklady pre nepoctivé hospodárenie na pôde a kšeftovanie s pôdou, t.j. špekulácie, ktoré mal predkladateľ v úmysle odstrániť, 3) nedôjde k odstráneniu problémov v praxi v súvislosti so zamedzením dvojitých deklarácií. Dvojité deklarácie budú podľa nášho názoru v zmysle navrhovanej právnej úpravy vznikať naďalej, nakoľko po tom, čo nájomca ponúkne vlastníkovi pôdy návrh novej nájomnej zmluvy, je bežnou praxou, že v zákonom stanovenej lehote nepríde od vlastníka žiadna odpoveď. Tým pádom by zo zákona (navrhované ustanovenie § 13 ods. 3 zákona) vznikol nový nájomný vzťah, pričom však po podaní podkladov na PPA sa zrazu zistí, že je tu dvojitá deklarácia, pretože vlastník pozemku bez upovedomenia nájomcu uzavrel nájomnú zmluvu s treťou osobou. Sme teda názoru, že nastanú presne opačné efekty, ako zamýšľal predkladateľ, resp. nebudú odstránené nedostatky súčasnej právnej úpravy. Dôjde k výraznej administratívnej záťaži poľnohospodárskych podnikov, destabilizácii užívacích pomerov k poľnohospodárskej pôde a k zhoršeniu podnikateľského prostredia v agrosektore. Vytvoria sa podmienky na to, aby stabilných dlhoročných užívateľov pôdy vytláčali špekulanti s pôdou či silné domáce alebo zahraničné investičné skupiny. Vzhľadom na to, že podľa štatistiky predkladateľa 86 až 94% plochy poľnohospodárskej pôdy na Slovensku je obhospodarovaných na základe nájomných vzťahov, a poľnohospodárske podniky na Slovensku majú na pôdu, na ktorej hospodária, štandardne uzavretých stovky až tisíce nájomných zmlúv s vlastníkmi poľnohospodárskej pôdy, považujeme vypustenie inštitútu automatickej obnovy nájomných vzťahov za výrazný destabilizujúci prvok s možnými celospoločenskými dosahmi, najmä ohrozenie potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu či zamestnanosti v agrosektore. Preto navrhujeme zachovanie súčasnej právnej úpravy § 12 ods. 1. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 1 (§ 1 ods. 1)** K Čl. I. novelizačný bod 1 (§ 1 ods. 1) Žiadame v navrhovanom znení § 1 ods. 1 vypustiť poslednú vetu v znení: „Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.“. Odôvodnenie: Požiadavka s cieľom zabrániť neúmernej administratívnej a finančnej zaťaženosti podnikateľského prostredia. Je bežným javom, že jeden poľnohospodársky podnik má uzatvorených viac ako 1000 nájomných zmlúv. Uzatváranie vysokého počtu nájomných zmlúv v prípade jedného podnikateľského subjektu je spôsobené okrem iného dlhodobou rozdrobenosťou pozemkového vlastníctva na Slovensku a zaužívanej aplikačnej praxe, v rámci ktorej prevažná väčšina podnikateských subjektov uzatvára nájomné zmluvy samostatne s každým podielových spoluvlastníkom daného poľnohospodárskeho pozemku. Vzhľadom na uvedené trváme na to, že pre poľnohospodárske podniky bude splnenie uvedenej povinnosti predstavovať neprimeranú administratívnu záťaž vzhľadom na počet uzatvorených nájomných zmlúv ako aj finančnú záťaž z dôvodu vyhotovenia originálov, resp. overených fotokópií nájomných zmlúv. Vznik neúmernej záťaže predpokladáme aj na strane orgánov verenej správy, nedokážeme si predstaviť, ako sa s registrovaním nájomných zmlúv vysporiadajú okresné úrady, katastrálne odbory, nakoľko v niektorých okresoch budú musieť vybaviť niekoľko tisíc až desiatok tisíc záznamových konaní, ktoré už aj v súčasnosti viaceré okresné úrady nevybavujú v zákonom stanovenej lehote. Zároveň vzniká otázka, čo v prípadoch navrhovaného znenia § 12 ods. 4 a 13 ods. 3, v zmysle ktorých vznikne nájomný vzťah zo zákona, teda aký bude postup nájomcu voči príslušnému katastrálnemu úradu v uvedenom prípade. V takýchto prípadoch totiž nebude uzavretá nájomná zmluva v písomnej podobe s podpismi obidvoch zmluvných strán. Ďalej sú v praxi aj prípady, keď napr. prílohou k nájomnej zmluve (najmä s SPF) sú pozemky reg.“C“, ktoré majú evidenčný - užívateľský charakter a na LV sú zapísané len pozemky registra „E“. Ani v tomto prípade nie je zrejmé ako sa bude v takomto prípade zapisovať na list vlastníctva nájomný vzťah. Taktiež považujeme za problém predkladať katastrálnym úradom celé nájomné zmluvy, nakoľko niektoré ustanovenia nájomných zmlúv môžu predstavovať obchodné tajomstvo nájomcov, resp. dôverné informácie zmluvných strán, okrem iného aj doba trvania nájomnej zmluvy. Následne, vzhľadom na zásadu verejnosti katastra nehnuteľností budú mať viaceré subjekty , a to aj v súvislosti s pripravovanou novelou zákona o katastri nehnuteľností, prístup aj k takýmto údajom. Uvedenou skutočnosťou sa tak vytvorí predpoklad na zneužitie informácií, ktoré sú súčasťou nájomných zmlúv. V neposlednom rade, vyvstáva aj otázka, ako katastrálny úrad zapíše na príslušný list vlastníctva skutočnosť, že konkrétnu parcelu užívajú na základe viacerých nájomných zmlúv viaceré subjekty. Aj z vyššie uvedených dôvodov považujeme navrhované znenie za neúčelné a v rozpore s ambíciou predkladateľa zabrániť špekulatívnemu skupovaniu poľnohospodárskej pôdy. Navrhujeme preto uvedenú povinnosť registrácie nájomných zmlúv vypustiť a ako alternatívu pouvažovať nad zriadením elektronického registra nájomných vzťahov, v ktorom by boli registrované vybrané údaje ohľadom nájomných vzťahov a nebolo by potrebné predkladať registrujúcemu subjektu samotné nájomné zmluvy. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 11**  K Čl. I. novelizačný bod 11 (§ 13 ods. 3) Žiadame navrhované znenie § 13 ods. 3 v celom rozsahu vypustiť. Odôvodnenie: Vzhľadom na našu požiadavku zachovať automatickú obnovu nájomných vzťahov podľa doterajšej právnej úpravy podľa § 12 ods. 1 zákona, navrhované ustanovenie by bolo nadbytočné. Dôvody našej požiadavky sme uviedli v pripomienke k novelizačnému bodu 7. Navyše, máme za to, že dôvod odmietnutia návrhu nájomnej zmluvy, to je, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, je natoľko vágny, že spôsobí špekulácie, zneužívanie a množstvo sporov v praxi. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 sa rozpor nepodarilo odstrániť. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 5 (§ 10 ods. 2)**  K Čl. I. novelizačný bod 5 (§ 10 ods. 2) Žiadame v navrhovanom znení prvej vety § 10 ods. 2 vypustiť slová „trojnásobok obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území“ a namiesto nich doplniť slová „3% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu 11a); uvedená minimálna výška nájomného neplatí, ak sa preukáže, že pozemok podľa § 1 ods. 2 písm. b) slúži ako poľnohospodárska pôda; v takomto prípade sa postupuje podľa § 10 ods. 1.“ Odôvodnenie: Formuláciu „obvyklej výšky nájomného“ považujeme za vágnu a problematickú, nakoľko svojou neurčitosťou môže spôsobiť v praxi množstvo sporov a špekulácií. Ak je úmyslom predkladateľa „reakcia na absenciu mechanizmov výpočtu nájomného“, potom je stanovený vzorec s veľmi nejasnou veličinou. Preto navrhujeme exaktný výpočet minimálnej výšky nájomného vychádzajúci z BPEJ. Taktiež v praxi býva problémom nesúlad medzi realitou a zápisom v katastri nehnuteľností (najmä v územiach, kde ešte neprebehla komasácia pozemkov), napr. kde je uvádzaná zastavaná plocha, a v realite sa na uvedenej ploche pestuje alebo kosí, a pod. Preto navrhujeme v týchto prípadoch uplatňovať výšku minimálneho nájomného na reálny stav. | Z | A | Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 došlo k dohode a predkladateľ upraví výšku nájomného , ak sa zmluvné strany nedohodnú inak výška nájomného je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Rozpor odstránený.. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 8** K Čl. I. novelizačný bod 8 (§ 12 ods. 4) Žiadame v navrhovanom znení § 12 ods. 4 vypustiť v poslednej vete slová za bodkočiarkou: „to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku“. Odôvodnenie: Ustanovenie poslednej vety za bodkočiarkou podľa nášho názoru vnáša značnú právnu neistotu do nájomných vzťahov k poľnohospodárskej pôde. Ak totiž užívateľ pozemku navrhol vlastníkovi uzavretie nájomnej zmluvy a vlastník pozemku nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie, zo zákona vzniká nájomný vzťah. To znamená, že užívateľ pozemku sa v takomto prípade oprávnene domnieva, že sa stal nájomcom. Preto vyvracať vznik nájomného vzťahu zo zákona uzatvorením nájomnej zmluvy s treťou osobou považujeme za destabilizujúce. Môže vlastník pozemku svojvoľne uzavrieť nájomnú zmluvu s treťou osobou napriek tomu, že bol užívateľom vyzvaný na uzavretie nájomnej zmluvy a v zákonom stanovenej lehote užívateľovi nedal odpoveď (t.j. nevyzval užívateľa na vypratanie pozemku)? Opäť v tejto súvislosti je potrebné upozorniť aj na problematiku dvojitých deklarácií, ktoré podľa nášho názoru v zmysle navrhovanej (aj súčasnej) právnej úpravy budú vznikať naďalej, pretože vlastník pozemku bez upovedomenia užívateľa uzavrie nájomnú zmluvu s treťou osobou a zároveň sa užívateľ domnieva, že jemu vznikol nájomný vzťah zo zákona. Taktiež stojí za úvahu, či by vlastník pozemku nemal byť povinný riadne a včas informovať užívateľa pozemku o tom, že uzavrel nájomnú zmluvu s treťou osobou. | Z | A | Uvádzame, že predmetná veta je v súčastnosti v teraz účinnom zákone. Uvedené bolo zúčastneným stranám objasnené na rozporovom konaní dňa 10.07. 2017 a na základe objasnenia uvedenej skutočnosti bol rozpor odstránený. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 9**  K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 10) Žiadame navrhované znenie § 12a ods. 10 upraviť nasledovne: „Okresný úrad vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv podľa tohto zákona na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah.“ Odôvodnenie: Podľa nášho názoru je (a asi ani zámerom predkladateľa nebolo) administratívne náročné, zbytočné a neúčelné predkladať na okresný úrad všetky nájomné zmluvy, ktoré má nájomca uzavreté. Bežne by sa tak jednalo o predloženie niekoľkých stoviek až tisícok zmlúv. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 9**  K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 17) Žiadame navrhované znenie § 12a ods. 17 vypustiť. Odôvodnenie: Navrhované ustanovenie § 12a ods. 17 je podľa nášho názoru nezrozumiteľné, zmätočné a nie je jasné, čo tým mal predkladateľ na mysli. Pokiaľ chcel predkladateľ riešiť situáciu, keď nájomca užíva pozemky, kde zmluvný vzťah skončil alebo má skončiť a vlastník uzavrie novú nájomnú zmluvu s iným nájomcom, ktorý môže požiadať o uzavretie podnájomnej zmluvy na pozemky, ktoré má od vlastníka v nájme (a tie sú neprístupne alebo ich nie je možné racionálne užívať), je potrebné upozorniť, že podnájomnú zmluvu môže uzatvoriť podľa § 12a ods. 1 iba vlastník. Týmto ustanovením sa taká istá zákonná možnosť dáva aj „novému“ nájomcovi, čo je oprávnenie presahujúce rozsah užívacieho práva – dať si „vymerať“ aj bez vedomia vlastníka náhradný pozemok a uzavrieť za vlastníka podnájomnú zmluvu. Takáto možnosť by mala prináležať iba vlastníkovi pozemku. Následne vlastník môže podľa § 12a ods. 2 takého pozemky mu dané do užívania na základe podnájomnej zmluvy dať do užívania tretej osobe (čo je bežnou praxou). Navrhované ustanovenie môže podľa nášho názoru prispieť k špekuláciám ohľadom užívania pôdy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 sa rozpor nepodarilo odstrániť. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 9** K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 2) Žiadame v navrhovanom znení v prvej vete § 12a ods. 2 za slová: „podľa odseku 1“ doplniť slová: „za podmienok dohodnutých s doterajším prenajímateľom, inak“. Odôvodnenie: V praxi nastávajú situácie, keď pozemky, ktorých sa má týkať podnájomná zmluva má veľké množstvo vlastníkov, s rôznymi dobami nájmu (5r., 10r.,15r., doba neurčitá) a rôznymi výškami nájmu (v závislosti od doby nájmu). Preto je nemožné dodržať zákonnú podmienku uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Uvádzame, že v praxi sa postupuje tak, že sa uplatňuje najkratšia doba. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **K Čl. I. novelizačný bod 9** K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 3) Žiadame v navrhovanom znení § 12a ods. 3 namiesto lehoty „do 10 dní“ doplniť lehotu „do 30 dní“. V praxi nastávajú situácie, kedy sú zmluvy uzatvárané „na diaľku“, pričom sa podpísané rovnopisy doručujú poštou. Môže sa teda stať, že v navrhovanej lehote 10 dní od účinnosti zmluvy sa nestihne splniť uvedená povinnosť. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **AZZZ SR** | **K dosahu novely na podnikateľské podmienky nájomcov** K dosahu novely na podnikateľské podmienky nájomcov: Podľa predkladacej a dôvodovej správy novela posilňuje stabilitu podnikateľského prostredia. V tomto smere môže byť prínosom napríklad bližšia klasifikácia zastavaných pozemkov a nádvorí poľnohospodárskych podnikov, úprava podnájomného vzťahu pri prenajatých pozemkoch, ktoré sú pre vlastníka neprístupné, postupu pri nájmoch v prípade predaja podniku a niektoré ďalšie čiastkové úpravy. Prijatie navrhovaných zásadnejších zmien a doplnkov zákona by však v praxi viedlo nie k posilneniu, ale k oslabenie stability užívateľských vzťahov v hospodárení na pôde a dlhodobejšej podnikateľskej istoty ešte funkčných poľnohospodárskych obchodných spoločností a družstiev, ktoré v nájme obhospodarujú bezmála 90 % produkčne využívanej poľnohospodárskej pôdy. Za pochybný možno označiť aj možný významnejší prínos preferenčnej legislatívnej a ekonomickej podpory malovýrobných rodinných fariem, ktoré ani pri osobitnej podpore nemôžu zohrať významnejšiu úlohu pri obnove produkčnej výkonnosti a konkurencieschopnosti domáceho poľnohospodárstva a zvýšenie sebestačnosti SR v základných potravinách. Tvrdenie o posilnení podnikateľského prostredia, uvedené v dokumentácii k návrhu, predkladanej vláde a NR SR žiadame preto ponechať v navrhovanom znení len v prípade akceptovania našich zásadných pripomienok. Pripomienka je zásadná. Odôvodnenie: V „Podklade pre konzultácie“ z 10.04. 2017, ktorý predložilo MPRV ako informáciu o pripravovanom legislatívnom návrhu tohto zákona neboli konkrétnejšie formulované viaceré závažné úpravy, uvedené v predloženom paragrafovom znení návrhu a v dôvodovej správe. V stanovisku k predmetnej informácii MPRV SR preto sa preto nebolo možné k nim vyjadriť, ako je to uvedené v Správe o účasti verejnosti na príprave tohto predpisu. V tomto dokumente sa za hlavný dôvod a prínos avizovanej novely označilo „zvýšenie ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy pred špekulantmi“. Nové povinnosti súčasných nájomcov a oslabenie ich postavenia voči novým záujemcom o prenajímanie pôdy môžu špekulačnú motiváciu nákupu a prenajímania pôdy nie utlmiť, ale poskytnúť jej ešte širší priestor ako má doteraz. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **AZZZ SR** | **Všeobecná pripomienka k materiálu** Všeobecná pripomienka k materiálu Vzhľadom na závažnosť navrhovaných zmien v užívateľských vzťahoch k poľnohospodárskej pôde, ktoré sú predmetom predloženého legislatívneho materiálu, ako aj na krátkosť času viesť širokú odbornú diskusiu o uvedenom návrhu, žiadame predkladateľa, aby stiahol návrh z legislatívneho procesu s cieľom zabezpečiť dostatočnú odbornú diskusiu, za účasti zástupcov poľnohospodárskej obce, vrátane podrobnej analýzy dopadov navrhovanej novely na podnikateľské prostredie v agrosektore. Po vyhodnotení pripomienok, otázok a vyjadrení jednotlivých členov, sme dospeli k záveru, že navrhované zmeny, ich následná aplikačná prax a vplyvy na súkromný ako aj verejný sektor nezodpovedajú tvrdeniam predkladateľa uvedeným napríklad v predkladacej správe, najmä tvrdenia navrhovateľa o výraznom administratívnom odbremení podnikateľských subjektov a o pozitívnom vplyve na podnikateľské prostredie a jeho stabilite). Sme názoru, že mnohé navrhované zmeny sú v rozpore s cieľmi, ktoré predkladateľ zamýšľal. Máme za to, že prijatie návrhu v predloženom znení destabilizuje užívacie pomery k poľnohospodárskej pôde, zhorší podnikateľské prostredie v agrosektore, neeliminuje, ale naopak, vytvorí možnosti nepoctivého hospodárenia na pôde a kšeftovania s pôdou, obmedzí, resp. znemožní ekonomicky udržateľné hospodárenie na pôde (t.j. množstvo poľnohospodárskych podnikov bude nútených obmedziť, ak nie ukončiť poľnohospodársku výrobu). Na rozdiel od predkladateľom deklarovaného cieľa vytvárať lepšie podmienky pre stabilné poľnohospodárske podniky, prijatie navrhovaných zmien vytvorí podmienky na to, aby stabilných dlhoročných užívateľov pôdy vytláčali špekulanti s pôdou, či silné domáce alebo zahraničné investičné skupiny, čo predstavuje odôvodnené riziko ohrozenia potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu. Vzhľadom k tomu, že podľa štatistiky predkladateľa 86 až 94% plochy poľnohospodárskej pôdy na Slovensku je obhospodarovaných na základe nájomných vzťahov, poľnohospodárske podniky na Slovensku majú na pôdu, na ktorej hospodária, štandardne uzavretých stovky až tisíce nájomných zmlúv s vlastníkmi poľnohospodárskej pôdy, upozorňujeme na skutočnosť, že navrhovaná novela môže mať závažné celospoločenské dopady. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **GPSR** | Bez pripomienok. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Klub 500** | **k Článku I novely** Navrhujeme doplniť nový bod: V § 6 sa slová „jeden rok“ nahrádzajú slovami „päť rokov“. Odôvodnenie: Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k poľnohospodárskym pozemkom je v súčasnosti podporená stanovením minimálnej doby nájmu na 5 rokov. V čase pred koncom doby nájmu je tak stabilita nájomných vzťahov k pôde veľmi nízka a neumožňuje rozvoj a investície v poľnohospodárstve. Navrhujeme preto zmeniť výpovednú dobu na 5 rokov, čo zabezpečí väčšiu stabilitu počas celej doby trvania nájomnej zmluvy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. § 6 upravuje všeobecne nájom pozemku na poľnohospodárske účely. Zároveň zdôrazňujeme, že aplikačne je možné použiť aj uvedené ustanovenie, pričom platí " Výpovedná lehota je jeden rok , ak sa nedohodne inak V § 8 je upravený nájom poľnohospodárskeho pozemku pri prevádzkovaní podniku. Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **K bodu 1 novely** Bod 1 navrhujeme zmeniť nasledovne: § 1 ods. 1 znie: (1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu1) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely musí byť uzavretá v písomnej forme. Nájomca oznámi katastru nehnuteľností, že uzavrel Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia. Odôvodnenie: Vzhľadom na rozsah agendy na strane poľnohospodárov aj katastra, ako aj vzhľadom na uchovanie obchodného tajomstva, navrhujeme zasielať iba informáciu o uzavretí nájomnej zmluvy. Samotnú pravdivosť zaslaných podkladov navrhujme riešiť iba formou krížových kontrol obdobne ako napríklad pri bežných dotáciách na pôdu. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Klub 500** | **k bodu 11 novely** Bod 11 navrhujeme zmeniť nasledovne: V § 13 sa za ods. 2 vkladajú nové odseky 3, 4 a 5, ktoré znejú: „(3) Ak sa právo nájomcu podľa odseku 2 porušilo, zmluva o nájme na pozemok je neplatná. (4) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy a ak vlastník pozemok prevádza, nájomca má predkupné právo; na predkupné právo nájomcu sa primerane vzťahujú ustanovenia podľa osobitného predpisu22). (5) Ak nájomca najskôr rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí prenajímateľovi návrh novej zmluvy a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu tento návrh neodmietne 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.“. Zároveň sa v § 13 vypúšťa odsek 9. Doterajšie odseky 3 až 8 sa označujú ako odseky 6 až 10. Poznámka pod čiarou k odkazu 22 znie: „22) § 602 až § 606 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.“ Odôvodnenie: V záujme náročného uplatnenia prednostného práva na uzavretie novej nájomnej zmluvy navrhujeme sankcionovať porušenie tohto práva neplatnosťou právnych úkonov, ktoré sú s ním v rozpore. V záujme právnej istoty vo veci užívacích práv k obrábanej pôde navrhujeme ustanoviť predkupné právo na obrábanú pôdu. | Z | ČA | Čiastočne akceptované. Predkladateľ zotrváva na pôvodnom návrhu, tak ako bol predložený a neupravuje predkupné právo pre nájomcu .  Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k bodu 12 novely** Bod 12 navrhujeme zmeniť nasledovne: § 14 ods. 1 znie: „(1) Okresný úrad vedie evidenciu podnájomných a iných užívacích vzťahov k pozemkom, ktorá obsahuje: 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. 13, c) evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8, d) evidenciu ostatných užívacích vzťahov.“. Odôvodnenie: Zmenu navrhujeme z dôvodu presnosti. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Klub 500** | **k bodu 14 novely** Bod 14 navrhujeme zmeniť nasledovne: Za § 24c sa vkladá nový § 24d, ktorý vrátane nadpisu znie: „§ 24d Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2018 (1) Konania o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a začaté predo dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 31. decembra 2017. (2) Podnájomné zmluvy podľa § 12a ods. 1, platné a účinné k 31. decembru 2017, za účelom ich zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručia doterajší prenajímatelia okresnému úradu v lehote do 30. júna 2018.“. Odôvodnenie: Navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na svojom navrhovanom znení.  Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k bodu 2 novely** Bod 2 navrhujeme zmeniť nasledovne: 2. V § 1 sa za ods. 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie: "(3) Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je: a) poľnohospodárskou pôdou2) alebo časť tohto pozemku, b) pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku, alebo c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu2a) tým nie sú dotknuté.“. Odôvodnenie: Číslovanie odsekov v § 1 zákona sa posunie, keďže za ods. 1 navrhujeme vložiť nový ods. 2. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Klub 500** | **k bodu 4 novely** Bod 4 navrhujeme zmeniť nasledovne: 4. V § 10 ods. 1 sa za slovo „pozemku“ vkladajú slová „podľa § 1 ods. 3 písm. a) až c) a za slová „osobitného predpisu“ sa vkladajú slová „a najviac 5 % z tejto hodnoty“. Odôvodnenie: Zákon dlhodobo rieši otázku minimálneho nájomného, ktoré je nevyhnutné a potrebné pri vysokom rozdrobení vlastníctva pôdy. Vzhľadom na zvýšenú koncentráciu vlastníctva v niektorých oblastiach navrhujeme doplniť tiež maximálne nájomné, ktoré existuje v niektorých krajinách EÚ a zabraňuje zneužitiu postavenia vlastníka pôdy z pohľadu neobnoviteľného prírodného zdroja. | Z | A | Na rozporovom konaní dňa 10:07. 2017 sa zúčastnené strany dohodli, že výška nájomného za poľnohospodársku pôdu pri prevádzkovaní podniku bude stanovená dohodou alebo ak sa zmluvné strany nedohodnú inak je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. rozpor odstránený. |
| **Klub 500** | **k bodu 8 novely** Bod 8 navrhujeme zmeniť nasledovne: 1. V § 12 ods. 4 a 5 znejú: „(4) 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 vlastníkmi spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníkov spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. (5) 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, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku. Odôvodnenie: Odsek 4 navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. Odsek 5 navrhujeme z novely vypustiť, keďže zánik nájomných zmlúv pri predaji podniku, predaju väčšiny majetkového podielu a väčšiny akcií vnímame ako nesystémový (v súčasnom zákone ako aj po posilnení tohto ustanovenia v novele). Takýmto predajom nedochádza k zmene nájomcu pozemkov, a preto navrhujeme toto ustanovenie novely vynechať zo zákona, keďže nemá racionálne opodstatnenie. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení svojho predloženého návrhu. Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k bodu 9 novely** Bod 9 navrhujeme zmeniť nasledovne: §12a znie: „12a (1) Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú prístupné, ale ich nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom alebo s podielovým spoluvlastníkom, ktorý má viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku (ďalej len „doterajší prenajímateľ") uzatvoriť na základe jeho písomnej výzvy podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má nájomca prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite; to neplatí, ak s uzavretím podnájomnej zmluvy vlastník, ktorého pozemok sa má dať do podnájmu doterajšiemu prenajímateľovi, nevyslovil predchádzajúci písomný súhlas. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu12bb) (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za obvyklých podmienok. Ak zmluva o nájme pozemku, ktorého podnájom je predmetom podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety, zanikla z iných dôvodov ako z dôvodov na strane nájomcu, doterajšiemu prenajímateľovi zánikom tejto zmluvy o nájme pozemku zaniká nárok na uzavretie podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety. (2) Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú 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 za účelom jej zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručí doterajší prenajímateľ okresnému úradu v lehote do 10 dní od jej účinnosti. (4) Doterajší prenajímateľ vstupuje do užívania pozemkov 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 znáša doterajší prenajímateľ. (6) Doterajší prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, ak bola vopred zaplatená aj za obdobie, v ktorom už bola účinná podnájomná zmluva, a to do 30 dní od preukázateľne doloženej výzvy na zaplatenie. (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 90 dní od podania výzvy 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) výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov podľa odseku 1, preukázateľne doručenú nájomcovi, c) zmluvu o nájme a doklad o tom, že zmluvný vzťah skončil alebo má skončiť, d) návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah. (10) Okresný úrad vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv, ktoré má uzavreté podľa tohto zákona. (11) Okresný úrad určí, či návrh podľa odseku 9 písm. d) 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 a predložených nájomných zmlúv podľa odseku 10 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 stanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví. Ak okresný úrad konanie nezastaví, vyzve nájomcu, aby v primeranej lehote predložil okresnému úradu doklad o výške jeho nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku a vyhotovením rozdeľovacieho plánu. (12) Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje a) určenie doby trvania podnájomného vzťahu, b) označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah, c) príslušnú výšku nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť doterajší prenajímateľ nájomcovi podľa odseku 5 s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. (13) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi. (14) Podnájomný vzťah vzniknutý podľa odsekov 1 a 8 je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorý vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku. (15) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 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 400 m², ktorí však v súhrne vlastnia pozemky podľa odseku 1 s výmerou väčšou ako 400 m², požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne. (16) Postup podľa odsekov 1 až 15 sa nepoužije v obvode projektu pozemkových úprav, ak bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav.“ Poznámka pod čiarou k odkazu 12bb znie: „12bb) §5 ods.4 písm. j) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.“ Odôvodnenie: Navrhovaná zmena výrazne znižuje právnu istotu ohľadom užívacích práv k pôde. Máme za to, že navrhovaná zmena posilní hlavne veľkých špekulatívnych investorov do pôdy a vzhľadom na súvisiace náklady nepomôže menším domácim vlastníkom pôdy. Navrhovaná zmena nie je technicky realizovateľná z dôvodu vysokej administratívnej a finančnej náročnosti na strane nájomcov ako aj okresných úradov. Súčasní nájomcovia nemôžu niesť náklady súvisiace s rozdrobenosťou pôdy – takéto bremeno by mali niesť výlučne vlastníci pôdy alebo v prípade politickej vôle príslušné štátne inštitúcie. Existujúcu situáciu rozdrobenosti pôdy je možné vyriešiť iba pozemkovými úpravami. Navrhujeme umožniť vydávanie náhradných pozemkov iba na prístupných parcelách a pri vlastníctve nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu. Pri vydávaní náhradných pozemkov zasahujeme tiež do práv vlastníkov náhradných pozemkov a preto vydanie náhradného pozemku navrhujeme realizovať iba v prípade ich súhlasu. V prípade, ak nájomná zmluva zanikne z dôvodov na strane doterajšieho prenajímateľa (resp. z iného dôvodu ako z dôvodu na strane nájomcu) náhradného (podnájomného) pozemku je potrebné vylúčiť, aby si takýto doterajší prenajímateľ opätovne uplatnil právo na uzavretie podnájomnej zmluvy na náhradný pozemok. K odseku 5 uvádzame, že náklady na uzavretie podnájomnej zmluvy by v plnej miere mali niesť doterajší prenajímatelia, v záujme ktorých je uzavretie podnájomnej zmluvy. V opačnom prípade by sa tieto náklady spôsobené rozdrobenosťou pôdy nedôvodne prenášali na dnešných užívateľov pôdy. Odseky 6 a 8 navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. K odseku 8 písm. c) uvádzame, že predkladanie súhlasov spoluvlastníkov je nesystémové a výrazne by zasiahlo do právnej istoty účastníkov nájomných zmlúv. Navrhujeme preto toto právo priznať len vlastníkovi pozemku. K odsekom 11 a 12 uvádzame, že je potrebné, aby doterajší prenajímateľ znášal aj náklady nájomcu, ktoré mu vznikli v súvislosti s uzavretím podnájomnej zmluvy (vydaním náhradných pozemkov), keďže vydanie pozemkov je jeho v záujme. K odseku 15 uvádzame, že priznanie tohto práva aj pre spoluvlastníka s menším ako polovičným spoluvlastníckym podielom k pozemku je nesystémové a výrazne by zasiahlo do právnej istoty účastníkov nájomných zmlúv. Navrhujeme preto toto právo priznať len vlastníkovi nadpolovičného spoluvlastníckeho práva k pozemku. Odsek 16 navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na svojom preloženom návrhu. Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k Článku II novely** Článok II navrhujeme zmeniť nasledovne (zmeny vyznačené boldom): "Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2018 s výnimkou § 1 ods. 1 tretia a štvrtá veta a § 14 ods. 1, ktorý nadobúda účinnosť 1. januára 2020." Odôvodnenie: Navrhujeme odložiť účinnosť § 1 ods. 1 tretia a štvrtá veta a § 14 ods. 1 až do vytvorenia informačného systému katastra nehnuteľností. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. Uvádzame, že ustanovenie o registrácii nájomných zmlúv prostredníctvom katastra nehnuteľností sa vypustilo. Zároveň sa ukladá povinnosť nájomcom viesť údaje - evidenciu pozemkov , ktoré ma prenajaté, ktoré vlastní a obhospodaruje. Tieto údaje sa budú poskytovať na požiadanie Okresnému úradu a PPA. Zároveň bude nájomca povinný viesť evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom pričom túto informáciu poskytne každoročne k 31. decembru okresnému úradu. |
| **Klub 500** | **k Článku I novely** Navrhujeme doplniť nový bod Článku I novely: "V § 12 ods. 3 sa za slovami “pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu.12)” vypúšťajú slová “To neplatí pri postupe podľa § 12a.” | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Nad rámec zákona. Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k Článku I novely** Navrhujeme doplniť nový bod Článku I novely: V § 1 sa za ods. 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie: “(2) Oznámenie podľa odseku 1 obsahuje: a) meno a priezvisko alebo obchodné meno prenajímateľa; b) bydlisko alebo sídlo prenajímateľa; c) meno a priezvisko alebo obchodné meno nájomcu; d) bydlisko alebo sídlo nájomcu; c) identifikačné údaje pozemku v rozsahu údaja o katastrálnom území, parcelného čísla a čísla listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, ktorého nájom je predmetom Zmluvy o nájme pozemku.“ Odôvodnenie: V nadväznosti na náš návrh v prvom bode stanoviska je potrebné ustanoviť obligatórne náležitosti oznámenia o uzavretí nájomnej zmluvy. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. Uvedené bude upravovať vyhláška č. 249/2008 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov. |
| **Klub 500** | **k bodu 10 novely** Navrhujeme vypustiť celý bod 10 novely. Odôvodnenie: Právna istota ohľadom užívacích práv k obrábanej poľnohospodárskej pôde je v súčasnosti podporená prednostným právom na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Navrhovaná právna úprava však oslabuje túto istotu ohľadom užívania pôdy a limituje možnosti uplatnenia si prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ neoslabuje užívanie pôdy. V prípade, ak si nájomca plní riadne však plní svoje záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Novela zároveň definuje aj prípady, kedy sa toto právo pri uzatváraní nových nájomných zmlúv neuplatní.  Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k bodu 5 novely** Navrhujeme vypustiť celý bod 5 Článku I novely. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena znevýhodňuje už aj tak veľmi ohrozenú živočíšnu výrobu a spracovania poľnohospodárskych vstupov na Slovensku. Tiež zvyšuje pre aktívnych poľnohospodárov administratívnu záťaž aj z pohľadu potreby zamerať všetky dvory (aj tie, ktoré v súčasnosti už nie sú využívané). Navrhujeme preto vynechať toto doplnenie, prípadne preformulovať na maximálne nájomné. | Z | A | Na rozporovom konaní dňa 10:07. 2017 sa zúčastnené strany dohodli, že výška nájomného za poľnohospodársku pôdu pri prevádzkovaní podniku bude stanovená dohodou alebo ak sa zmluvné strany nedohodnú inak je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Rozpor odstránený. |
| **Klub 500** | **k bodu 7 novely** Navrhujeme vypustiť celý bod 7 novely. Odôvodnenie: Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k obrábanej pôde je v súčasnosti podporená obnovovaním nájomných zmlúv po skončení ich platnosti. Navrhujeme preto zachovať túto právnu úpravu a nevypustiť tento odsek. Ako alternatívu navrhujeme, aby sa nájomné zmluvy obnovovali na dobu neurčitú a tým limitovať reťazenie obnovovania nájomných zmlúv. | Z | N | Rozpor trvá. na rozporom konaní dňa 13.07. 2017 sa rozpor nepodarilo odstrániť. Rozpor trvá. |
| **Klub 500** | **k Článku I novely** Navrhujme doplniť nový bod Článku I novely: "V § 12 sa vypúšťa odsek 6." Odôvodnenie: Zánik nájomných zmlúv pri predaji podniku, predaju väčšiny majetkového podielu a väčšiny akcií vnímame ako nesystémový (v súčasnom zákone ako aj po posilnení tohto ustanovenia v novele). Takýmto predajom nedochádza k zmene nájomcu pozemkov, a preto navrhujeme toto ustanovenie novely vynechať zo zákona, keďže nemá racionálne opodstatnenie. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná . Na rozporovom konaní dňa 10.07. 2017 AZZZ SR, SPPK ako najväčšie subjekty v sektore poľnohospodárstva akceptovali úpravu § 12 ods. 5, že ak dôjde k právnej skutočnosti t.j. k predaju podniku,táto skutočnosť bude oznámená na úradnej tabuli obce v katastrálnom území na ktorej sa pozemok nachádza. Prenajímateľ bude mať možnosť rozhodnúť sa ukončiť nájomný vzťah; a to v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu alebo odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel. Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 zúčastnené strany / AZZZ SR A SPPK/ súhlasili s takto navrhnutým znením,  Rozpor trvá. |
| **MDaVSR** | **bodu 8** § 12a odporúčame preformulovať, nakoľko je nezrozumiteľný a ani Dôvodová správa nevysvetľuje viac, iba opisuje paragrafové znenie. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ v dôvodovej správe opísal mechanizmus fungovania vzniku podnájomného vzťahu. Zároveň tento postup len precizujeme, nakoľko v praxi sa podnájomné vzťahy takýmto spôsobom už realizujú. |
| **MDaVSR** | Odporúčame doplniť osobitnú časť Dôvodovej správy v súlade s legislatívnymi pravidlami. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodom 1 a 2** Odporúčame spojiť body 1 a 2, úvodná veta by potom znela ,,1. § 1 znie“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 11** Odporúčame v bode 11 najprv označiť odseky a potom vypustiť posledný odsek. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 10** Úvodnú vetu v bode 10 odporúčame upraviť takto . ,,V § 13 odsek 2 znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 12** Úvodnú vetu v bode 12 odporúčame upraviť takto: ,,V § 14 odsek 1 znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 5** Úvodnú vetu v bode 5 odporúčame upraviť takto: ,,V § 10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie.“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 8** Úvodnú vetu v bode 8 odporúčame upraviť takto: ,,V § 12 odseky 3 až 5 znejú:“ | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 1** V § 1 ods. 1 odporúčame na noci prevej vety pripojiť slová ,,pozemku na poľnohospodárske účely“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 11** V bode 11 odporúčame nahradiť skratku ,,ods.“ slovom ,,odsek“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 14** V bode 14 odporúčame vypustiť slovo ,,tohto“. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva pôvodný návrh. |
| **MDaVSR** | **bodu 6** V bode 6 odporúčame nahradiť slová ,,V novom odseku 7“ slovami ,,V § 10 ods. 7“ a slovo ,,dopĺňajú“ slovom ,,vkladajú“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MDaVSR** | **bodu 8** V bode 8, § 12 ods. 4 odporúčame vypustiť slovo ,,tohto“. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva pôvodný návrh. |
| **MDaVSR** | **úvodnej vete Čl. I** V úvodnej vete Čl. I odporúčame na konci vložiť pred slová ,,sa mení“ slová ,,a zákona č. 153/2017 Z. z.“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MFSR** | **Všeobecne** Návrh je potrebné zosúladiť s Legislatívnymi pravidlami vlády SR (ďalej len „príloha LPV“) a s ich prílohami (napríklad v čl. I úvodnej vete uviesť všetky novely zákona, body 1 a 2 nahradiť novým znením § 1 a poznámky pod čiarou k odkazu 2a, pritom v § 1 ods. 2 úvodnej vete vypustiť dvojbodku, body 5 a 11 zosúladiť s bodom 32 prílohy č. 1 LPV, v bode 6 slová „novom odseku 7“ nahradiť slovami „ § 10 ods. 7“ a slovo „dopĺňajú“ nahradiť slovom „vkladajú“, v bode 7 za slovom „odsek“ vypustiť bodku, bod 8 a bod 9 § 12a ods. 15 a 17 zosúladiť s bodom 55 prílohy č. 1 LPV, v bode 9 za prvé úvodzovky vložiť označenie „§“, v odseku 9 úvodnej vete vypustiť dvojbodku a v odseku 11 slovo „stanovenej“ nahradiť slovom „ustanovenej“, body 10 a 12 zosúladiť s bodom 30.3 prílohy č. 1 LPV, v bode 11 ustanovenie o vypustení odseku 9 uviesť v samostatnom novelizačnom bode, v bode 12 § 14 ods. 1 za slovo „podnájomných“ vložiť slovo „vzťahov“ a definovať pojem „iných užívacích vzťahov k pozemkom“, obdobne v písmene d) definovať pojem „ostatné užívacie vzťahy“, bod 14 zosúladiť s bodom 34.3 prílohy č. 1 LPV, v čl. II za slovom „januára“ vypustiť bodku). | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MFSR** | **Všeobecne** Žiadam, v súlade s § 33 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, ako aj podľa platnej Jednotnej metodiky na posudzovanie vybraných vplyvov, doplniť Analýzu vplyvov na rozpočet verejnej správy, na zamestnanosť vo verejnej správe a financovanie návrhu a kvantifikovať vplyvy na rozpočet verejnej správy na bežný rok a tri nasledujúce rozpočtové roky, pretože návrh bude mať negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy. S návrhom možno súhlasiť len za podmienky, že všetky výdavky v jednotlivých rokoch súvisiace s návrhom budú rozpočtovo zabezpečené v rámci schválených limitov kapitoly Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a z návrhu nevyplynie negatívny, rozpočtovo nezabezpečený vplyv na rozpočet verejnej správy. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MHSR** | **Doložke vybraných vplyvov** Odporúčame predkladateľovi upraviť formátovanie časti „13. Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK“ doložky vybraných vplyvov (ďalej len „doložka“) vzhľadom na fakt, že v súčasnej podobe je veľmi náročne čitateľná. Odôvodnenie: Stanovisko Komisie slúži ako podklad pre informované rozhodovanie vlády Slovenskej republiky a ďalších subjektov v rámci schvaľovacieho procesu. Práve časť 13 doložky dané stanovisko a vyhodnotenie jeho pripomienok odzrkadľuje. Z tohto dôvodu by predmetná časť doložky mala byť jasne a zreteľne čitateľná. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MHSR** | **Analýze vplyvov na podnikateľské prostredie** Žiadame predkladateľa o dopracovanie analýzy vplyvov na podnikateľské prostredie v bode 3.3 Náklady regulácie. Pri identifikácii pozitívnych a negatívnych vplyvov na podnikateľské prostredie je vyčíslenie finančných a administratívnych nákladov neoddeliteľnou súčasťou predkladanej analýzy vplyvov na podnikateľské prostredie. Odôvodnenie: Finančné a administratívne náklady vznikajú napr. v súvislosti s predkladaním nájomných zmlúv na zápis do katastra vo forme správnych poplatkov, v súvislosti s doručovaním podnájomných zmlúv prenajímateľa za účelom ich zápisu do evidencie, atď. Predkladateľ v časti 3.2. Vyhodnotenie konzultácií presne popísal vznik pozitívnych a negatívnych vplyvov, a tieto vplyvy je nutné v časti 3.3 Náklady regulácie aj vyčísliť. Predkladateľ má urobiť analýzu podľa paragrafového znenia novely zákona a vyhodnotiť všetky vplyvy, ktoré môžu ovplyvniť podnikateľské prostredie. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MHSR** | **Doložke vybraných vplyvov** Žiadame predkladateľa, aby v doložke vybraných vplyvov v časti „5. Alternatívne riešenia“ popísal a zhodnotil obsah a výsledky konzultácií s podnikateľským prostredím, a uviedol návrhy alternatívnych riešení, ktoré navrhovali podnikatelia počas konzultácií. Ako uviedol predkladateľ v časti 3.2 Vyhodnotenie konzultácií, „Na pracovnom stretnutí boli prezentované diametrálne odlišné názory. SPPK a Agrárna komora Slovenska presadzovala názor ponechať ustanovenia automatickej obnovy nájomného vzťahu. Zástupcovia malých a stredných podnikateľov navrhovali zrušiť právo prednostného nájmu“, žiadame predkladateľa aby vyhodnotil tieto diametrálne odlišné názory. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I body 1 a 2**  1. Body 1 a 2 odporúčame spojiť do jedného bodu s touto uvádzacou vetou: "V § 1 odseky 1 a 2 znejú:". 2. V odseku 2 uvádzacej vete odporúčame vypustiť dvojbodku za slovami "ktorý je". 3. Poznámku pod čiarou k odkazu 2a odporúčame novelizovať takto: "Poznámka pod čiarou k odkazu 2a znie:..." a na konci názvu vyhlášky č. 461/2009 Z. z. odporúčame pripojiť slová "v znení neskorších predpisov". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 9** 1. Pri odseku 9 písm. a) a b) upozorňujeme, že v odseku 1 nie je uvedená výzva na vrátenie a prevzatie pozemkov na rozdiel od súčasnej úpravy § 12a ods. 1. 2. Odkaz 12bb vrátane poznámky pod čiarou odporúčame označiť ako odkaz 12ba. 3. Na konci odseku 18 odporúčame vložiť bodku za úvodzovky. | O |  |  |
| **MKSR** | **Čl. I body 10 a 11** 1. V uvádzacej vete bodov 10 a 11 odporúčame nahradiť slovo "ods." slovom "odsek". 2. Vetu "Doterajšie odseky 3 až 8 sa označujú ako odseky 4 až 9." odporúčame nahradiť vetou "Doterajšie odseky 3 až 9 sa označujú ako odseky 4 až 10." a túto vetu odporúčame presunúť za znenie nového odseku 3. 3. Za bod 11 odporúčame vložiť nový bod 12, v ktorom sa vypustí odsek 10 § 13 a slová "Zároveň sa v § 13 vypúšťa odsek 9" sa vypustia. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 6**  Slová "V novom odseku 7" odporúčame nahradiť slovami "V § 10 ods. 7", slovo "dopĺňajú" slovom "vkladajú" a na konci novelizačného bodu vložiť bodku. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 13**  Upozorňujeme, že navrhovaná úprava už bolo predmetom novelizácie v čl. II bode 1 zákona č. 363/2014 Z. z. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 8**  Uvádzaciu vetu odporúčame upraviť takto: "V § 12 odseky 3 až 5 znejú:". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 12**  Uvádzaciu vetu tohto novelizačného bodu odporúčame upraviť takto: "V § 14 odsek 1 znie:". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 5**  V uvádzacej vete novelizačného bodu odporúčame nahradiť slovo "ods." slovom "odsek". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I**  V úvodnej vete odporúčame doplniť novelu- zákon č. 153/2017 Z. z. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MKSR** | **Čl. I bod 14** Za slová "§ 12a" (v odseku 1) a slová "§ 12a ods. 1" (v odseku 2) odporúčame vložiť slová "v znení účinnom do 31. decembra 2017". | O | N | pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na svojej úprave prechodných a záverečných ustanovení. |
| **MOSR** | **Všeobecne k materiálu** 1. Celý materiál odporúčame upraviť po legislatívno-technickej stránke. Niektoré legislatívno-technické pripomienky k jednotlivým novelizačným bodom sú následne uvedené v pripomienkach. 2. Návrh zákona odporúčame upraviť aj po gramatickej a formálnej stránke, napríklad v bode 6 doplniť na koniec textu chýbajúcu bodku, v bode 9 § 12a ods. 9 písm. e) slová „na ktorý má vzniknúť“ opraviť na „na ktorom má vzniknúť“, v ods. 16 slová „m2“ opraviť na „m2“, v ods. 17 slová „kde sa zmluvný nájom skončil“ opraviť na „ku ktorým sa zmluvný nájom skončil“, novelizačný bod 9 ukončiť bodkou, v poznámke pod čiarou k odkazu 12bb (správne má byť 12ba) doplniť na koniec textu bodku, keďže ide o vetu, v čl. II vypustiť z dôvodu nadbytočnosti za slovom „januára“ bodku, v osobitnej časti Dôvodovej správy k odôvodneniu k čl. II odporúčame vypustiť slová „K bodu 1“, keďže čl. II nemá body, v prekladacej správe na druhej strane odporúčame slová „V nadväznosti ustanovenia § 12“ opraviť na „V nadväznosti na ustanovenie § 12“, rozpísať uvedené skratky napr. „SPF“ alebo „NR SR“ a pod. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 9** 1.V navrhovanom znení § 12a odporúčame slová „12a“ nahradiť slovami „§ 12a“. 2. V ods. 1 odporúčame slová „osobitného predpisu12bb“ nahradiť správnym označením odkazu, t.j. slovami „osobitného predpisu12ba“. Zároveň odporúčame opraviť číslo odkazu aj v poznámke pod čiarou a v jej úvodnej vete. 3. V ods. 9 odporúčame na konci úvodnej vety vypustiť z dôvodu nadbytočnosti úvodzovky. 4. V ods. 11 odporúčame slová „stanovenej lehote“ nahradiť slovami „ustanovenej lehote“. 5. V ods. 15 odporúčame slová „podľa odseku 1 alebo 8“ nahradiť slovami „podľa odseku 1 alebo odseku 8“. 6. V poznámke pod čiarou k odkazu 12bb) odporúčame v úvodnej vete slová „12bb“ opraviť na „12ba“ a táto pripomienka sa týka celej poznámky pod čiarou. Súčasne odporúčame v poznámke pod čiarou k odkazu 12bb (správne 12ba) za slovami „zákona“ vložiť slová „Slovenskej národnej rady“ z dôvodu uvedenia správneho názvu všeobecne záväzného právneho predpisu a novelizačný bod ukončiť bodkou. | O | A | Pripomienka akceptovaná |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 1 a 2** Odporúčame prvý a druhý novelizačný bod spojiť do jedného novelizačného bodu s nasledujúcou úvodnou vetou: „V § 1 odseky 1 a 2 znejú:“ a následne uviesť znenie odseku 1 a odseku 2. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 2** Poznámku pod čiarou k odkazu 2a odporúčame upraviť takto: „ Poznámka pod čiarou k odkazu 2a znie:“ a následne uviesť nové znenie poznámky pod čiarou. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 12** Úvodnú vetu bodu 12 odporúčame upraviť takto: „V § 14 odsek 1 znie:“. Ďalej odporúčame na konci textu ods. 1 vypustiť úvodzovky, a to z dôvodu nadbytočnosti. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 5** Úvodnú vetu odporúčame upraviť takto: “V § 10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 11** V bode 11 odporúčame slová „Zároveň sa v § 13 vypúšťa odsek 9“ nahradiť slovami „V § 13 sa vypúšťa odsek 9“ a súčasne odporúčame uvedené znenie uviesť ako samostatný novelizačný bod. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 13** V súvislosti s navrhovanou úpravou uvedenou v bode 13 uvádzame, že slová „obvodný pozemkový úrad“ vo všetkých tvaroch sa mali v celom texte zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nahradiť slovami „okresný úrad“ v príslušnom tvare už na základe čl. II bodu 1 zákona č. 363/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I** V úvodnej vete čl. I odporúčame doplniť ďalšiu novelu zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, a to zákon č. 153/2017 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, ktorý okrem čl. IV nadobudne účinnosť 1. septembra 2017. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 8** V úvodnej vete odporúčame slová „ods. 3, 4, a 5 znejú“ nahradiť slovami „odseky 3 až 5 znejú“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu 6** V úvodnej vete odporúčame slová „V novom odseku 7 sa za slová „Slovenského pozemkového fondu“ dopĺňajú slová (ďalej len „fond“)“ nahradiť slovami „V § 10 ods. 7 sa za slová „Slovenského pozemkového fondu“ vkladajú slová „(ďalej len „fond“)“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MOSR** | **K čl. I bodu10 a 11** V úvodných vetách bodu 10 a bodu 11 odporúčame slová „ods. 2“ nahradiť slovami „odsek 2“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MPSVRSR** | **Všeobecná pripomienka** Odporúčame predkladaný návrh legislatívno-technicky upraviť. Napríklad v čl. I odporúčame prvý a druhý novelizačný bod spojiť do jedného novelizačného bodu; v čl. I bode 2 odporúčame poznámku pod čiarou k odkazu 2a uviesť v úplnom znení s použitím tejto úvodnej vety: „Poznámka pod čiarou k odkazu 2a znie:“; v čl. I bode 5 odporúčame znenie úvodnej vety nahradiť znením: „V § 10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:“; v čl. I bode 11 odporúčame ustanovenie o vypustení odseku 9 upraviť v samostatnom novelizačnom bode a zaradiť ho za jedenásty novelizačný bod. Odôvodnenie: Legislatívno-technická pripomienka. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K bodu 6:** Navrhujeme nahradiť slová "V novom odseku" slovami "V § 10 ods." a text upraviť podľa bodu 30.2. LPV SR. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K bodu 1:** Navrhujeme spojiť body 1 a 2 do jedného novelizačného bodu. V odseku 2 navrhujeme v úvodnej vete vypustiť slovo "taký" a dvojbodku na konci. Odporúčame vložiť čiarky pred a za slovami "alebo časť tohto pozemku". Poznámku pod čiarou navrhujeme podľa bodu 38 Legislatívnych pravidiel vlády SR upraviť týmito úvodnými slovami "Poznámka pod čiarou k odkazu 2a znie:". | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ ponecháva termín " taký " nakoľko táto úprava je aj v terajšom účinnom zákone. Text v súvislosti s navrhovanými čiarkami ponecháva predkladateľ, tak ako bol v pôvodnom návrhu. |
| **MSSR** | **K bodu 10:** Navrhujeme vypísať celé slovo "odsek" v zmysle bodu 30.3. LPV SR. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K bodu 8 (§ 12 ods. 3):** Nie je jasné ani určité, a ani gramatickým výkladom sa pri použití jednotného a množného čísla predkladateľom nedá dospieť k tomu, čo treba chápať slovami „ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s vlastníkmi nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu“. V prípade spoločného pozemku, môže mať viacero spoluvlastníkov spoluvlastnícke podiely k pozemku, pričom rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Ak predkladateľ má na mysli len jeden podiel, ktorý musí byť nadpolovičný, vyčleňuje spoluvlastníkov so spoluvlastníckymi podielmi, ktorí majú spoločne väčšinu a ktorí tiež môžu platne uzavrieť nájomnú zmluvu. Nie je jasné ako si predstavuje predkladateľ tento proces prebiehajúci v praxi. Podľa odseku 3 má vlastník doručiť nájomnú zmluvu užívateľovi, pričom podľa odseku 4 môže uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou osobou. Nie je teda jasné, aký má byť postup, aby bol dodržaný zákon a predchádzalo sa možným sporom. | O | N | Pripomienka nad rámec zákona. |
| **MSSR** | **K bodu 7:** Nový odsek 1 (pôvodne odsek 2) je potrebné precizovať, nakoľko nie je jasné, kedy sa podľa § 8 nesmie skončiť výpovedná lehota, keďže ustanovenie upravuje len minimálnu a maximálnu dobu nájmu. Za slovom "odsek" navrhujeme vypustiť bodku. | O | N | Výpovedná lehota sa nemôže skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 t.j. pred uplynutím 5 rokov. Následne sa uplatňuje jednoročná výpovedná lehota. Uvádzame, že nejde o novelu týchto ustanovení, nakoľko výpovedné lehoty sú upravené v účinnom zákone a doposiaľ sa podľa nich postupovalo. |
| **MSSR** | **K bodu 8 (§ 12 ods. 4):** Odmietnuť návrh na uzatvorenie zmluvy je možné viacerými spôsobmi. Aktívnou činnosťou, teda zaslaním odmietavého stanoviska druhej strane, mlčanlivosťou alebo nečinnosťou. V zmysle § 44 OZ „Mlčanlivosť alebo nečinnosť sama o sebe neznamenajú prijatie návrhu.“ Takže ak je vlastníkovi doručený návrh na uzavretie nájomnej zmluvy a vlastník mlčí alebo je nečinný, alebo zašle nájomcovi nesúhlasné stanovisko neznamená to, že návrh zmluvy prijal, ale naopak, že ho odmietol. Pri konštrukcii navrhovanej v § 12 ods. 4 by sa uvedené aplikovalo nasledovne: Ak užívateľ navrhol uzatvorenie zmluvy vlastníkovi a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol = nemlčal, nebol nečinný, nedoručil svoje nesúhlasné stanovisko, ale návrh na uzatvorenie zmluvy teda prijal, podľa navrhovanej dikcie sa v takomto prípade predpokladá, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 tohto zákona" a paradoxne nie podľa návrhu zmluvy, ktorý bol navrhnutý a akceptovaný a kde si mohli strany dojednať nájom napr. na dobu určitú. Skrátene: ak vlastník uzavretie nájomnej zmluvy neodmietol, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 tohto zákona. Pri druhej možnosti je už dikcia akceptovateľnejšia. Ak užívateľ vlastníkovi uzatvorenie zmluvy navrhol a ten ho nevyzval na vrátenie pozemku, platí predpoklad, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 tohto zákona. T.j. návrh na uzatvorenie zmluvy nebol prijatý, avšak zároveň vlastník nepožiadal o vrátenie pozemku, tak podporne platí, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa podmienok uvedených v zákone, nie v navrhovanej zmluve. Navrhujeme text upraviť, aby bol jednoznačný. | O |  |  |
| **MSSR** | **K bodu 8 (§ 12 ods. 5):** Podľa doterajšej právnej úpravy, ak došlo k predaju podniku, prenajímateľ mohol od nájomnej zmluvy odstúpiť. Podľa novej právnej úpravy sa už nebude vyžadovať jednostranný úkon zo strany prenajímateľa, ale ak prenajímateľ do dvoch mesiacov neprijme návrh novej zmluvy, t.j. môže byť nečinný alebo bude mlčať, alebo mu môže byť nesprávne doručený návrh novej nájomnej zmluvy, nájomný vzťah zanikne zo zákona po zbere úrody. Navrhujeme ponechať pôvodnú právnu úpravu a ponechať existenciu nájomného vzťahu na vôli strán. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Na rozporovom konaní dňa 10. 07. 2017 sa zúčastnené strany dohodli, že ak dôjde k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu. Zavádza sa povinnosť pre nájomcu zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce, v katastrálnom území na ktorej sa pozemok nachádza. Novela zákona dáva prenajímateľ možnosť rozhodnúť sa; a to v v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu ukončiť nájomný vzťah. |
| **MSSR** | **K bodu 1 ods. 1:** Podľa dôvodovej správy v súčasnosti na Slovensku absentuje prehľadnosť v štruktúre nájomných vzťahov pri užívaní poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve fyzických a právnických osôb s dopadmi na poskytovanie podpory v poľnohospodárstve (kvôli dvojitým deklaráciám užívania pozemkov). Ako jedno z opatrení sa navrhuje zavedenie povinnosti nájomcov predkladať nájomné zmluvy na zápis do katastra nehnuteľností. Návrh zákona však na viacerých miestach pracuje s právnymi domnienkami (§ 12 ods. 4) a právny vzťah zakladá priamo zo zákona (§ 13 ods. 3), čo vylučuje, aby nájomca doručil spôsobilú zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely na zápis do katastra nehnuteľností. Na základe uvedeného upozorňujeme na to, že týmto opatrením sa nedosiahne prehľadnosť a môžu zapríčiniť nárast správnych žalôb. | O | A | Pripomienka akceptovaná. Ustanovenie o zápise nájomných zmlúv predkladateľ z návrhu zákona vypúšťa. |
| **MSSR** | **K bodu 11:** Podľa pôvodnej právnej úpravy v § 12 ods. 1 ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred skončením nájmu nevyzvali na vrátenie a prevzatie pozemku, nájomná zmluva na dobu určitú sa automaticky obnovovala. Súčasná právna úprava teda predpokladala aktivitu zo strany prenajímateľa, aby sledoval skončenie doby nájmu a ak lehotu nestihol, musel akceptovať automatické obnovenie nájomného vzťahu zo zákona, pričom minimálna doba nájmu je 5 rokov. Pozitívum navrhovanej úpravy je, že nájomca, ktorý má prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, bude mať rok pred uplynutím času povinnosť doručiť prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy. Prenajímateľ má však obmedzené možnosti s návrhom nesúhlasiť a to, len z taxatívne vymenovaných dôvodov (§ 13 ods. 2), inak vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy, pričom návrh nájomnej zmluvy môže obsahovať napr. dobu nájmu na 25 rokov (§ 8). Prenajímateľ nemôže odmietnuť návrh kvôli dĺžke dobe nájmu, keďže nie je uvedená v § 13 ods. 2, ani kvôli výhrade voči možnosti nájomcu dať pozemok do podnájmu (§ 10 ods. 3). Úprava je nevyvážene postavená na koncipovaní podmienok zmluvy zo strany nájomcu, ktorá bude v prípade nesúhlasu prenajímateľa aj tak platiť, pričom prenajímateľ má obmedzené možnosti vysloviť nesúhlas. V úvodnej vete navrhujeme vypísať slovo "odsek" podľa bodu 32 LPV SR. Nie je jasné, ktorý odsek 9 chce predkladateľ vypustiť. Po vložení odseku je potrebné najprv odseky prečíslovať. V súčasnosti má § 13 deväť odsekov, teda odseky 3 až 9 sa označia ako 4 až 10. V samostatnom novelizačnom bode sa následne požadovaný odsek vypustí. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K bodu 12:** Úvodnú novelizačnú vetu navrhujeme upraviť podľa bodu 30.3. LPV SR. V odseku 1 na konci úvodnej vety navrhujeme vypustiť dvojbodku. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K bodu 5:** Úvodnú vetu je potrebné upraviť podľa bodu 32 LPV SR. Vzhľadom na prečíslovanie odsekov je potrebné upraviť aj text doterajšieho odseku 4, ktorý znie: "(4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na postupy podľa § 12a a § 12b.". | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Odsek 4 § 10 bol doplnený zákonom č. 153/2017 Z.z.ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony |
| **MSSR** | **K bodu 14:** V odseku 1 navrhujeme vypustiť čiarku. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MSSR** | **K čl. II:** Za slovom "januára" navrhujeme vypustiť bodku. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 8** [§ 12] Odporúčame - v úvodnej vete novelizačného bodu dať citáciu menených ustanovení do súladu s legislatívno-technickým pokynom 55, - v odseku 5 slovo "Obchodného" písať s malým začiatočným písmenom; ide o jazykovú pripomienku. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 1] Odporúčame - odsek preformulovať, pretože z prvej vety by malo jednoznačne vyplývať, že odsek 1 sa uplatní po zmene nájomného vzťahu na vlastnícky vzťah a podnájomného vzťahu na nájomný vzťah, - v prvej vete slová "kde sa nájom" nahradiť slovami "ktorých nájom sa", - v prevej vete za slovom "skončiť" vložiť chýbajúcu čiarku, - v prevej vete vypustiť nadbytočné slová "a to", - v druhej vete vypustiť nadbytočné slová "podľa osobitného predpisu" a odkaz 12bb) umiestniť nad slovo "úprav", - v tretej vete za slovom "prenajímateľ" vložiť chýbajúcu čiarku. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na svojej predloženej formulácii. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 11] Odporúčame nespisovné slovo "stanovenej" nahradiť slovom "určenej". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 12 písm. a)] Odporúčame slovo "termínu" nahradiť slovom "doby"; ide o použitie adekvátneho právneho termínu. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 13] Odporúčame za slovo "evidenciu" vložiť slovo "právoplatných" z dôvodu spresnenia. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 15] Odporúčame vypustiť druhú vetu, pretože táto možnosť jednoznačne vyplýva z prvej vety. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva vzhľadom na skúsenosti z praxe uvedené znenie v návrhu zákona. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 16] Odporúčame v časti vety pred bodkočiarkou - značku štvorcového metra uviesť s horným indexom, - upraviť časť vety tak, aby sa zmenil nesprávny slovosled a bolo zrejmé, že tento prípad sa týka situácie podľa § 12a ods. 15, napríklad zaviesť vnútorný odkaz. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 6] Odporúčame vypustiť slovo "táto" z dôvodu významovej nadbytočnosti. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ z hľadiska lepšej zrozumiteľnosti ponecháva navrhovaný text. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 9** [§ 12a ods. 9] Odporúčame - písmeno d) formulovať tak, aby sa nezačínal spojkou "ak" vzhľadom na úvodnú vetu odseku, - v písmene e) slová "na ktorý" nahradiť slovami "ku ktorému"; ide o jazykovú pripomienku. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ ponecháva slová " na ktorý" vzhľadom na tzv. spodnú vrstvu pozemkov registra " E". |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 14** [§ 24d ods. 2] Odporúčame slová "platné a" vypustiť z dôvodu významovej nadbytočnosti, zmeniť nesprávny slovosled vety a uviesť výslovne subjekt, ktorý má povinnosť zmluvy doručiť z dôvodu jednoznačnosti. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 2** Odporúčame - úvodnú vetu § 1 ods. 2 upraviť nasledovne: "Pozemok na účely tohto zákona je pozemok alebo jeho časť, ktorý je:" a primerane k tomu upraviť znenie pododsekov; zostručnenie textu, - v písmene b) za slovo "nádvorie" vložiť chýbajúcu čiarku z dôvodu, že ide z jazykového hľadiska o doplnok. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ ponecháva pôvodné znenie, nakoľko úpravy presne definuje, čo sa považuje za pozemok na účely toho zákona. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 11** Odporúčame - za vloženým textom nového odseku 3 pripojiť túto vetu: "Doterajšie odseky 3 až 8 sa označujú ako odseky 4 až 9." a zvyšok novelizačného bodu vypustiť, pretože nemožno v jednom novelizačnom bode upraviť dve ustanovenia paragrafu, ktoré nenasledujú bezprostredne za sebou, - za jedenásty bod vložiť nový dvanásty bod, ktorý znie: "12. V § 13 sa vypúšťa odsek 9. Doterajšie odseky 1 až 9 sa označujú ako odseky 1 až 8.". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **vlastnému materiálu všeobecne** Odporúčame namiesto slov "nájomný vzťah" používať jednotne v celom zákone slová "nájomná zmluva", napríklad v novelizačnom bode 8 v § 12 ods. 4 slová slov "vznikol nájomný vzťah" nahradiť slovami "bola uzavretá nájomná zmluva". | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na súčasnom znení, nakoľko zákon upravuje aj skutočnosti keď napr. ako je tomu v § 12 ods. 4 prenajímateľ nereflektuje na ponuku uživateľa ( t. j. osoby, ktorá poľnohospodársku pôdu užíva bez nájomnej zmluvy a má si túto skutočnosť právne ošetriť ) uzatvorenia nájomnej zmluvy v tomto prípade dochádza k vzniku nájomného vzťahu priamo zo zákona |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 1** Odporúčame slová "osobitného predpisu1)" nahradiť slovami "Občianskeho zákonníka" a slová "o nájomnej zmluve" a poznámku pod čiarou k odkazu 1 vypustiť. Odôvodnenie: Občiansky zákonník možno citovať priamo v texte zákona a na vzťahy podľa § 1 ods. 1 návrhu zákona sa vzťahujú aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o podnájomnej zmluve a jeho všeobecné ustanovenia o záväzkovo-právnych vzťahoch. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ ponecháva pôvodné znenie s malými legislatívno- technickými úpravami. |
| **MŠVVaŠSR** | **vlastnému materiálu všeobecne** Odporúčame v úvodných vetách novelizačných bodov slovo "ods." nahradiť slovom "odsek" v súlade s legislatívno-technickým pokynom 56. | O | A | Pripomienka akceptovaná, |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. II** Odporúčame za slovom "januára" vypustiť bodku; oprava preklepu. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. i bodu 7** Odporúčame za slovom "odsek" vypustiť bodku. Oprava preklepu. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **predkladacej správe** Odporúčame zostručniť text, pretože nemá nahrádzať dôvodovú správu. Ide o legislatívnu pripomienku. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MŠVVaŠSR** | **čl. I bodu 2** Vo vete, ktorou sa nahradzuje citácia poznámky pod čiarou k odkazu 2a je potrebné vypustiť za slovom "2a" zátvorku. Odôvodnenie: legislatívno-technický pokyn 39.3. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **analýze vplyvov na služby verejnej správy pre občana k bodom 7.2. a 7.3.** K analýze vplyvov na služby verejnej správy pre občana k bodom 7.2. a 7.3.: Povinnosti vyplývajúce pre občana navrhujeme uviesť v bode 7.2.4 analýzy vplyvov na služby verejnej správy pre občana a povinnosti vyplývajúce pre orgány verejnej moci uviesť v bode 7.3.2 predmetnej analýzy. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodom 1 a 2** K čl. I bodom 1 a 2: Odporúčame novelizačné body spojiť do jedného novelizačného bodu s nasledovným znením úvodnej vety: „§ 1 znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 10** K čl. I bodu 10: Úvodnú vetu novelizačného bodu odporúčame zosúladiť s bodom 30.3 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 11** K čl. I bodu 11: Úvodnú vetu novelizačného bodu odporúčame zosúladiť s bodom 32 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky. Ďalej navrhujeme vetu „Zároveň sa v § 13 vypúšťa odsek 9.“ z tohto bodu vypustiť a zaradiť ho ako nový novelizačný bod s nasledovným znením: „V § 13 sa vypúšťa odsek 10“. Zároveň upozorňujeme, že navrhovaný novelizačný bod si vyžiada aj zmenu ďalších platných ustanovení § 13 (v odseku 4 slová „podľa odseku 3“, v odseku 5 slová „podľa odseku 4“, v odseku 6 slová „podľa odseku 4“, v odseku 7 slová „podľa odseku 4“ a slová „podľa odseku 5“, v odseku 8 slová „podľa odseku 4“). | O | A | Pripomienka akceptovaná |
| **MVSR** | **čl. I bodu 12** K čl. I bodu 12: Úvodnú vetu novelizačného bodu odporúčame zosúladiť s bodom 30.3 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 13** K čl. I bodu 13: Novelizačný bod navrhujeme vypustiť. Zákonom č. 363/2014 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony sa novelizoval v čl. II aj zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení zákona. V čl. II prvom bode sa slová „obvodný pozemkový úrad“ vo všetkých tvaroch sa v celom texte zákona nahradili slovami „okresný úrad“ v príslušnom tvare. Z tohto dôvodu je navrhovaný novelizačný bod bezpredmetný. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 5** K čl. I bodu 5: Úvodnú vetu novelizačného bodu odporúčame zosúladiť s bodom 32 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky. Zároveň upozorňujeme, že navrhovaný novelizačný bod si vyžaduje aj novelizáciu platného ustanovenia § 10 ods. 4 a to vo vzťahu k slovám „ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 6** K čl. I bodu 6: Odporúčame slová „V novom odseku 7“ nahradiť slovami „V § 10 ods. 7“, slovo „dopĺňajú“ nahradiť slovom „vkladajú“ a novelizačný bod odporúčame ukončiť bodkou. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 8** K čl. I bodu 8: Úvodná veta novelizačného bodu by mala znieť: „V § 12 odseky 3 až 5 znejú:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MVSR** | **čl. I bodu 9** K čl. I bodu 9: V § 12a ods. 1 odporúčame slová „orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu12bb) (ďalej len „okresný úrad“)“ nahradiť slovami „okresnému úradu“ tak, ako je to v súčasnom znení § 12a ods. 6 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zároveň odporúčame slová „termín platnosti rozhodnutia“ nahradiť inými vhodnými slovami. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ trvá na svojom návrhu, nakoľko je potrebné zdôrazniť, že ide o orgán štátnej správy na úseku pozemkových úprav. |
| **MVSR** | **K doložke vybraných vplyvov** K doložke vybraných vplyvov: K doložke vybraných vplyvov navrhujeme v bode 9 vyznačiť nielen pozitívne, ale aj negatívne vplyvy na služby na občana a na procesy služieb. Odôvodnenie: 1. Na základe § 1 ods. 1 návrhu je nájomca povinný doručiť nájomnú zmluvu na zápis do katastra nehnuteľností do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia. 2. Ustanovenie § 12a ods. 3 návrhu ukladá povinnosť doručiť podnájomnú zmluvu doterajším prenajímateľom za účelom jej evidencie okresnému úradu v lehote 10 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. 3. Podľa § 12a ods. 10 návrhu okresný úrad vyzýva nájomcu na predloženie nájomných zmlúv. 4. Povinnosti pre občana, aj pre okresný úrad vyplývajú z § 12a ods. 11 návrhu, na základe ktorého okresný úrad prerokuje s doterajším prenajímateľom a nájomcom návrh na umiestnenie pozemku a následne z prerokovania návrhu vyhotovuje zápis. 5. Ustanovenie § 14 ods. 1 návrhu ustanovuje povinnosť pre okresné úrady viesť evidenciu podnájomných a iných užívacích vzťahov k pozemkom. 6. Ustanovenie § 24d návrhu upravuje, že podnájomné zmluvy podľa § 12a ods. 1 návrhu, platné a účinné k 31. decembru 2017, za účelom ich zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručia doterajší prenajímatelia okresnému úradu v lehote do 30. júna 2018. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ nepredpokladá negatívne vplyvy na občana, skôr možno konštatovať negatívne vplyvy na podnikateľský sektor, ktorý bude mať s uvedenými povinnosťami zvýšené administratívne náklady. |
| **MVSR** | **úvodnej vete čl. I** K úvodnej vete čl. I: V úvodnej vete čl. I odporúčame za slová „zákona č. 24/2015 Z. z.“ vložiť slová „a zákona č. 153/2017 Z. z.“. Zákonom č. 153/2017 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, v čl. III sa menil a dopĺňal zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **Čl. I bodu 12** Predvetie novelizačného bodu 12 odporúčame legislatívno-technicky upraviť takto: „V § 14 odsek 1 znie:“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **K Čl. I bodu 2** V predvetí druhého novelizačného bodu odporúčame skratku „ods.“ nahradiť slovom „odsek“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **Čl. I bodu 8** V predvetí ôsmeho novelizačného bodu odporúčame slová „ods. 3, 4 a 5“ nahradiť slovami „odseky 3 až 5“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **K Čl. I bodu 5** V predvetí piateho novelizačného bodu odporúčame za slovo „vkladá“ doplniť slovo „nový“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **Čl. I bodu 7** V predvetí siedmeho novelizačného bodu odporúčame z dôvodu nadbytočnosti vypustiť bodku za slovom „odsek“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZSR** | **Čl. I bodu 6** V predvetí šiesteho novelizačného bodu odporúčame slovo „dopĺňajú“ nahradiť slovom „vkladajú“. Túto pripomienku považujte za obyčajnú. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodom 1 a 2** Odporúčame body 1 a 2 spojiť do jedného novelizačného bodu. Súčasne odporúčame v úvodnej vete slovo "ods." nahradiť slovom "odsek". Táto pripomienka platí aj pre bod 5. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 6** Úvodnú vetu odporúčame preformulovať "V § 10 ods. 7 sa za slová "Slovenského pozemkového fondu" vkladajú slová "(ďalej len "fond").". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 9** V odsekoch 15 a 17 slová "odseku 1 alebo 8" odporúčame nahradiť slovami "odseku 1 alebo odseku 8" a novelizačný bod ukončiť bodkou. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 11** V úvodnej vete odporúčame slová "ods. 2" nahradiť slovami "odsek 2" a vypustenie odseku 9 odporúčame upraviť v samostatnom novelizačnom bode. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 8** V úvodnej vete odporúčame slová "ods. 3, 4 a 5 znejú:" nahradiť slovami "odseky 3 až 5 znejú:". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 12** V úvodnej vete odporúčame slová "ods.1" nahradiť slovami "odsek 1". | O | A | Pripomienka akceptovaná. Predkladateľ upravil znenie. |
| **MZVaEZSR** | **k bodu 14** V úvodnej vete odporúčame vypustiť slovo "nový". | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **NBS** | **poznámke pod čiarou k odkazu 2a)** Úpravu poznámky pod čiarou k odkazu 2a) odporúčame uviesť formou samostatného bodu návrhu | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Z hľadiska účelu predkladateľ uvádza poznámku pod čiarou k bodu 2a) v rovnakom novelizačnom bode. |
| **NBS** | **body 5 a 6** Úvodné vety bodov 5 a 6 navrhujeme upraviť takto: „5. V § 10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie: 6. V § 10 ods. 7 sa za slovo „fondu“ vkladajú slová „(ďalej len „fond“).“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **NBS** | **bodu 10**  Úvodnú vetu bodu 10 navrhujeme upraviť takto: „10. V § 13 odsek 2 znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **NBS** | **bodu 8** Úvodnú vetu bodu 8 navrhujeme upraviť takto: „8. V § 12 odseky 3 až 5 znejú:“. Zároveň si dovoľujeme upozorniť, že v navrhovanom znení § 12 odsekov 3 až 5 ani v ďalších ustanoveniach návrhu zákona sa nenachádza odkaz „12“ (odkaz je uvedený len v § 12 ods. 3 platného znenia zákona, ktorý sa návrhom novelizuje), pritom poznámka pod čiarou k uvedenému odkazu nebola vypustená. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Vypustením odseku 1 v § 12 dôjde k prečíslovaniu odsekov, viď pôvodný novelizačný bod 7. Odkaz 12) bude upravovať § 12 ods. 2. |
| **NBS** | **bodu 9** V bode 9 navrhujeme pri označní § 12a za úvodzovkami pred číslo paragrafu doplniť označenie „§“. Zároveň si dovoľujeme upozorniť, že v navrhovanom znení § 12a ods. 1 je chybné označenie odkazu „12bb)“, správne označenie odkazu má byť „12ba)“; nadväzne je potrebné upraviť aj označenie poznámky pod čiarou k tomuto odkazu. V znení § 12a ods. 9 je potrebné na konci úvodnej vety vypustiť dvojbodku. V znení § 12a ods. 11 navrhujeme slovo „stanovenej“ nahradiť slovom „ustanovenej“. V znení § 12a ods. 15 navrhujeme slová „odseku 1 alebo 8“ nahradiť slovami „odseku 1 alebo odseku 8“. V znení § 12a ods. 17 navrhujeme v prvej vete slová „kde sa zmluvný nájom“ nahradiť slovami „ku ktorým sa zmluvný nájom“ a v poslednej vete navrhujeme slová „odsekov 1 alebo 8“ nahradiť slovami „odseku 1 alebo odseku 8“. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ ponecháva formuláciu " kde sa zmluvný nájom skončil", keďže ide o termín už v zákone zavedený a používaný. |
| **NBS** | **bodu 12**  V pôvodnom bode 12 navrhujeme úvodnú vetu upraviť takto: „V § 14 odsek 1 znie:“. Zároveň navrhujeme na konci úvodnej vety odseku 1 vypustiť dvojbodku a v znení odseku 1 písmena c) slová „podľa § 12b ods. 9“ nahradiť slovami „podľa § 12a ods. 9“. | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Predkladateľ upravil pôvodný novelizačný bod 12, Zároveň uvádzame, že § 12b ods. 9 /(evidencia náhradných pozemkov, ku ktorým vznikom podnájomný vzťah) upravuje v súčastnosti zákon č. 153/2017 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. |
| **NBS** | **bodu 11**  Za navrhnutý bod 11 odporúčame doplniť nový bod 12 s týmto znením: „12. V § 13 sa vypúšťa odsek 9.“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **NBS** | **bodu 1 a 2** Znenie bodov 1 a 2 navrhujem zlúčiť do jedného bodu, ktorý bude znieť takto: „1. V § 1 odseky 1 a 2 znejú: „(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu1) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely musí byť uzavretá v písomnej forme. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.“. (2) Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je a) poľnohospodárskou pôdou2) alebo časť tohto pozemku, b) pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku, alebo c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu2a) tým nie sú dotknuté.“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **NBS** | **bodu 11**  Znenie bodu 11 navrhujeme upraviť takto: „11. V § 13 sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie: „(3) Ak nájomca ...v návrhu zmluvy.“. Doterajšie odseky 3 až 8 sa označujú ako odseky 4 až 9. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **OAPSVLÚVSR** | **Nad rámec návrhu zákona** Upozorňujeme, že nariadenie (ES) č. 73/2009, na ktoré sa v zákone č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov odkazuje v poznámke pod čiarou č. 19a), bolo zrušené nariadením (EÚ) č. 1307/2013 v platnom znení. Uvedené odporúčame zapracovať do návrhu zákona a v zmysle uvedeného upraviť doložku zlučiteľnosti. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **OAPSVLÚVSR** | **K čl. I, bod 9 návrhu zákona** V § 12a ods. 9 písm. e) odporúčame slovo „ktorý“ nahradiť slovom „ktorom“. | O | N | Pripomienka neakceptovaná, vzhľadom na parcely registra "E". |
| **OAPSVLÚVSR** | **K čl. II návrhu zákona** Za slovom „januára“ žiadame vypustiť bodku. | O | A | Pripomienka akceptovaná, Predkladateľ upravuje vzhľadom na legislatívny proces dátum účinnosti zákona. |
| **PKS** | **K § 1** (1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu1) o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom. Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely musí byť uzavretá v písomnej forme. Nájomca oznámi katastru nehnuteľností, že uzavrel Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia. Nájomca oznámi katastru nehnuteľností, že Zmluva o nájme pozemku na zápispoľnohospodárske účely zanikla do katastra nehnuteľností.30 dní odo dňa jej zániku. (2) Oznámenie podľa odseku 1 obsahuje: a) meno a priezvisko alebo obchodné meno prenajímateľa; b) bydlisko alebo sídlo prenajímateľa; c) meno a priezvisko alebo obchodné meno nájomcu; d) bydlisko alebo sídlo nájomcu; c) identifikačné údaje pozemku v rozsahu údaja o katastrálnom území, parcelného čísla a čísla listu vlastníctva, na ktorom je zapísaný pozemok, ktorého nájom je predmetom Zmluvy o nájme pozemku. Odôvodnenie: Vzhľadom na rozsah agendy na strane poľnohospodárov aj katastra, ako aj vzhľadom na uchovanie obchodného tajomstva navrhujeme zasielať iba informáciu o uzavretí nájomnej zmluvy. Samotnú pravdivosť zaslaných podkladov navrhujme riešiť iba formou krížových kontrol obdobne ako napríklad pri bežných dotáciách na pôdu. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. Vypúšta sa ustanovenie o zápise nájomných zmlúv prostredníctvom katastra nehnuteľností.V súvislosti s evidovaním údajov podľa navrhovaného znenia § 14 sa upraví aj vyhláška č. 249/ 2008 Z.z.ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov, ktorá ustanoví ktoré údaje budú pre evidenciu potrebné |
| **PKS** | **K § 10 ods. 1** Ust. § 10 ods. 1 znie: (1) Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 3 písm. a) až c) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu a najviac 5 % z tejto hodnoty.11a) Odôvodnenie: Zákon dlhodobo rieši otázku minimálneho nájomného, ktoré je nevyhnutné a potrebné pri vysokom rozdrobení vlastníctva pôdy. Vzhľadom na zvýšenú koncentráciu vlastníctva v niektorých oblastiach navrhujeme doplniť tiež maximálne nájomné, ktoré existuje v niektorých krajinách EU a zabraňuje zneužitiu postavenia vlastníka pôdy z pohľadu neobnoviteľného prírodného zdroja. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zavádza termín "najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného".  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 10 ods. 2** Ust. § 10 ods. 2 žiadame vypustiť. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena znevýhodňuje už aj tak veľmi ohrozenú živočíšnu výrobu a spracovania poľnohospodárskych vstupov na Slovensku. Tiež zvyšuje pre aktívnych poľnohospodárov administratívnu záťaž aj z pohľadu potreby zamerať všetky dvory (aj tie ktoré v súčasnosti už nie sú využívané). Navrhujeme preto vynechať toto doplnenie, prípadne preformulovať na maximálne nájomné. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná predkladateľ zavádza termín" najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného".  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 1** Ust. § 12 ods. 1 znie: (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 neurčitý čas; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.11b) Odôvodnenie: Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k obrábanej pôde je v súčasnosti podporená obnovovaním nájomných zmlúv po skončení ich platnosti. Navrhujeme preto zachovať túto právnu úpravu a nevypustiť tento odsek. Ako alternatívu navrhujeme, aby sa nájomné zmluvy obnovovali na dobu neurčitú a tým limitovať reťazenie obnovovania nájomných zmlúv. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 4** Ust. § 12 ods. 4 znie: (3)(4) 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 vlastníkmi spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníkov spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Odôvodnenie: Navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na svojom znení návrhu zákona. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 4** Ust. § 12 ods. 4 znie: (3)(4) 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 vlastníkmi spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníkov spoluvlastníckych podielov, ktoré majú viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Odôvodnenie: Navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 1** Ust. § 12 ods. žiadame ponechať v znení: (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 neurčitý čas; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.11b) Odôvodnenie: Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k obrábanej pôde je v súčasnosti podporená obnovovaním nájomných zmlúv po skončení ich platnosti. Navrhujeme preto zachovať túto právnu úpravu a nevypustiť tento odsek. Ako alternatívu navrhujeme, aby sa nájomné zmluvy obnovovali na dobu neurčitú a tým limitovať reťazenie obnovovania nájomných zmlúv. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 6** Ust. § 12 ods. žiadame vypustiť bez náhrady. Odôvodnenie: Zánik nájomných zmlúv pri predaji podniku, predaju väčšiny majetkového podielu a väčšiny akcií vnímame ako nesystémový (v súčasnom zákone ako aj po posilnení tohto ustanovenia v novele). Takýmto predajom nedochádza k zmene nájomcu pozemkov, a preto navrhujeme toto ustanovenie novely vynechať zo zákona, keďže nemá racionálne opodstatnenie. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12 ods. 6**  Ust. § 12 ods. žiadame vypustiť bez náhrady. Odôvodnenie: Zánik nájomných zmlúv pri predaji podniku, predaju väčšiny majetkového podielu a väčšiny akcií vnímame ako nesystémový (v súčasnom zákone ako aj po posilnení tohto ustanovenia v novele). Takýmto predajom nedochádza k zmene nájomcu pozemkov, a preto navrhujeme toto ustanovenie novely vynechať zo zákona, keďže nemá racionálne opodstatnenie. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 1** Ust. § 12a ods. 1 znie: (1) Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú prístupné, ale ich nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom alebo s podielovým spoluvlastníkom, ktorý má viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku (ďalej len „doterajší prenajímateľ")"), uzatvoriť na základe jeho písomnej výzvy podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má nájomca prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite; to neplatí, ak s uzavretím podnájomnej zmluvy vlastník, ktorého pozemok sa má dať do podnájmu doterajšiemu prenajímateľovi, nevyslovil predchádzajúci písomný súhlas. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu12bb) (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za obvyklých podmienok. Ak zmluva o nájme pozemku, ktorého podnájom je predmetom podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety, zanikla z iných dôvodov ako z dôvodov na strane nájomcu, doterajšiemu prenajímateľovi zánikom tejto zmluvy o nájme pozemku zaniká nárok na uzavretie podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena výrazne znižuje právnu istotu ohľadom užívacích práv k pôde. Máme za to, že navrhovaná zmena posilní hlavne veľkých špekulatívnych investorov do pôdy a vzhľadom na súvisiace náklady nepomôže menším domácim vlastníkom pôdy. Navrhovaná zmena nie je technicky realizovateľná z dôvodu vysokej administratívnej a finančnej náročnosti na strane nájomcov ako aj okresných úradov. Súčasní nájomcovia nemôžu niesť náklady súvisiace s rozdrobenosťou pôdy – takéto bremeno by mali niesť výlučne vlastníci pôdy alebo v prípade politickej vôle príslušné štátne inštitúcie. Existujúcu situáciu rozdrobenosti pôdy je možné vyriešiť iba pozemkovými úpravami. Navrhujeme umožniť vydávanie náhradných pozemkov iba na prístupných parcelách a pri vlastníctve nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu. Pri vydávaní náhradných pozemkov zasahujeme tiež do práv vlastníkov náhradných pozemkov a preto vydanie náhradného pozemku navrhujeme realizovať iba v prípade ich súhlasu. V prípade, ak nájomná zmluva zanikne z dôvodov na strane doterajšieho prenajímateľa (resp. z iného dôvodu ako z dôvodu na strane nájomcu) náhradného (podnájomného) pozemku je potrebné vylúčiť, aby si takýto doterajší prenajímateľ opätovne uplatnil právo na uzavretie podnájomnej zmluvy na náhradný pozemok. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na predloženom návrhu znenia zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 1** Ust. § 12a ods. 1 znie: (1) Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú prístupné, ale ich nemožno racionálne užívať, je nájomca povinný s vlastníkom alebo s podielovým spoluvlastníkom, ktorý má viac ako ½ spoluvlastníckeho podielu k pozemku (ďalej len „doterajší prenajímateľ")"), uzatvoriť na základe jeho písomnej výzvy podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má nájomca prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite; to neplatí, ak s uzavretím podnájomnej zmluvy vlastník, ktorého pozemok sa má dať do podnájmu doterajšiemu prenajímateľovi, nevyslovil predchádzajúci písomný súhlas. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu12bb) (ďalej len „okresný úrad“). Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za obvyklých podmienok. Ak zmluva o nájme pozemku, ktorého podnájom je predmetom podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety, zanikla z iných dôvodov ako z dôvodov na strane nájomcu, doterajšiemu prenajímateľovi zánikom tejto zmluvy o nájme pozemku zaniká nárok na uzavretie podnájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena výrazne znižuje právnu istotu ohľadom užívacích práv k pôde. Máme za to, že navrhovaná zmena posilní hlavne veľkých špekulatívnych investorov do pôdy a vzhľadom na súvisiace náklady nepomôže menším domácim vlastníkom pôdy. Navrhovaná zmena nie je technicky realizovateľná z dôvodu vysokej administratívnej a finančnej náročnosti na strane nájomcov ako aj okresných úradov. Súčasní nájomcovia nemôžu niesť náklady súvisiace s rozdrobenosťou pôdy – takéto bremeno by mali niesť výlučne vlastníci pôdy alebo v prípade politickej vôle príslušné štátne inštitúcie. Existujúcu situáciu rozdrobenosti pôdy je možné vyriešiť iba pozemkovými úpravami. Navrhujeme umožniť vydávanie náhradných pozemkov iba na prístupných parcelách a pri vlastníctve nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu. Pri vydávaní náhradných pozemkov zasahujeme tiež do práv vlastníkov náhradných pozemkov a preto vydanie náhradného pozemku navrhujeme realizovať iba v prípade ich súhlasu. V prípade, ak nájomná zmluva zanikne z dôvodov na strane doterajšieho prenajímateľa (resp. z iného dôvodu ako z dôvodu na strane nájomcu) náhradného (podnájomného) pozemku je potrebné vylúčiť, aby si takýto doterajší prenajímateľ opätovne uplatnil právo na uzavretie podnájomnej zmluvy na náhradný pozemok. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na predloženom návrhu znenia zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 15** Ust. § 12a ods. 15 žiadame vypustiť bez náhrady. Odôvodnenie: Priznanie tohto práva aj pre spoluvlastníka s menším ako polovičným spoluvlastníckym podielom k pozemku je nesystémové a výrazne by zasiahlo do právnej istoty účastníkov nájomných zmlúv. Navrhujeme preto toto právo priznať len vlastníkovi nadpolovičného spoluvlastníckeho práva k pozemku. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 16** Ust. § 12a ods. 16 znie takto: (16) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 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 400 m²², ktorí však v súhrne vlastnia pozemky podľa odseku 1 s výmerou väčšou ako 400 m², požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne. Odôvodnenie: Navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 17** Ust. § 12a ods. 17 žiadame vypustiť bez náhrady. Odôvodnenie: Navrhujeme toto ustanovenie vypustiť, nakoľko by viedlo len k výraznému zneprehľadneniu užívacích práv k pozemkom a výraznému narušeniu právnej istoty ohľadne užívacích práv k pôde. Navrhujeme preto toto právo priznať len vlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 18** Ust. § 12a ods. 18 sa preformuluje takto: 17) Postup podľa odsekov 1 až 15 sa nepoužije v obvode projektu pozemkových úprav, ak bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav. Odôvodnenie: Vyplýva z predchádzajúcej úpravy | Z | N | Pripomienka neakceptovaná, vzhľadom na neakceptovanie navrhovanej úpravy.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 5** Ust. § 12a ods. 5 znie: (5) Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znáša doterajší prenajímateľ. Odôvodnenie: Náklady na uzavretie podnájomnej zmluvy by v plnej miere mali niesť doterajší prenajímatelia, v záujme ktorých je uzavretie podnájomnej zmluvy. V opačnom prípade by sa tieto náklady spôsobené rozdrobenosťou pôdy nedôvodne prenášali na dnešných užívateľov pôdy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Náklady s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 5** Ust. § 12a ods. 5 znie: (5) Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znáša doterajší prenajímateľ. Odôvodnenie: Náklady na uzavretie podnájomnej zmluvy by v plnej miere mali niesť doterajší prenajímatelia, v záujme ktorých je uzavretie podnájomnej zmluvy. V opačnom prípade by sa tieto náklady spôsobené rozdrobenosťou pôdy nedôvodne prenášali na dnešných užívateľov pôdy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ zotrváva na predloženom návrhu znenia zákona. Náklady s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znáša nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 9 písm. d)** Ust. § 12a ods. 9 písm. d) žiadame vypustiť bez náhrady. Odôvodnenie: Predkladanie súhlasov spoluvlastníkov je nesystémové a výrazne by zasiahlo do právnej istoty účastníkov nájomných zmlúv. Navrhujeme preto toto právo priznať len vlastníkovi pozemku. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. V prípadoch ak ide o pozemok v spoluvlastníctve je tento súhlas potrebný, toto právo nemôže príslušný správny orgán spoluvlastníkom odoprieť.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 11 a ods. 12** Ust. § 12a odseky 11 a 12 znejú takto: (11) Okresný úrad určí, či návrh podľa odseku 9 písm. ed) 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 a predložených nájomných zmlúv podľa odseku 10 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 stanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví. Ak okresný úrad konanie nezastaví, vyzve nájomcu, aby v primeranej lehote predložil okresnému úradu doklad o výške jeho nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku a vyhotovením rozdeľovacieho plánu. (12) Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje a) určenie doby trvania podnájomného vzťahu, b) označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah, c) príslušnú výšku nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť doterajší prenajímateľ nájomcovi podľa odseku 5 s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Odôvodnenie: Je potrebné, aby doterajší prenajímateľ znášal aj náklady nájomcu, ktoré mu vznikli v súvislosti s uzavretím podnájomnej zmluvy (vydaním náhradných pozemkov), keďže vydanie pozemkov je jeho v záujme. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na svojom znení návrhu.  Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 13 ods. 2** Ust. § 13 ods. 2 znie takto: (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 na základe výpovede prenajímateľa, 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 predpisu2) určený na iné ako poľnohospodárske účely. Odôvodnenie: Právna istota ohľadom užívacích práv k obrábanej poľnohospodárskej pôde je v súčasnosti podporená prednostným právom na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Navrhovaná právna úprava však oslabuje túto istotu ohľadom užívania pôdy a limituje možnosti uplatnenia si prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení návrhu zákona. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 13 ods. 3**  Ust. § 13 ods. 3 znie: (3) Ak sa právo nájomcu podľa odseku 2 porušilo, zmluva o nájme na pozemok je neplatná. Odôvodnenie: V záujme náročného uplatnenia prednostného práva na uzavretie novej nájomnej zmluvy navrhujeme sankcionovať porušenie tohto práva neplatnosťou právnych úkonov, ktoré sú s ním v rozpore. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **PKS** | **K § 13 ods. 4** Ust. § 13 ods. 4 znie takto: (4) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy a ak vlastník pozemok prevádza, nájomca má predkupné právo; na predkupné právo nájomcu sa primerane vzťahujú ustanovenia podľa osobitného predpisu22). Odôvodnenie: V záujme právnej istoty vo veci užívacích práv k obrábanej pôde navrhujeme ustanoviť predkupné právo na obrábanú pôdu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 13 ods. 5**  Ust. § 13 ods. 5 znie (3)(5) Ak nájomca najskôr rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu tento návrh neodmietne 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. Odôvodnenie: Navrhujeme preformulovať z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na znení návrhu zákona. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 24d ods. 1** Ust. § 24d ods. 1 znie: (1) Konania o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a začaté predo dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 31. decembra 2017. Odôvodnenie: Z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | O | N | Pripomienka neakceptovaná, predkladateľ zotrváva na svojej formulácii navrhovaného ustanovenia. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K § 6** Ust. § 6 znie: "Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Výpovedná lehota je päť rokov, ak sa nedohodne inak." Odôvodnenie: Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k poľnohospodárskym pozemkom je v súčasnosti podporená stanovením minimálnej doby nájmu na 5 rokov. V čase pred koncom doby nájmu je tak stabilita nájomných vzťahov k pôde veľmi nízka a neumožňuje rozvoj a investície v poľnohospodárstve. Navrhujeme preto zmeniť výpovednú dobu na 5 rokov, čo zabezpečí väčšiu stabilitu počas celej doby trvania nájomnej zmluvy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Ide o pripomienku nad rámec predloženej novely. Rozpor trvá. |
| **PKS** | **K Čl. II, § 677 ods. 2** Ust. § 677 ods. 2 žiadame upraviť takto: Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára. 2018 s výnimkou § 1 ods. 1 tretia a štvrtá veta a § 14 ods. 1, ktorý nadobúda účinnosť 1. januára 2020 (navrhujeme účinnosť odložiť až do vytvorenia informačného systému katastra). Odôvodnenie: navrhujeme odložiť účinnosť § 1 ods. 1 tretia a štvrtá veta a § 14 ods. 1 až do vytvorenia informačného systému katastra nehnuteľností. | O | A | Pripomienka akceptovaná.Uvádzame, že navrhované ustanovenia o nájomnej zmluve a jej registrácia prostredníctvom katastra nehnuteľností sa vypúšťajú. Zároveň sa posúva účinnosť zákona a upravujú sa aj ustanovenia o evidencii pozemkov. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 6** V ust. § 12a ods. 6 navrhujeme vypustiť slovo "táto" z dôvodu zvýšenia presnosti textu. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ z hľadiska lepšej zrozumiteľnosti ponecháva navrhovaný text. |
| **PKS** | **K § 12a ods. 8** V ust. § 12a ods. 8 žiadame slovo "žiadosti" zameniť za slovo "výzvy" z dôvodu spresnenia textu. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Ide jednoznačne o žiadosť. |
| **PMÚSR** | **celému materiálu** bez pripomienok | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **RÚZSR** | **1. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 1** RÚZ navrhuje do uvedeného ustanovenia vložiť obmedzenie, že zmluvu je možné uzatvoriť len v okruhu 20 km od sídla nájomcu. Taktiež navrhujeme zápis do katastra nerealizovať pokiaľ kataster nemá vytvorený elektronický informačný systém špecificky na tieto účely. Odôvodnenie: Cieľom pripomienky je zabezpečenie dostupnej pôdy pre lokálnych poľnohospodárov. V súčasnej dobe v niektorých prípadoch presunu techniky na vzdialené prenajaté pozemky poľnohospodárske mechanizmy zaťažia cestnú komunikáciu a ohrozujú bezpečnosť občanov | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **5. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12 odsek 4** RÚZ navrhuje pred slovo užívateľ vložiť slovo „doterajší“ | Z | A | Z textu vyplýva, že ide o doterajšieho užívateľa. Na rozporovom konaní dňa 12. 07 2017 rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **11. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12a odsek 16** RÚZ navrhuje uvedené ustanovenie formulovať nasledovne: „(16) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa s výmerou väčšou ako 0,3 ha postupuje sa podľa odseku 1“ Odôvodnenie: Navrhujeme upraviť výmeru na 0,3 ha a viac a zjednodušiť znenie. | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **8. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12a odsek 5** RÚZ navrhuje uvedené ustanovenie formulovať nasledovne: „(5) Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znáša nový - budúci užívateľ.“ | Z | A | Na rozporovom konaní dŇa 12. 07. 2017 sa zúčastné strany zhodli na to , že náklady budú uhrádzať nájomca a doterjaší prenajímateľ rovnakým dielom. Rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **3. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 5** RÚZ navrhuje v prvej vete slovo „najmenej“ nahradiť slovom „najviac“. Taktiež navrhujeme zakotviť maximálnu sumu pri vysporiadaní (predaji) pozemkov v správe Slovenského pozemkového fondu na sumu 5 euro / m2. Odôvodnenie: Navrhujeme stanoviť maximálnu výšky nájomného (resp. odkupnej ceny) pre uvedený typ pozemkov | Z | A | Pripomienka akceptovaná. Na rozporovom konaní bol rozpor odstránený. Predkladateľ navrhol úpravu znenia v zmysle dohody s SPPK a AZZZ SR o obvyklej výške nájomného s čím RÚZ SR vyjadrila svoj súhlas. |
| **RÚZSR** | **7. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12a odsek 1** RÚZ navrhuje v uvedenom ustanovení formulovať prvú vetu nasledovne: „(1) Ak nájomca užíva pozemky, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, môže nájomca v rámci katastrálneho územia s iným vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ") uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu so súhlasom vlastníka k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite.“ | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **10. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12a odsek 12, písmeno c)** RÚZ navrhuje v uvedenom ustanovení nahradiť slová „nájomca doterajšiemu“ slovami „budúci užívateľ“ | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **2. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 2, v časti §2, odsek 2, písmeno b)** RÚZ navrhuje v uvedenom ustanovení v bode b) doplniť za nádvorie slová „ostatné plochy slúžiace“ Odôvodnenie: Spresnenie znenia ustanovenia | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **4. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12 odsek 3** RÚZ navrhuje v uvedenom ustanovení vypustiť druhú vetu Odôvodnenie: S cieľom zabezpečiť stabilitu nájomných vzťahov navrhujeme vypustiť z textu zákona uvedenú domnienku zániku nájomného vzťahu. | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **9. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12a odsek 8, odsek 9** RÚZ navrhuje v uvedených ustanoveniach nahradiť slová „doterajší prenajímateľ“ slovami „budúci užívateľ“ | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **RÚZSR** | **6. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 8, v časti §12 odsek 5** RÚZ navrhuje vypustiť poslednú vetu Odôvodnenie: S cieľom zabezpečiť stabilitu nájomných vzťahov navrhujeme vypustiť z textu zákona uvedenú domnienku zániku nájomného vzťahu. | Z | A | V rámci rozporového konania a odsúhlasenia návrhu dňa 31.7.2017 so zapracovanými závermi bol rozpor odstránený. |
| **SOPK** | **§12a ods.14** ako bude riešený prípad ak vlastník s podnájmom nebude súhlasiť? | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Na pozemok vlastníka je už uzatvorená nájomná zmluva, čiže je úplne irelevantné či na pozemku hospodári subjekt XX alebo subjekt XY. |
| **SOPK** | **§12a ods.8** ide tu o náhradné užívanie bez súhlasu skutočného vlastníka | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Na pozemok vlastníka je už uzatvorená nájomná zmluva, čiže je úplne irelevantné či na pozemku hospodári subjekt XX alebo subjekt XY. |
| **SOPK** | **§12 ods.1** Navrhujeme § 12 ods. 1 ponechať v platnosti z nasledovných dôvodov: - uvedené ustanovenie je v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ide k nemu o osobitnú právnu úpravu, - uvedené ustanovenie korešponduje s podmienkami Programu rozvoja vidieka, kedy nájomca pri realizácií projektov sa zaväzuje na určité obdobie v trvaní minimálne 5 rokov, preto v reálnej praxi by nebolo možné zosúladiť nájomné vzťahy užívateľov s projektami, najmä s časovým obdobím, od výzvy až po realizáciu projektov, - taktiež došlo by k výraznej komplikácií situácie v poľnohospodárskych podnikoch s prijatými záväzkami, ktoré sú viazané na určité diely pôdnych blokov a tie sú súčasťou EKN, výmeru týchto dielov pôdnych blokov nie je možné znižovať počas trvania záväzku, - uvedené ustanovenie rieši situáciu v prípade, ak vlastník poľnohospodárskych pozemkov nekomunikuje, nie je zastihnutý na známej adrese atď... - uvedené ustanovenie rieši situáciu, ak práve v čase ukončenia nájomnej zmluvy prebieha dedičské konanie a nie je jasné, kto bude vlastníkom/spoluvlastníkom predmetného pozemku. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **SOPK** | **§12 ods.5** Navrhujeme ponechať v pôvodnom znení, nakoľko: - navrhované znenie nekorešponduje s Občianskym zákonníkom, § 680 ods. 1, ods. 2, kedy samotná zmena vlastníctva veci nemá za následok ukončenie nájomného vzťahu. Nadobúdateľ vstupuje do postavenia nájomcu so všetkými právami a povinnosťami automaticky; - navrhované ustanovenie povedie ku špekulácií s predajom väčšinových podielov poľnohospodárskych podnikov, budú sa kupovať menšie podiely na viackrát - nájomca dôjde o poľnohospodársku pôdu, ktorú riadne obhospodaroval v prípade, ak prenajímateľ bude nezastihnuteľný, nebude reagovať na návrh odoslaním zmluvy späť atď. - a neposlednom rade sa vynára otázka, čo ak k tejto zmene vlastníctva dôjde v čase, keď nájomca prijal záväzky na určité obdobie? | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Na základe výsledkov rozporových konaní sa upravilo ustanovenia návrhu zákona, že ak dôjde k právnej skutočnosti t.j. k predaju podniku,táto skutočnosť bude oznámená na úradnej tabuli obce v katastrálnom území na ktorej sa pozemok nachádza. Prenajímateľ bude mať možnosť rozhodnúť sa ukončiť nájomný vzťah; a to v v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu alebo odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel.  Rozpor trvá. |
| **SOPK** | **§12a ods.2** Potreba riešiť stav, ak pôjde o poľnohospodársky pozemok v správe SPF z dôvodu neznámeho vlastníka, avšak vlastník by sa objavil a žiadal by vrátiť svoj pozemok | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Uvedené je nad rámec návrhu novely. |
| **SOPK** | **§12 ods.4** Uvedené ustanovenie je mätúce, nakoľko v § 12 ods. 2, je uvedené, že nájomný vzťah uzatvorený na dobu neurčitú nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 (minimálne 5 rokov) alebo sa uplatní v zmysle § 6 zákona jednoročná výpovedná lehota podaná k 1. novembru príslušného roka? Navrhovala by som skôr odkázať ustanovenie na § 12 ods. 2. V tomto prípade sa vraciame k otázke, čo s prijatými záväzkami na určité obdobie, ktoré je minimálne 5 – ročné, počas ktorého nie je možné znižovať výmeru pôdy patriacej do záväzku. Navrhujeme doplniť povinnosť na strane vlastníka informovať o uzatvorení takejto zmluvy s inou osobou ako je užívateľ pozemku, nakoľko tento nemá možnosť sa reálne o tejto skutočnosti dozvedieť | O | A | Výpovedná lehota sa nemôže skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 t.j. pred uplynutím 5 rokov. Následne sa uplatňuje jednoročná výpovedná lehota. V súvislosti s požiadavkou informovanosti, uvádzame, že uvedené ustanovenie sa nenovelizuje. Uvedené bolo na rozporovom konaní zúčastneným stranám vysvetlené dňa 10.07.2017. rozpor bol odstránený. |
| **SPF** | **Čl. I, bod 8** Navrhované znenie môže z hľadiska svojho dopadu na zánik nájomných zmlúv ex lege spôsobiť praktické problémy v budúcnosti. V podmienkach SPF nie je zistiteľné, či došlo k zmene vlastníckej štruktúry podniku. Zákon pritom nerieši splynutie, zlúčenie ani rozdelenie spoločnosti. Domnievame sa, že doterajšie znenie bolo vyhovujúce. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. |
| **SPPK** | **Všeobecná pripomienka k materiálu** Vzhľadom na závažnosť navrhovaných zmien v užívateľských vzťahoch k poľnohospodárskej pôde, ktoré sú predmetom predloženého legislatívneho materiálu, ako aj na krátkosť času viesť širokú odbornú diskusiu o uvedenom návrhu, žiadame predkladateľa, aby stiahol návrh z legislatívneho procesu s cieľom zabezpečiť dostatočnú odbornú diskusiu za účasti zástupcov poľnohospodárskej obce, vrátane podrobnej analýzy dopadov navrhovanej novely na podnikateľské prostredie v agrosektore. Po vyhodnotení pripomienok, otázok a vyjadrení jednotlivých členov k predloženému materiálu, sme dospeli k záveru, že navrhované zmeny a nami očakávané vplyvy týchto zmien na súkromný ako aj verejný sektor v aplikačnej praxi nezodpovedajú tvrdeniam predkladateľa uvedeným napríklad v predkladacej správe, najmä tvrdenia navrhovateľa o výraznom administratívnom odbremení podnikateľských subjektov a o pozitívnom vplyve na podnikateľské prostredie a jeho stabilite. Sme názoru, že mnohé navrhované zmeny sú v rozpore s cieľmi, ktoré predkladateľ zamýšľal. Máme za to, že prijatie návrhu v predloženom znení destabilizuje užívacie pomery k poľnohospodárskej pôde, zhorší podnikateľské prostredie v agrosektore, neeliminuje, ale naopak, vytvorí možnosti nepoctivého hospodárenia na pôde a tzv. kšeftovania s pôdou, obmedzí, resp. znemožní ekonomicky udržateľné hospodárenie na pôde, nakoľko množstvo poľnohospodárskych podnikov bude nútených obmedziť, ak nie ukončiť poľnohospodársku výrobu. Na rozdiel od predkladateľom deklarovaného cieľa vytvárať lepšie podmienky pre stabilné poľnohospodárske podniky, prijatie navrhovaných zmien vytvorí podmienky na to, aby stabilných dlhoročných užívateľov pôdy vytláčali špekulanti s pôdou, či silné domáce alebo zahraničné investičné skupiny, čo predstavuje odôvodnené riziko ohrozenia potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu. Vzhľadom k tomu, že podľa štatistiky predkladateľa 86 až 94% plochy poľnohospodárskej pôdy na Slovensku je obhospodarovaných na základe nájomných vzťahov, upozorňujeme na skutočnosť, že navrhovaná novela môže mať závažné celospoločenské dopady. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 1 (§ 1 ods. 1)** Žiadame v navrhovanom znení § 1 ods. 1 vypustiť poslednú vetu v znení: „Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.“. Odôvodnenie: Požiadavka vznesená s cieľom zabrániť neúmernej administratívnej a finančnej zaťaženosti podnikateľského prostredia, nakoľko je bežným javom, že jeden poľnohospodársky podnik má uzatvorených viac ako tisíc nájomných zmlúv. V tejto súvislosti považuje za nutné poukázať aj na zaužívanú prax uzatvárania nájomných zmlúv k poľnohospodárskym pozemkom podnikateľskými subjektmi, ktorá sa vyvinula v dôsledku dlhodobej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva na Slovensku a nevysporiadaných vlastníckych vzťahov, ktoré sú výsledkom historického vývoja a prijatých právnych predpisov v oblasti pozemkového práva v minulosti. V dôsledku rozdrobenosti pozemkového vlastníctva totiž nastal právny stav, kedy jeden poľnohospodársky pozemok vlastní spoločne veľký počet podielových spoluvlastníkov. Medzi podielovými spoluvlastníkmi jedného poľnohospodárskeho pozemku sú mnohokrát neznámi vlastníci, vlastníci s neznámou adresou ich pobytu alebo sídla, resp. s pobytom alebo sídlom v rôznych mestách, či štátoch, mnoho podielových spoluvlastníkov sporiacich sa o svoje vlastnícke právo, prípadne zomrelí spoluvlastníci, ktorých majetok nie je vysporiadaný v dedičskom konaní. Preto, v prípade, ak je predmetom nájmu poľnohospodársky pozemok v podielovom spoluvlastníctve, je v aplikačnej praxi u osôb vykonávajúcich poľnohospodársku výrobu dlhodobo zaužívané uzatváranie nájomných zmlúv jednotlivo s každým podielovým spoluvlastníkom poľnohospodárskeho pozemku. Vzniká tak situácia, kedy k jednému poľnohospodárskemu pozemku je uzatvorených toľko nájomných zmlúv, koľko je podielových spoluvlastníkov poľnohospodárskeho pozemku. Zároveň v prípade, ak je osoba vlastníkom, resp. podielovým spoluvlastníkom viacerých poľnohospodárskych pozemkov, býva bežnou praxou, že osoby vykonávajúce poľnohospodársku výrobu uzatvárajú s touto osobou nájomnú zmluvu, v ktorej ako predmet nájmu uvedú všetky poľnohospodárske pozemky, resp. spoluvlastnícke podiely na poľnohospodárskych pozemkoch, ktoré má táto osoba zapísané na listoch vlastníctva. Vzhľadom na uvedené skutočnosti trváme na tom, že splnenie navrhovanej povinnosti bude pre poľnohospodárske podniky predstavovať neprimeranú administratívnu záťaž vzhľadom na počet uzatvorených nájomných zmlúv, ako aj finančnú záťaž z dôvodu vyhotovenia originálov, resp. overených fotokópií nájomných zmlúv. Vznik neúmernej záťaže predpokladáme aj na strane orgánov verenej správy, nedokážeme si predstaviť, ako sa s registrovaním nájomných zmlúv vysporiadajú okresné úrady, katastrálne odbory, nakoľko v niektorých okresoch budú musieť vybaviť niekoľko tisíc až desiatok tisíc záznamových konaní, ktoré už aj v súčasnosti viaceré okresné úrady nevybavujú v zákonom stanovenej lehote. Zároveň vzniká otázka, čo v prípadoch navrhovaného znenia § 12 ods. 4 a 13 ods. 3, v zmysle ktorých vznikne nájomný vzťah zo zákona, teda aký bude postup nájomcu voči príslušnému katastrálnemu úradu v uvedenom prípade. V takýchto prípadoch totiž nebude uzavretá nájomná zmluva v písomnej podobe s podpismi obidvoch zmluvných strán. Ďalej sú v praxi aj prípady, keď napr. prílohou k nájomnej zmluve (najmä s SPF) sú pozemky reg.“C“, ktoré majú evidenčný - užívateľský charakter a na LV sú zapísané len pozemky registra „E“. Ani v tomto prípade nie je zrejmé ako sa bude v takomto prípade zapisovať na list vlastníctva nájomný vzťah. Taktiež považujeme za problém predkladať katastrálnym úradom celé nájomné zmluvy, nakoľko niektoré ustanovenia nájomných zmlúv môžu predstavovať obchodné tajomstvo nájomcov, resp. dôverné informácie zmluvných strán, okrem iného aj doba trvania nájomnej zmluvy. Následne, vzhľadom na zásadu verejnosti katastra nehnuteľností budú mať viaceré subjekty , a to aj v súvislosti s pripravovanou novelou zákona o katastri nehnuteľností, prístup aj k takýmto údajom. Uvedenou skutočnosťou sa tak vytvorí predpoklad na zneužitie informácií, ktoré sú súčasťou nájomných zmlúv. V neposlednom rade, vyvstáva aj otázka, ako katastrálny úrad zapíše na príslušný list vlastníctva skutočnosť, že konkrétnu parcelu užívajú na základe viacerých nájomných zmlúv viaceré subjekty. Aj z vyššie uvedených dôvodov považujeme navrhované znenie za neúčelné a v rozpore s ambíciou predkladateľa zabrániť špekulatívnemu skupovaniu poľnohospodárskej pôdy. Navrhujeme preto uvedenú povinnosť registrácie nájomných zmlúv vypustiť a ako alternatívu pouvažovať nad zriadením elektronického registra nájomných vzťahov, v ktorom by boli registrované vybrané údaje ohľadom nájomných vzťahov a nebolo by potrebné predkladať registrujúcemu subjektu samotné nájomné zmluvy. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 11 (v § 13 sa vypúšťa ods. 9)** Odporúčame riešiť vypustenie ods. 9, ktorý má nadobudnúť účinnosť až 1.1.2018, v samostatnom novelizačnom bode. Odôvodnenie: Legislatívno-technická pripomienka. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I novelizačný bod 7 (§ 12 vypustenie ods. 1)** Zásadne nesúhlasíme s vypustením v súčasnosti platného a účinného ustanovenia § 12 ods. 1 zákona, t.j. s vypustením tzv. automatickej obnovy nájomných vzťahov. Odôvodnenie Zastávame názor, že vypustenie automatickej obnovy nájomných vzťahov bude mať výrazný negatívny vplyv na užívateľské vzťahy k pôde, nakoľko: 1) dôjde k neúnosnej administratívnej aj finančnej záťaži poľnohospodárskych podnikov ako užívateľov pôdy. Na rozdiel od doterajšej právnej úpravy, ktorú považujeme za dostatočnú a vyváženú, nakoľko obidve strany nájomného vzťahu majú rovnaké postavenie a možnosti, resp. práva ohľadom trvania a ukončenia nájomného vzťahu, navrhovaná právna úprava neúmerne zaťažuje jednu stranu nájomného vzťahu, a to nájomcu – poľnohospodársky podnik, t.j. užívateľa pôdy, ktorý prispieva k napĺňaniu cieľov nedávno schválenej ústavnoprávnej ochrany pôdy, najmä potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu. V dôsledku navrhovanej zmeny budú poľnohospodárske podniky nútené podrobne sledovať trvanie všetkých nájomných zmlúv a preukázateľným spôsobom predkladať prenajímateľom nové nájomné zmluvy. V tejto súvislosti opätovne upozorňujeme na vysoký počet uzatváraných nájomných zmlúv, v prípade jedného podnikateľského subjektu (bežne nad tisíc a viac nájomných zmlúv, bližšie v odôvodnení k pripomienke novelizačnému bodu 1), 2) dôjde k „otváraniu“ fungujúcich nájomných vzťahov, čo vytvorí predpoklady pre nepoctivé hospodárenie na pôde a kšeftovanie s pôdou, t.j. špekulácie, ktoré mal predkladateľ v úmysle odstrániť, 3) nedôjde k odstráneniu problémov v praxi v súvislosti so zamedzením dvojitých deklarácií. Dvojité deklarácie budú podľa nášho názoru v zmysle navrhovanej právnej úpravy vznikať naďalej, nakoľko po tom, čo nájomca ponúkne vlastníkovi pôdy návrh novej nájomnej zmluvy, je bežnou praxou, že v zákonom stanovenej lehote nepríde od vlastníka žiadna odpoveď. Tým pádom by zo zákona (navrhované ustanovenie § 13 ods. 3 zákona) vznikol nový nájomný vzťah, pričom však po podaní podkladov na PPA sa zrazu zistí, že je tu dvojitá deklarácia, pretože vlastník pozemku bez upovedomenia nájomcu uzavrel nájomnú zmluvu s treťou osobou. Sme teda názoru, že nastanú presne opačné efekty, ako zamýšľal predkladateľ, resp. nebudú odstránené nedostatky súčasnej právnej úpravy. Dôjde k výraznej administratívnej záťaži poľnohospodárskych podnikov, destabilizácii užívacích pomerov k poľnohospodárskej pôde a k zhoršeniu podnikateľského prostredia v agrosektore. Vytvoria sa podmienky na to, aby stabilných dlhoročných užívateľov pôdy vytláčali špekulanti s pôdou či silné domáce alebo zahraničné investičné skupiny. Vzhľadom na to, že podľa štatistiky predkladateľa 86 až 94% plochy poľnohospodárskej pôdy na Slovensku je obhospodarovaných na základe nájomných vzťahov, a poľnohospodárske podniky na Slovensku majú na pôdu, na ktorej hospodária, štandardne uzavretých stovky až tisíce nájomných zmlúv s vlastníkmi poľnohospodárskej pôdy, považujeme vypustenie inštitútu automatickej obnovy nájomných vzťahov za výrazný destabilizujúci prvok s možnými celospoločenskými dosahmi, najmä ohrozenie potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti štátu či zamestnanosti v agrosektore. Preto navrhujeme zachovanie súčasnej právnej úpravy § 12 ods. 1. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 10)** Žiadame navrhované znenie § 12a ods. 10 upraviť nasledovne: „Okresný úrad vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv podľa tohto zákona uzatvorených na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah.“ Odôvodnenie: Podľa nášho názoru je (a asi ani zámerom predkladateľa nebolo) administratívne náročné, zbytočné a neúčelné predkladať na okresný úrad všetky nájomné zmluvy, ktoré má nájomca uzavreté. Bežne by sa tak jednalo o predloženie niekoľkých stoviek až tisícok zmlúv. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 17)** Žiadame navrhované znenie § 12a ods. 17 vypustiť. Odôvodnenie: Navrhované ustanovenie § 12a ods. 17 je podľa nášho názoru nezrozumiteľné, zmätočné a nie je jasné, čo tým mal predkladateľ na mysli. Pokiaľ chcel predkladateľ riešiť situáciu, keď nájomca užíva pozemky, kde zmluvný vzťah skončil alebo má skončiť a vlastník uzavrie novú nájomnú zmluvu s iným nájomcom, ktorý môže požiadať o uzavretie podnájomnej zmluvy na pozemky, ktoré má od vlastníka v nájme (a tie sú neprístupne alebo ich nie je možné racionálne užívať), je potrebné upozorniť, že podnájomnú zmluvu môže uzatvoriť podľa § 12a ods. 1 iba vlastník. Týmto ustanovením sa taká istá zákonná možnosť dáva aj „novému“ nájomcovi, čo je oprávnenie presahujúce rozsah užívacieho práva – dať si „vymerať“ aj bez vedomia vlastníka náhradný pozemok a uzavrieť za vlastníka podnájomnú zmluvu. Takáto možnosť by mala prináležať iba vlastníkovi pozemku. Následne vlastník môže podľa § 12a ods. 2 takého pozemky mu dané do užívania na základe podnájomnej zmluvy dať do užívania tretej osobe (čo je bežnou praxou). Navrhované ustanovenie môže podľa nášho názoru prispieť k špekuláciám ohľadom užívania pôdy. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 11 (§ 13 ods. 3)** Žiadame navrhované znenie § 13 ods. 3 v celom rozsahu vypustiť. Odôvodnenie: Vzhľadom na našu požiadavku zachovať automatickú obnovu nájomných vzťahov podľa doterajšej právnej úpravy podľa § 12 ods. 1 zákona, navrhované ustanovenie by bolo nadbytočné. Dôvody našej požiadavky sme uviedli v pripomienke k novelizačnému bodu 7. Navyše, máme za to, že dôvod odmietnutia návrhu nájomnej zmluvy, to je, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, je natoľko vágny, že spôsobí špekulácie, zneužívanie a množstvo sporov v praxi. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Rozpor trvá |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 8 (§ 12 ods. 5)** Žiadame ustanovenie § 12 ods. 5 nahradiť nasledovným znením: „(5) Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku alebo jeho časti, k prevodu väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k prevodu väčšiny majetkových podielov 12a) alebo väčšiny akcií 12b) doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi do šiestich mesiacov odo dňa zápisu tejto zmeny do Obchodného registra alebo odo dňa zmeny vyplývajúcej z tohto prevodu písomné oznámenie, že nastala uvedená skutočnosť. Ak nájomca nezašle prenajímateľovi oznámenie podľa prvej vety alebo ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia oznámenia podľa prvej vety, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody.“ Odôvodnenie: V predmetnej veci považujeme kreovanie povinnosti nájomcu zasielať návrh novej nájomnej zmluvy prenajímateľom za nadbytočný, a to z dôvodu, že nie je nevyhnutné pri vyššie uvedených situáciách uzavierať nové nájomné zmluvy, keďže nový nájomca, resp. nájomca s novým vlastníkom je nájomnými zmluvami viazaný. Navrhujeme preto, aby mal nový nájomca, resp. nájomca s novým vlastníkom povinnosť zasielať prenajímateľom nie návrh novej nájomnej zmluvy, ale písomné oznámenie o tom, že došlo k predaju podniku, resp. prevodu vlastníctva nájomcu, s tým, že následne bude mať prenajímateľ (ako pri súčasnej právnej úprave) možnosť od zmluvy odstúpiť. Sankciou za nezaslanie oznámenia bude zánik nájomnej zmluvy, pričom dôsledok neprijatia návrhu novej nájomnej zmluvy navrhujeme odstrániť. | Z | A | Zúčastnené strany akceptovali úpravu § 12 ods. 5, že ak dôjde k právnej skutočnosti t.j. k predaju podniku,táto skutočnosť bude oznámená na úradnej tabuli obce v katastrálnom území na ktorej sa pozemok nachádza. Prenajímateľ bude mať možnosť rozhodnúť sa ukončiť nájomný vzťah; a to v v lehote 6 mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia, že došlo k predaju podniku, predaju väčšinového podielu, predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu alebo odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel. Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 zúčastnené strany súhlasili s takto navrhnutým znením, rozpor bol odstránený. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 8 (§ 12 ods. 4)** Žiadame v navrhovanom znení § 12 ods. 4 vypustiť v poslednej vete slová za bodkočiarkou: „to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku“. Odôvodnenie: Ustanovenie poslednej vety za bodkočiarkou podľa nášho názoru vnáša značnú právnu neistotu do nájomných vzťahov k poľnohospodárskej pôde. Ak totiž užívateľ pozemku navrhol vlastníkovi uzavretie nájomnej zmluvy a vlastník pozemku nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie, zo zákona vzniká nájomný vzťah. To znamená, že užívateľ pozemku sa v takomto prípade oprávnene domnieva, že sa stal nájomcom. Preto vyvracať vznik nájomného vzťahu zo zákona uzatvorením nájomnej zmluvy s treťou osobou považujeme za destabilizujúce. Opäť je v tejto súvislosti potrebné upozorniť aj na problematiku dvojitých deklarácií, ktoré podľa nášho názoru v zmysle navrhovanej ako aj súčasnej právnej úpravy budú vznikať naďalej, pretože vlastník pozemku bez upovedomenia užívateľa uzavrie nájomnú zmluvu s treťou osobou, a zároveň sa užívateľ domnieva, že jemu vznikol nájomný vzťah zo zákona. Sme názoru, že dôsledkom ponechania namietanej vety, sa stav úmyselných nad-deklarácií bude naďalej prehlbovať . | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 2)** Žiadame v navrhovanom znení § 12a ods. 2 definovať alebo inak konkretizovať pojem „rozdeľovací plán“. Odôvodnenie: Vzniká otázka, kto bude vyhotovovať rozdeľovací plán, podľa akých pravidiel, v zmysle akého právneho predpisu je definovaný. Zjednodušený rozdeľovací plán podľa pôvodného § 15 zákona č. 330/1991 Zb. bol zrušený a aj ten dával vypracovať iba pozemkový úrad, nikdy ho nerobili užívatelia či vlastníci. Je tu vnútorný odkaz na ods. 11, no ten tiež neobjasňuje tento pojem. Ak sa v zmysle tohto ustanovenia užívateľ s vlastníkom nemusí dohodnúť o rozdeľovacom pláne, ako bude potom určené, na ktorých parcelách a ktorým tzv. spodným vlastníkom bude musieť byť oznámené v zmysle § 12a ods. 14, že na ich parcelách je iný užívateľ. | Z | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Termín rozdeľovaní plán nie je zatiaľ definovaný v žiadnom právnom predpise. Vymedzenie rozdeľovacieho plánu obsahuje dôvodová správa - osobitná časť. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 3)** Žiadame v navrhovanom znení § 12a ods. 3 nahradiť lehotu „do 10 dní“ novou lehotou „do 30 dní“. Odôvodnenie: V praxi nastávajú situácie, kedy sú zmluvy uzatvárané „na diaľku“, pričom sa podpísané rovnopisy doručujú poštou. Môže sa teda stať, že v navrhovanej lehote 10 dní od účinnosti zmluvy sa nestihne splniť uvedená povinnosť. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 6)** Žiadame v navrhovanom znení § 12a ods. 6 doplniť nasledovnú vetu: „Ak doterajší prenajímateľ neuhradí nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, má sa za to, že podnájomná zmluva nebola uzavretá.“ Odôvodnenie: Predkladateľ v návrhu ustanovuje povinnosť doterajšiemu prenajímateľovi (vlastníkovi), no pritom vypúšťa druhú vetu ustanovenia pôvodného znenia §12a ods. 4, t.j. v zásade vypúšťa prostriedok vymoženia danej zákonnej povinnosti. Zásadne žiadame ponechanie pôvodného znenia z §12a ods. 4, nakoľko by to viedlo iba k zbytočným súdnym sporom ohľadom vymáhania uhradených prostriedkov za daň z pozemkov a k ďalšiemu zaťažovaniu súdov, ktorému sa dá jednoducho predísť. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 10 (§ 13 ods. 2)** Žiadame v navrhovanom znení § 13 ods. 2 vypustiť nasledovné ustanovenia, a to: „ak má byť nájomcom budúci obhospodarovateľ podľa § 12a ods. 17“ a „alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku“. Odôvodnenie: Uvedené ustanovenia, ktoré žiadame vypustiť, považujeme za nelogické, pričom máme za to, že sú v rozpore so zmyslom a cieľmi zákona a pripravovanej novely. Dávajú priestor k obchádzaniu prednostného práva nájomcov (t.j. k špekuláciám) a budú tak prispievať k destabilizácii podnikateľského prostredia v poľnohospodárstve. Ak napr. má dôjsť počas trvania nájmu k zmene vlastníka pozemku, nový vlastník predsa vstupuje do postavenia prenajímateľa. Prečo by nájomca nemal mať z tohto titulu prednostné právo na ďalší nájom. Ak kúpi pozemok poľnohospodár, tak môže využiť bod „podniká v poľnohospodárstve“. Ak pozemok kúpi nepoľnohospodár, prečo by mal za to súčasný nájomca byť vystavený riziku neobnovenia nájmu. Požadujeme teda zachovať pôvodné znenie ustanovenia § 13 ods. 2 zákona. | Z | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Ak dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva, pričom pôvodná nájomná zmluva uplynutím času zanikla, pričom vlastník / nový/ sa môže rozhodnúť s kým uzatvorí novú nájomnú zmluvu. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 5 (§ 10 ods. 2)** Žiadame v navrhovanom znení prvej vety § 10 ods. 2 nahradiť slová: „je najmenej trojnásobok obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území“ a namiesto slovami „je najviac 3% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu 11a). Zároveň navrhujeme v znení návrhu zohľadniť prípady, kedy druh pozemku zapísaný na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností nezodpovedá reálnemu stavu jeho užívania. Odôvodnenie: Formuláciu „obvyklej výšky nájomného“ považujeme za vágnu a problematickú, nakoľko svojou neurčitosťou môže spôsobiť v praxi množstvo sporov a špekulácií. Ak je úmyslom predkladateľa „reakcia na absenciu mechanizmov výpočtu nájomného“, potom je stanovený vzorec s veľmi nejasnou veličinou. Preto navrhujeme exaktný výpočet minimálnej výšky nájomného vychádzajúci z BPEJ. Taktiež v praxi býva problémom nesúlad medzi reálnym stavom a zápisom v katastri nehnuteľností, najmä v územiach, kde ešte neprebehla komasácia pozemkov, napr. kde je uvádzaná zastavaná plocha, pričom v skutočnosti sa na uvedenej ploche vykonáva napr. pestovanie poľnohospodárskych plodín alebo kosenie, a pod. Preto navrhujeme v týchto prípadoch zvážiť ustanovenie výšky nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnému stavu užívania pozemku. Maximálnu výšku nájomného v tomto prípade navrhujeme z dôvodu, že v praxi sú bežné prípady, kedy vlastníci uvedených pozemkov žiadajú od nájomcov nájomné ako za stavebné pozemky v danej lokalite, čo považujeme za nelegitímne. Pritom je potrebné si uvedomiť, že dané plochy častokrát neprinášajú poľnohospodárskym podnikom zisk, ale skôr stratu. Poľnohospodárske podniky na nich totiž veľakrát nedosahujú výnosy, a taktiež takéto pozemky nie sú súčasťou dotačného systému na pôdu. | Z | A | Na rozporovom konaní dňa 10.07.2017 došlo k dohode a predkladateľ upraví výšku nájomného , ak sa zmluvné strany nedohodnú inak výška nájomného je najmenej dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Rozpor odstránený.. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 8 (§ 12 ods. 3 a 4)** Žiadame v navrhovanom znení ustanovení § 12 ods. 3 a 4 pri doručovaní návrhu nájomnej zmluvy, odmietnutí návrhu nájomnej zmluvy, resp. výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku zaviesť obligatórnu písomnú formu uvedených úkonov. Odôvodnenie: Navrhovaná pripomienka prispeje k jasnému preukázaniu vykonania daných úkonov, čim sa v praxi odstránia spory ohľadom dokazovania realizácie uvedených úkonov. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **SPPK** | **K Čl. I. novelizačný bod 9 (§ 12a ods. 2)** Žiadame v navrhovanom znení v prvej vete § 12a ods. 2 za slová: „podľa odseku 1“ doplniť slová: „za podmienok dohodnutých s doterajším prenajímateľom, inak“. Odôvodnenie: V praxi nastávajú situácie, keď pozemky, ktorých sa má týkať podnájomná zmluva má veľké množstvo vlastníkov, s rôznymi dobami nájmu (5r., 10r.,15r., doba neurčitá) a rôznymi výškami nájmu (v závislosti od doby nájmu). Preto je nemožné dodržať zákonnú podmienku uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu. | Z | N | Pripomienka neakceptovaná. V praxi sa uplatňuje " najkratšia doba". Rozpor trvá. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodom 1 a 2 – odporúčame ich spojiť do jedného bodu s touto úvodnou vetou „V §1 odseky 1 a 2 znejú:“ a v tomto zmysle upraviť aj ďalší text. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 10 – úvodnú vetu odporúčame upraviť „V §13 odsek 2 znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 11 – začiatok úvodnej vety odporúčame upraviť „V §13 sa za odsek 2....“ a vetu „Zároveň sa v §13 vypúšťa odsek 9“ odporúčame z tohto bodu vypustiť a zaradiť ho ako nový nasledujúci bod materiálu s týmto znením „V §13 sa vypúšťa odsek 9“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 12 - úvodnú vetu odporúčame upraviť „V §14 odsek 1 znie:“ a v §14 ods.1 písm. c) odporúčame slová „podľa §12b ods.9“ nahradiť správnymi slovami, keďže §12b neexistuje. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Novelou zákona č. 153/2017 Z.z.ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony sa doplnil aj zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o ustanovenie § 12b. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 14 - začiatok úvodnej vety odporúčame upraviť „Za §24b sa vkladá §24c, ...“ a v tomto zmysle upraviť aj ďalší text. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Novelou zákona č. 153/2017 Z.z.ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony sa doplnil aj zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o prechodné ustanovenia v § 24c. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 5 – úvodnú vetu odporúčame upraviť „V §10 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 6 – začiatok znenia odporúčame upraviť „V §10 ods.7 sa za slová „...“ vkladajú slová....“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 8 – úvodnú vetu odporúčame upraviť „V §12 odseky 3 až 5 znejú:“ a v §12 ods.4 odporúčame slová „tohto zákona“ vypustiť. | O | ČA | Pripomienka akceptovaná. V § 12 ods.4 predkladateľ ponecháva slová " tohto zákona" |
| **ŠÚSR** | **materiálu** K bodu 9 – v §12a ods.1 odporúčame zvážiť opodstatnenosť použitia čísla odkazu 12bb), v odseku 15 odporúčame slová „podľa odseku 1 alebo 8“ nahradiť slovami „podľa odseku 1 alebo odseku 8“ a v odseku 17 odporúčame slová „podľa odsekov 1 alebo 8“ nahradiť slovami „podľa odseku 1 alebo odseku 8“. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚGKKSR** | **bodu 1 (§ 1 ods. 1)** Navrhovaná právna úprava navrhuje postup, podľa ktorého zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní od dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností. Upozorňujeme predkladateľa, že podľa súčasnej právnej úpravy neexistuje povinnosť zapisovať do katastra nehnuteľností všetky nájomné zmluvy, ktoré sa týkajú nájomných práv k pozemkom, ak nájomné práva trvajú najmenej päť rokov. Závisí výlučne od vôle zmluvných strán, či si takúto nájomnú zmluvu dajú zapísať do katastra nehnuteľností alebo nie. Vzhľadom na skutočnosť, že navrhovaná právna úprava zavádza zákonnú povinnosť predložiť na zápis do katastra nehnuteľností každú nájomnú zmluvu k pozemku na poľnohospodárske účely, možno dôvodne očakávať zvýšenie prácnosti na okresných úradoch, katastrálnych odboroch a v konečnom dôsledku to môže mať výrazný vplyv na predĺženie lehôt na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností. Zároveň upozorňujeme predkladateľa na to, že uvedená zmena si vyžiada zvýšené finančné nároky a tak bude mať negatívny dopad na rozpočet verejnej správy. Zároveň je potrebné zo strany predkladateľa uviesť, aspoň v dôvodovej správe, či je okresný úrad, katastrálny odbor povinný skúmať, či osoba, ktorá doručila nájomnú zmluvu na zápis do katastra nehnuteľností, je skutočne nájomca. Čo sa stane v prípade, že návrh na vykonanie záznamu spolu s nájomnou zmluvou doručí na zápis do katastra nehnuteľností napr. prenajímateľ alebo tretia osoba. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚGKKSR** | **bodu 13 (§ 14 ods. 3)** Uvedený novelizačný bod považujeme za nadbytočný, nakoľko navrhovaná zmena je už v doterajšom zákone premietnutá. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚGKKSR** | **bodu 1 (§ 1 ods. 1)** V § 1 ods. 1 žiadame v druhej vete za slová „na poľnohospodárske účely“ vložiť slová „ak nájomné práva trvajú najmenej päť rokov“. Odôvodnenie: Zosúladenie s právnou úpravou zápisu údajov o nájomných právach podľa § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorej „súčasťou katastra sú údaje o nájomných právach pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov“. Zároveň upozorňujeme predkladateľa na to, že podľa osobitnej časti dôvodovej správy k návrhu zákona sa k tomuto novelizačnému bodu uvádza, že „Uvedenou povinnosťou sa dosiahne, že na liste vlastníctva bude v časti „C“ zapísaný nájomný vzťah pre konkrétneho nájomcu s uvedením doby nájmu.“. Táto formulácia je podľa nás nesprávna, nakoľko v návrhu zákona sa v žiadnom ustanovení neuvádza, že doba nájmu sa bude zapisovať do katastra nehnuteľností. Žiadame zosúladiť. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. | Z | A | Vzhľadom na skutočnosť, že predkladateľ vypúšťa ustanovenie týkajúce sa zápisu nájomných zmlúv, považuje rozpor za odstránený. |
| **ÚGKKSR** | **bodu 2 (§ 1 ods. 2)** V § 1 ods. 2 písm. b) žiadame za slová „v katastri nehnuteľností“ vložiť slová „v registri „C““. Odôvodnenie: Považujeme za potrebné uviesť, aby sa pri určovaní druhov pozemkov vždy posudzovali druhy pozemkov, tak ako sú evidované v registri „C“. Druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“ nie je záväzným druhom pozemku. Zároveň žiadame predkladateľa, aby v poznámke pod čiarou k odkazu 2a) uviedol aj odkaz na konkrétne ustanovenie vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. | Z | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚNMSSR** | **celému materiálu** bez pripomienok | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **Čl. II** Bodku za slovom "januára" odporúčame vypustiť ako nadbytočnú. Gramatická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **Bodom 1 a 2** Novelizačné body odporúčame zlúčiť, keďže menia celý § 1. Úvodná veta nového novelizačného bodu 1 následne bude znieť: "1. § 1 znie:" Legislatívno-technická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bodom 12** Slovo "ods." v úvodnej vete odporúčame nahradiť slovom "odsek" v súlade s bodom 32 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády SR. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 11** Ustanovenie o vypustení odseku 9 odporúčame uvádzať v samostatnom novelizačnom bode. Legislatívno-technická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 8** Úvodnú vetu novelizačného bodu odporúčame upraviť nasledovne: "V § 12 odseky 3 až 5 znejú:". Legislatívno-technická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 9** V § 12a odsek 3 odporúčame vypustiť a povinnosť zápisu do evidencie a lehotu na doručenie do evidencie odporúčame uvádzať v odseku 1 druhej vete. legislatívno-technická pripomienka | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na predloženom návrhu zákona z hľadiska prehľadnosti. |
| **ÚPPVII** | **bod 9** V § 12a odseku 1 poslednej vete odporúčame vypustiť slová "tých istých" ako nadbytočné. Nový právny vzťah založený obligátnou podnájomnou zmluvou zakladá práva a povinnosti pre nájomcu samostatne podľa tejto zmluvy zmluvy, nie ako obdobu iného právneho vzťahu. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 11** V úvodnej vete novelizačného bodu odporúčame slovo "ods." zosúladiť podľa bodu 32 prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády SR. Zároveň upozorňujeme na potrebu uvádzať poslednú vetu o označovaní odsekov podľa spomínaného ustanovenia Legislatívnych pravidiel vlády SR. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 6** V úvodnej vete novelizačného bodu odporúčame uvádzať označenie paragrafu, v ktorého odseku 7 sa vykonávajú zmeny. Zároveň odporúčame slovo "novom" vypustiť ako nadbytočné, keďže predchádzajúcou zmenou podľa bodu 5 sa odsek 6 už označuje ako odsek 7. Legislatívno-technická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 13** V úvodnej vete slovo "ods." odporúčame nahradiť slovom "odsek" v súlade s bodom 30.3. prílohy č. 1 Legislatívnych pravidiel vlády SR. Legislatívno-technická pripomienka | O | N | Pripomienka neakceptovaná. |
| **ÚPPVII** | **bod 2** Znenie o zmene znenia poznámky pod čiarou k odkazu 2a) odporúčame upraviť podľa bodu 38 prílohy č. 1 k Legislatívnym pravidlám vlády SR. Legislatívno-technická pripomienka | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚPVSR** | **celému materiálu** Bez pripomienok. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **ÚVO** | **celému materiálu** Bez pripomienok | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Verejnosť** | **§ 12 ods. 5** 1. Doterajšia právna úprava § 12 ods. 6 Zákona znie: „ 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 podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) doterajšieho nájomcu, prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy; nájomný vzťah zaniká po zbere úrody “ 2. Navrhovaná právna úprava tejto časti Zákona znie: „ 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 podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi do šiestich mesiacov odo dňa zápisu tejto zmeny do Obchodného registra alebo odo dňa zmeny vyplývajúcej z tohto predaja návrh novej nájomnej zmluvy. Ak nájomca nezašle prenajímateľovi návrh novej zmluvy podľa prvej vety alebo ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neprijme návrh novej zmluvy podľa prvej vety, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody“ 3. Samotné znenie úpravy možnosti ukončenia zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľov odstúpením v prekluzívnej lehote šiestich (6) mesiacov v Zákone je už v aktuálnom čase jednoznačne špecifikované a neštandardne zákonodarca umožnil prenajímateľom ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom z dôvodu zmeny jeho vlastníckej štruktúry resp. z dôvodu predaja podniku. Toto právo prenajímateľov zákonodarca však nepodmieňoval notifikačnou povinnosťou nájomcov teda v právnej praxi sme sa s odstúpením od zmlúv z daného dôvodu stretávali minimálne nakoľko prenajímateľov jednak nezaujímala vlastnícka štruktúra nájomcu a zmeny v nej resp. kto hospodári a užíva ich poľnohospodárske pozemky a na druhej strane požadovali len plnenie zmlúv zo strany nájomcu resp. jej právneho nástupcu v časti platenia nájomného a teda prípadne prijatie znenia novely § 12 ods. 5 Zákona uvedeného v časti bodu 2 tejto pripomienky bude mať výlučne negatívne dôsledky a to tak na strane prenajímateľov ako vlastníkov poľnohospodárskych pozemkov ako aj na nájomcov. 4. Nedostatky navrhovaného textové znenia novely § 12 ods. 5 A. V prvom rade je potrebné konštatovať, že v Slovenskej republike je taká vysoká miera rozdrobenosti poľnohospodárskych pozemkov, že prijať legislatívu, ktorá by bola účinná v podmienkach jasných a právne záväzných vlastníckych vzťahov je nežiadúce B. Textové znenie návrhu novely v znení § 12 ods. 5 v časti textu Ak nájomca nezašle prenajímateľovi návrh novej zmluvy podľa prvej vety je nejednoznačne upravené nakoľko nie je zjavné akým spôsobom má nájomca zaslať návrh zmluvy – postačuje ak to bude zaslané na poštovú prepravu obyčajnou poštu alebo je potrebné aby nájomca návrh zmluvy preukázateľne odoslal teda napr. doporučené/ do vlastných rúk a čo v prípade ak prenajímateľ si návrh zmluvy nepreberie? Navyše zákonodarca opomenul, že niektoré subjekty na strane nájomcu disponujú tisíckami užívacích vzťahov a že daná notifikačná povinnosť bude znamenať pre takých nájomcov finančne ako aj logisticky náročnú operáciu, ktorá ich iba bezdôvodne admin administratívne zaťaží. C. Textové znenie návrhu novely v znení § 12 ods. 5 v časti textu ak nájomca nezašle prenajímateľovi návrh novej zmluvy podľa prvej vety alebo ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neprijme návrh novej zmluvy podľa prvej vety, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody je nejednoznačne upravené nakoľko nie je zjavné akým spôsobom prenajímateľ neprijme návrh zmluvy – postačuje ak bude pasívny a nevráti jeden originál zmluvy nájomcovi alebo je potrebné aby prenajímateľ neprijatie návrhu zmluvy od nájomca písomne odmietol a preukázateľne doručil nájomcovi? D. Prípadne prijatie novely v znení § 12 ods. 5 by malo na strane nájomcu negatívne dôsledky a to vo vzťahu k porušeniu všeobecne uznávaného pravidla právnej istoty – ak nájomca disponuje platnou a účinnou nájomnou zmluvou s prenajímateľom, plní si svoje záväzky je v rozpore so zásadou právnej istoty ak zákonodarca mu ukladá notifikačnú povinnosť v prípade ak dôjde ku skutočnostiam akými sú predaj podniku, predaj väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, predaj väčšiny majetkových podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) a navyše ho sankcionuje ukončením nájomných vzťahov ak si to nesplní resp. dáva možnosť prenajímateľom dokonca odmietnuť návrh novej zmluvy (aj bez uvedenia dôvodu) pričom takto zmena časti Zákona vnesie ešte väčší “ chaos “ v užívateľských vzťahoch k poľnohospodárskym pozemkom ako aktuálne existuje, čo v konečnom dôsledku nebude len na ťarchu nájomcov ale v prípade súdnych sporov ( ku ktorým s určitosťou dôjde )aj na ťarchu prenajímateľov E. Prípadne prijatie novely v znení § 12 ods. 5 by malo na strane nájomcu negatívne ekonomické dôsledky v prípade ak by chcel uskutočniť predaj podniku, predaj väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, predaj väčšiny majetkových podielov 12a) alebo väčšiny akcií 12b) tretiemu subjektu a to vo vzťahu k zníženiu hodnôt jeho aktív keďže užívacie vzťahy – rozumej platné a účinné nájomne zmluvy tvoria min. 30,00% z hodnoty aktív nájomcu ( pravdaže sú tam aj iné ukazovatele – doba nájmu, výmera, výška nájomného ) a teda prijatím novely v znení § 12 ods. 5 by aktuálny nájomca prišiel pri úkonoch ako sú predaj podniku, predaj väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, predaj väčšiny majetkových podielov 12a) alebo väčšiny akcií 12b) o min. 30,00% z hodnoty jeho aktív keďže jeho právny nástupca ako nový vlastník podniku by v zmysle navrhovaného znenia už nemal právnu istotu existencie a pokračovania nájomných vzťahov teda by automaticky požadoval aj zníženie hodnoty prevádzaných aktív. | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nedošlo k doručeniu 500 podpisov, zároveň pripomienkujúci subjekt nezanechal na seba žiadny kontakt. |
| **Verejnosť** | **Zásadná hromadná pripomienka CBR** 1. Zásadná pripomienka: V par. 13 ods. 2 doplniť za “to neplatí” tieto slová “ak nájomná zmluva stanovuje inak”. Zdôvodnenie: Nie je dôvod, aby zákon vnucoval všetkým prenajímateľom prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok pre doterajšieho nájomcu. Zmluvnú voľnosť je potrebné rešpektovať. Vlastník môže mať desiatky dôvodov, prečo nechce niekomu prenajať pôdu a prečo ju chce prenajať inému, či už sú to praktiky v poľnohospodárskej výrobe, morálnosť podnikania či správania dotyčného podnikateľského subjektu, národnosť alebo i neochota predať susedom. Nie každý vlastník pôdy sa riadi pri nájme len výškou ceny. Môže mať na zreteli práve najlepší záujem pre svoju pôdu a ekosystém, keď nemieni prenajať pôdy pre pestovanie GMO plodín, alebo pre poškodenie pôdy takým praktikami, ktoré znehodnocujú fertilitu pôdy, spôsobujú eróziu či zhutňovanie pôdy. Práve prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy spolu s predkupným právom nájomcu a prednostným postavením podnikateľov v poľnohospodárstve pri nadobúdaní pozemkov vytvára systém, ktorý blokuje vstup novej konkurencie, rozvoj malých fárm a tým aj efektívnosť odvetvia. Toto je zabetónovaním pozícií veľkých agrofiriem, ktoré obhospodarujú v SR 90% poľnohospodárskej pôdy, najviac v celej EÚ. V zastúpení malých a stredných fariem pri obhospodarovaní pôdy sme na samom chvoste v EÚ. Prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy blokuje rozvoj malých fariem a ich prístup k pôde, čo by nás na tom chvoste len ponechalo. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona.  Rozpor trvá. |
| **Verejnosť** | **par. 1 ods. 1**  2. Zásadná pripomienka CBR: vypustiť vetu: “Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.“. Registrácia v katastri predražuje nájom poľnohospodárskej pôdy, ak je za poplatok /ak nie je, tak je to náklad daňových poplatníkov/, ale nerieši skutočné problémy. Ako dôvodová správa priznáva, zrušenie automatických predĺžení nájomných zmlúv rieši konflikty pri žiadosti o priame platby. Ďalej konflikty vyrieši naša pripomienka č. 3. Registrácia v katastri umožní len agrofirmám získať nové pozemky a v kombinácii s ods 4 v par. 12 spôsobí len ďalšie konflikty. Tiež bude predmetom konfliktu pozemok, ktorý vlastník obhospodaruje a nemá k nemu zaregistrovanú žiadnu nájomnú zmluvu. Vlastník bude musieť odmietať ponuky na nájom, aby ochránil svoje vlastnícke práva. Nie je jasné, či povinné registrovanie nájmu v katastri má každý a teda aj pri zmluvách na menej ako 5 rokov alebo platí len v prípade nájmu pôdy pri prevádzkovaní podniku. To môže viesť eskôr k zmene zákona o priamych platbách tak, že sa bude vyžadovať potvrdenie nájomného vzťahu v písomnej forme a to môže mnohých ľudí odradiť od užívania pozemku. Hlavne starší ľudia nebudú chcieť nič /napr. susedovi/ podpisovať a chodiť s tým na kataster a tak viac pozemkov ostane neužívaných, t.z. znova malí poberatelia dotácií budú ukrátení. Tiež nie je jasné, ako sa bude postupovať pri registrovaní nájomného vzťahu bez podpisanej zmluvy podľa ods. 4 par 12. Toto je ďalšia medzera, ktorú treba vyriešiť. Ani v iných krajinách EÚ nie sú nájomcovia registrovaní v katastri, dokonca majú oveľa vyššiu ochranu osobných údajov, napr. v ČR sa neuvádzajú ani dátumy narodenia vlastníkov na webstránke a pod. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **Verejnosť** | **par. 12 ods. 4**  3. Zásadná pripomienka CBR: Celý odsek 4 vymazať. Celý odsek je v rozpore s vlastníckymi právami majiteľa pozemku a využíva ich neinformovanosť. Prax ukázala, že mnoho ľudí je obeťami využívania agrofirmami, ktoré tak výhodne hospodária na ich pozemku. Práve toto je problém konfliktov pri uchádzaní sa o priame platby. Pritom už existujúci mechanizmus sankcií pre zanedbanie starostlivosti o pôdu, prijatý v zákone 220//2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, by mal dostatočne motivovať k prenájmu pozemkov, lenže tento mechanizmus sa nevyužíva. Na zvýšenie záujmu ľudí prenajímať pôdu je potrebné uvoľniť pôdu z rúk Slovenského pozemkového fondu do rúk ľudí, napr. stanovením maximálnej výmery na osobu a ponechať stanovenie ceny nájomného na trh. SPF umelo udržiava nízku cenu nájomného, čo má dopad na nezaujimavú cenu nájmu pre vlastníkov pôdy, ktorý sa k dlhšiemu prenájmu nechcú viazať. Nie je pravdou, že umelo udržiavana nízka cena pôdy garantuje nízke ceny potravín. S istotou môžeme povedať len jedno, že garantuje zaujímavé zisky pre veľké agrofirmy. De facto štát dotuje cenu nájmu agrofirmám cez SPF, ktorému na prežitie nestačia príjmy z nájmu pôdy, ale dostáva ešte príspevky zo štátneho rozpoštu vo výške 16 miliónov Eur. Toto predražuje cenu potravín pre občanov, čo sa skrýva vo vyšších daniach, z ktorých sa prerozdeľuje na SPF. Všetci sa skladáme agrofirmám na nízku cenu nájomného. Keď jeden prenajímateľ dominuje trhu, dokonca nemusí dbať o to, aby vytvoril zisk, lebo dostáva peniaze zo štátneho rozpočtu, vytvára to situáciu, keď je to v neprospech súkromných vlastníkov, ktorí nemôžu zvýšiť ceny nájmu a skutočnú cenu nájmu nie je možné určiť, tu si nájde len slobodný trh. Uvoľnenie pôdy SPF do súkromných rúk by lepšie finančne motivovalo ľudí pri prenájme poľnohospodárskej pôdy. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na svojom znení návrhu zákona. |
| **Verejnosť** | **Všetky body hromadnej pripomienky sa týkajú článku I návrhu zákona.** Hromadná pripomienka verejnosti k návrhu zákona, 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 Rezortné číslo: 2225/2017-410 Všetky body hromadnej pripomienky sa týkajú článku I návrhu zákona. 1.Zápis do katastra ako možnosť, nie povinnosť (k bodu 1) Navrhujeme v bode 1 upraviť znenie poslednej vety v § 1 ods. 1 nasledovne: „Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely môže nájomca zapísať do katastra nehnuteľností aj vtedy, ak nájomné vzťahy trvajú alebo majú trvať menej ako päť rokov.“ Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Ministerstvo navrhuje zaviesť povinnosť nájomcu doručiť zmluvu o nájme pozemku do 30 dní od jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností. Navrhujeme zmeniť povinnosť podať návrh na zápis na možnosť. Vzhľadom na to, že podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona sú súčasťou katastra údaje „o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov“, navrhuje sa, aby nájomca mal možnosť zapísať zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely aj v prípade kratšieho trvania nájomných vzťahov. 2. Zrušenie možnosti neplatenia nájomného z dôvodu zmenených prírodných pomerov (nový bod 3) Navrhujeme doplniť nový bod 3 v znení: „3. § 5 sa vypúšťa.“ Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 5 stanovuje, že „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.“ Prírodné pomery nie sú vecou, ktorú by mohol ovplyvniť prenajímateľ, preto by nepriaznivé prírodné pomery nemali mať za následok neplatenie nájomného nájomcom, prípadne jeho zníženie. 3. Zrušenie minimálnej doby nájmu poľnohospodárskeho pozemku (nový bod 4) Navrhujeme doplniť nový bod 4 v znení: „4. V § 8 ods. 1 sa vypúšťa prvá veta.“ Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 8 ods. 1 stanovuje, že pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Vzhľadom na to, že zákon umožňuje prenajímať poľnohospodársky pozemok aj na dobu neurčitú s výpovednou lehotou jeden rok, považujeme za nadbytočné stanovovať minimálnu dobu nájmu, ak ide o nájom na dobu určitú, a navrhujeme ponechať dobu nájmu na dohodu prenajímateľa a nájomcu. 4. Zvýšenie minimálnej výšky nájomného (nový bod 5) Navrhujeme doplniť nový bod 5 v znení: „5. V § 10 ods. 1 sa slová „najmenej 1 %“ nahrádzajú slovami „najmenej 3 %“.“ Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 10 ods. 1 stanovuje minimálnu výšku nájomného na najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu. Cena nájmu poľnohospodárskych pozemkov je vo všeobecnosti veľmi nízka, až symbolická a prenajímatelia majú veľmi malú reálnu možnosť ovplyvniť jej výšku. Preto navrhujeme zvýšiť minimálnu výšku nájomného z 1 % na 3 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy. 5. Podnájom pozemku len so súhlasom prenajímateľa (nový bod 6) Navrhujeme doplniť nový bod 6 v znení: „6. V § 10 ods. 3 sa slová „je oprávnený“ nahrádzajú slovami „nie je oprávnený“.“ Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 10 ods. 3 stanovuje, že nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Vzhľadom na špecifické postavenie nájomcu poľnohospodárskeho pozemku a na špecifickú úpravu nájomných vzťahov sa navrhuje, aby nájomca nemohol dať prenajatý poľnohospodársky pozemok do podnájmu, ak nie je v zmluve dohodnuté inak. 6. Zrušenie možnosti neplatenia nájomného z dôvodu zmeny hospodárskych pomerov (nový bod 7) Navrhujeme doplniť nový bod 7 v znení: „7. § 11 sa vypúšťa.“ Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 11 ods. 1 stanovuje, že, 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)“. Hospodárske pomery nie sú vecou, ktorú by mohol ovplyvniť prenajímateľ, preto by nepriaznivé hospodárske pomery nemali mať za následok neplatenie nájomného nájomcom, prípadne jeho zníženie. 7. Doplnenie povinností nájomcu pri predlžovaní nájomnej zmluvy (k bodu 8) Navrhujeme v bode 8 v § 12 ods. 4 doplniť na koniec odseku nasledovné vety: „Nájomný vzťah podľa predchádzajúcej vety nevznikol ani v prípade, ak nájomca v návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy výslovne neupozornil prenajímateľa na dôsledky jeho nereagovania na návrh do dvoch mesiacov od doručenia návrhu. Ak má pozemok viac spoluvlastníkov, nájomca je povinný navrhnúť uzatvorenie nájomnej zmluvy všetkým známym spoluvlastníkom, inak nájomný vzťah podľa prvej vety nemôže vzniknúť.“ Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Ministerstvo navrhuje spresniť doterajšiu úpravu týkajúcu sa pozemku, ktorý je využívaný bez nájomnej zmluvy. Zavádza dvojmesačná lehota, v ktorej má vlastník pozemku buď prijať návrh nájomnej zmluvy od užívateľa pozemku (ktorý bol doteraz užívaný bez nájomnej zmluvy), alebo tento návrh odmietnuť, resp. vyzvať užívateľa na vrátenie pozemku, keďže ak k jednému z týchto úkonov nepríde, má sa za to, že vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý bude možné vypovedať v rámci jednoročnej výpovednej lehoty k 1. novembru. Pre posilnenie ochrany vlastníckych práv prenajímateľa navrhujeme doplniť povinnosť nájomcu upozorniť prenajímateľa na dôsledky jeho nereagovania na návrh do dvoch mesiacov a povinnosť navrhnúť uzatvorenie zmluvy všetkým známym spoluvlastníkom, ak má pozemok viac vlastníkov. Bez splnenia týchto podmienok by nedošlo k vzniku nájomného vzťahu na neurčitý čas. 8. Zrušenie prednostného práva nájomcu na novú nájomnú zmluvu (body 10 a 11) Bod 10 znie: „10. V § 13 sa vypúšťa odsek 2.“ Bod 11 sa vypúšťa. Ostatné body sa primerane prečíslujú. Túto pripomienku považujeme za zásadnú. Odôvodnenie: Zákon v § 13 ods. 2 stanovuje právo nájomcu na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške, ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy. Výnimkami sú situácie, 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 predpisu2) určený na iné ako poľnohospodárske účely“. Ministerstvo navrhuje doplniť ďalšie dve výnimky: ak by mal byť nájomcom budúci obhospodarovateľ v zmysle § 12a ods. 17 a ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Sme presvedčení, že samotná existencia prednostného práva nájomcu na novú nájomnú zmluvu neprimerane zasahuje do vlastníckych práv prenajímateľa, a preto navrhujeme prednostné právo nájomcu na novú nájomnú zmluvu zo zákona úplne vypustiť. Vzhľadom na to navrhujeme vypustiť z návrhu zákona bod 11, ktorým sa má upraviť postup pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy na základe prednostného práva doterajšieho nájomcu. Všetky pripomienky majú charakter zásadnej pripomienky. V prípade, že ministerstvo nevyhovie hromadnej pripomienke, žiadame uskutočnenie rozporového konania, na ktoré budú písomne pozvaní nižšie uvedení zástupcovia verejnosti. Ondrej Dostál, Beskydská 8, 811 05 Bratislava, ondrejdostal @ institute.sk Juraj Petrovič, Hrdličkova 32, 831 01 Bratislava, oks @ oks.sk Radovan Kazda, Bodrocká 24, 821 07 Bratislava; radovan.kazda @ odpady-portal.sk | O | ČA | Pripomienka čiastočne akceptovaná. Akceptované vypustenie z § 1 ods. 1 predkladanie a zápis nájomných zmlúv do katastra nehnuteľností. Ostatné pripomienky sú nad rámec návrhu zákona a rozpor trvá. |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka** Všeobecná pripomienka k materiálu Vzhľadom k významnosti Zákona 504/2003 a jeho dosahu k obhospodarovanej pôde považujeme riešenie tohoto Zákona za nevyhnutné. Existuje stav rôznych interpretácií doterajšieho znenia a preto zastávame názor, že Zákon je naklonený na stranu trvalých nájomných vzťahov, čo je pre rozvoj Slovenského poľnohospodárstva kontraproduktívne, zamedzuje vzniku nových poľnohospodárskych subjektov a nemotivuje existujúce subjekty zabezpečiť čo najlepšiu starostlivosť o pôdu. Odborná diskusia k tomuto Zákonu sa vedie už od jeho vzniku i v priebehu trvania a preto si myslíme, že nastal čas zmeniť právny stav v súlade s navrhovaným materiálom. Je nemysliteľné vnímať argumenty o administratívnej záťaži podnikov vzhľadom k odbúraniu tzv. "automatickej prolongácie zmlúv" a to z dôvodu, že takmer všetky podniky vybavené softvérmi na tlačenie nájomných zmlúv, Taktiež nemožno považovať neriešenie tzv. "dvojitých deklarácií" za dobré riešenie. V návrhu zákona sa totiž pojednáva o evidencii nájomných zmlúv na katastrálnom úrade, čo si myslíme, že je dobrá myšlienka, nakoľko tento úrad nie je nijako spätý s platobnou agentúrou a ministerstvom, čo znižuje korupčné tlaky aj politické nominácie a zároveň sú tieto zmluvy "pod jednou strechou" spolu s identifikáciou parciel a pozemkov. Vzhľadom k novodobým softvérom nebude takýto register výraznou záťažou pre Katastrálny úrad. Novelu považujeme za dobrý krok k riešeniu naozaj z roka na rok sa zhoršujúcej situácii v Slovenskom poľnohospodárstve. K bodu 7. Vypustením odseku 1 v §12 nedôjde k destabilizácii nájomných vzťahov. Zákon 504/2003 predsa výslovne nezakazuje hospodárenie na pôde bez zmluvného vzťahu. A v mnohých prípadoch si môžu práve nájomcovia polepšiť. Vďaka "revitalizácii" svojich nájomných zmluv si upresnia svoje nájomné vzťahy, priradia k tomu výmery a vyriešia si tak často sa dejúcu situáciu, keď poľnohospodár má zazmluvnených o niekoľko desiatok ha viac ako reálne obhospodaruje. K bodu 9, §12a ods. 8 Predkladateľ si v §12a musel poradiť s naozaj komplikovanou situáciou. Vydanie pôdy vlastníkovi. Tu musíme podčiarknuť, že 90 dňová lehota, určená len na to, aby si nájomca splnil svoju zákonnú povinnosť uzavrieť zmluvu nie je nič iné ako len naťahovanie drahocenného času. Času, ktorý je možno pred zasiatím úrody. Lehoty je potrebné ujednotiť, a keďže v ods.14 tohto istého §12a sa určuje 30 dňový termín na oznámenie podnájomného vzťahu vlastníkovi pozemku, na ktorom sa tento podnájomný vzťah nachádza, tento istý čas je vhodné použiť aj v ods.8. V ods.10 je určená výzva pre nájomcu, aby predložil nájomné zmluvy. Avšak nijako sa nerieši, na čo je to potrebné, keďže obdobné doklady už v ods.9 odovzdal doterajší prenajímateľ. Myslíme si, že takýto ods. je zbytočný. Ďalší bod na pripomienkovanie: Združenie Mladých farmárov Slovenska považuje za užitočné, aby sa v novele Zákona 504/2003 zmenil čas nájmu v §8 ods. 1 a to z doby 25 rokov na dobu 10 rokov. Dôvodov na takúto zmenu je niekoľko: - 1) V realite naozaj len málo podnikov, preto by zákon nemal dovoľovať takéto extrémy. - 2) Dlhý čas nájmu sa často zneužíva. Zneužíva sa nevedomosť prenajímateľa. Je potrebné pochopiť, že prenajímateľ je najčastejšie pracujúci človek, často v hektickom veku, splácajúc byt, dom, a pri podpise nájomnej zmluvy podcení dobu 25 rokov, mysliac si, že nájomná zmluva je vypovedateľná. Ak by jeho deti o 10 rokov chceli na tejto pôde hospodáriť, - nemajú šancu. 25 rokov je naozaj dlhá doba. - 3) Dobu 10 rokov odvodzujeme od dvojnásobku terajšej minimálnej doby nájmu. Berúc do úvahy vlastnosti poľnohospodárskych plodín, kde vieme, že niektoré plodiny zanechajú stopu v pôde do času 10 rokov. | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nebolo predložených 500 podpisov. |
| **Verejnosť** | Všeobecná pripomienka k materiálu Vzhľadom k významnosti Zákona 504/2003 a jeho dosahu k obhospodarovanej pôde považujeme riešenie tohoto Zákona za nevyhnutné. Existuje stav rôznych interpretácií doterajšieho znenia a preto zastávame názor, že Zákon je naklonený na stranu trvalých nájomných vzťahov, čo je pre rozvoj Slovenského poľnohospodárstva kontraproduktívne, zamedzuje vzniku nových poľnohospodárskych subjektov a nemotivuje existujúce subjekty zabezpečiť čo najlepšiu starostlivosť o pôdu. Odborná diskusia k tomuto Zákonu sa vedie už od jeho vzniku i v priebehu trvania a preto si myslíme, že nastal čas zmeniť právny stav v súlade s navrhovaným materiálom. Je nemysliteľné vnímať argumenty o administratívnej záťaži podnikov vzhľadom k odbúraniu tzv. "automatickej prolongácie zmlúv" a to z dôvodu, že takmer všetky podniky vybavené softvérmi na tlačenie nájomných zmlúv, Taktiež nemožno považovať neriešenie tzv. "dvojitých deklarácií" za dobré riešenie. V návrhu zákona sa totiž pojednáva o evidencii nájomných zmlúv na katastrálnom úrade, čo si myslíme, že je dobrá myšlienka, nakoľko tento úrad nie je nijako spätý s platobnou agentúrou a ministerstvom, čo znižuje korupčné tlaky aj politické nominácie a zároveň sú tieto zmluvy "pod jednou strechou" spolu s identifikáciou parciel a pozemkov. Vzhľadom k novodobým softvérom nebude takýto register výraznou záťažou pre Katastrálny úrad. Novelu považujeme za dobrý krok k riešeniu naozaj z roka na rok sa zhoršujúcej situácii v Slovenskom poľnohospodárstve. K bodu 7. Vypustením odseku 1 v §12 nedôjde k destabilizácii nájomných vzťahov. Zákon 504/2003 predsa výslovne nezakazuje hospodárenie na pôde bez zmluvného vzťahu. A v mnohých prípadoch si môžu práve nájomcovia polepšiť. Vďaka "revitalizácii" svojich nájomných zmluv si upresnia svoje nájomné vzťahy, priradia k tomu výmery a vyriešia si tak často sa dejúcu situáciu, keď poľnohospodár má zazmluvnených o niekoľko desiatok ha viac ako reálne obhospodaruje. K bodu 9, §12a ods. 8 Predkladateľ si v §12a musel poradiť s naozaj komplikovanou situáciou. Vydanie pôdy vlastníkovi. Tu musíme podčiarknuť, že 90 dňová lehota, určená len na to, aby si nájomca splnil svoju zákonnú povinnosť uzavrieť zmluvu nie je nič iné ako len naťahovanie drahocenného času. Času, ktorý je možno pred zasiatím úrody. Lehoty je potrebné ujednotiť, a keďže v ods.14 tohto istého §12a sa určuje 30 dňový termín na oznámenie podnájomného vzťahu vlastníkovi pozemku, na ktorom sa tento podnájomný vzťah nachádza, tento istý čas je vhodné použiť aj v ods.8. V ods.10 je určená výzva pre nájomcu, aby predložil nájomné zmluvy. Avšak nijako sa nerieši, na čo je to potrebné, keďže obdobné doklady už v ods.9 odovzdal doterajší prenajímateľ. Myslíme si, že takýto ods. je zbytočný. Ďalší bod na pripomienkovanie: Združenie Mladých farmárov Slovenska považuje za užitočné, aby sa v novele Zákona 504/2003 zmenil čas nájmu v §8 ods. 1 a to z doby 25 rokov na dobu 10 rokov. Dôvodov na takúto zmenu je niekoľko: - 1) V realite naozaj len málo podnikov, preto by zákon nemal dovoľovať takéto extrémy. - 2) Dlhý čas nájmu sa často zneužíva. Zneužíva sa nevedomosť prenajímateľa. Je potrebné pochopiť, že prenajímateľ je najčastejšie pracujúci človek, často v hektickom veku, splácajúc byt, dom, a pri podpise nájomnej zmluvy podcení dobu 25 rokov, mysliac si, že nájomná zmluva je vypovedateľná. Ak by jeho deti o 10 rokov chceli na tejto pôde hospodáriť, - nemajú šancu. 25 rokov je naozaj dlhá doba. - 3) Dobu 10 rokov odvodzujeme od dvojnásobku terajšej minimálnej doby nájmu. Berúc do úvahy vlastnosti poľnohospodárskych plodín, kde vieme, že niektoré plodiny zanechajú stopu v pôde do času 10 rokov. | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nebolo predložených 500 podpisov |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka** Všeobecná pripomienka k materiálu Vzhľadom k významnosti Zákona 504/2003 a jeho dosahu k obhospodarovanej pôde považujeme riešenie tohoto Zákona za nevyhnutné. Existuje stav rôznych interpretácií doterajšieho znenia a preto zastávame názor, že Zákon je naklonený na stranu trvalých nájomných vzťahov, čo je pre rozvoj Slovenského poľnohospodárstva kontraproduktívne, zamedzuje vzniku nových poľnohospodárskych subjektov a nemotivuje existujúce subjekty zabezpečiť čo najlepšiu starostlivosť o pôdu. Odborná diskusia k tomuto Zákonu sa vedie už od jeho vzniku i v priebehu trvania a preto si myslíme, že nastal čas zmeniť právny stav v súlade s navrhovaným materiálom. Je nemysliteľné vnímať argumenty o administratívnej záťaži podnikov vzhľadom k odbúraniu tzv. "automatickej prolongácie zmlúv" a to z dôvodu, že takmer všetky podniky vybavené softvérmi na tlačenie nájomných zmlúv, Taktiež nemožno považovať neriešenie tzv. "dvojitých deklarácií" za dobré riešenie. V návrhu zákona sa totiž pojednáva o evidencii nájomných zmlúv na katastrálnom úrade, čo si myslíme, že je dobrá myšlienka, nakoľko tento úrad nie je nijako spätý s platobnou agentúrou a ministerstvom, čo znižuje korupčné tlaky aj politické nominácie a zároveň sú tieto zmluvy "pod jednou strechou" spolu s identifikáciou parciel a pozemkov. Vzhľadom k novodobým softvérom nebude takýto register výraznou záťažou pre Katastrálny úrad. Novelu považujeme za dobrý krok k riešeniu naozaj z roka na rok sa zhoršujúcej situácii v Slovenskom poľnohospodárstve. K bodu 7. Vypustením odseku 1 v §12 nedôjde k destabilizácii nájomných vzťahov. Zákon 504/2003 predsa výslovne nezakazuje hospodárenie na pôde bez zmluvného vzťahu. A v mnohých prípadoch si môžu práve nájomcovia polepšiť. Vďaka "revitalizácii" svojich nájomných zmluv si upresnia svoje nájomné vzťahy, priradia k tomu výmery a vyriešia si tak často sa dejúcu situáciu, keď poľnohospodár má zazmluvnených o niekoľko desiatok ha viac ako reálne obhospodaruje. K bodu 9, §12a ods. 8 Predkladateľ si v §12a musel poradiť s naozaj komplikovanou situáciou. Vydanie pôdy vlastníkovi. Tu musíme podčiarknuť, že 90 dňová lehota, určená len na to, aby si nájomca splnil svoju zákonnú povinnosť uzavrieť zmluvu nie je nič iné ako len naťahovanie drahocenného času. Času, ktorý je možno pred zasiatím úrody. Lehoty je potrebné ujednotiť, a keďže v ods.14 tohto istého §12a sa určuje 30 dňový termín na oznámenie podnájomného vzťahu vlastníkovi pozemku, na ktorom sa tento podnájomný vzťah nachádza, tento istý čas je vhodné použiť aj v ods.8. V ods.10 je určená výzva pre nájomcu, aby predložil nájomné zmluvy. Avšak nijako sa nerieši, na čo je to potrebné, keďže obdobné doklady už v ods.9 odovzdal doterajší prenajímateľ. Myslíme si, že takýto ods. je zbytočný. Ďalší bod na pripomienkovanie: Združenie Mladých farmárov Slovenska považuje za užitočné, aby sa v novele Zákona 504/2003 zmenil čas nájmu v §8 ods. 1 a to z doby 25 rokov na dobu 10 rokov. Dôvodov na takúto zmenu je niekoľko: - 1) V realite naozaj len málo podnikov, preto by zákon nemal dovoľovať takéto extrémy. - 2) Dlhý čas nájmu sa často zneužíva. Zneužíva sa nevedomosť prenajímateľa. Je potrebné pochopiť, že prenajímateľ je najčastejšie pracujúci človek, často v hektickom veku, splácajúc byt, dom, a pri podpise nájomnej zmluvy podcení dobu 25 rokov, mysliac si, že nájomná zmluva je vypovedateľná. Ak by jeho deti o 10 rokov chceli na tejto pôde hospodáriť, - nemajú šancu. 25 rokov je naozaj dlhá doba. - 3) Dobu 10 rokov odvodzujeme od dvojnásobku terajšej minimálnej doby nájmu. Berúc do úvahy vlastnosti poľnohospodárskych plodín, kde vieme, že niektoré plodiny zanechajú stopu v pôde do času 10 rokov. | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nebolo predložených 500 podpisov. |
| **Verejnosť** | **par. 13 ods 2**  Zásadná od CBR: doplniť za “to neplatí” tieto slová “ak nájomná zmluva stanovuje inak”. Nie je dôvod, aby zákon vnucoval všetkým prenajímateľom prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok pre doterajšieho nájomcu. Zmluvnú voľnosť je potrebné rešpektovať. Vlastník môže mať desiatky dôvodov, prečo nechce niekomu prenajať pôdu a prečo ju chce prenajať inému, či už sú to praktiky v poľnohospodárskej výrobe, morálnosť podnikania či správania dotyčného podnikateľského subjektu, národnosť alebo i neochota predať susedom. Nie každý vlastník pôdy sa riadi pri nájme len výškou ceny. Môže mať na zreteli práve najlepší záujem pre svoju pôdu a ekosystém, keď nemieni prenajať pôdy pre pestovanie GMO plodín, alebo pre poškodenie pôdy takým praktikami, ktoré znehodnocujú fertilitu pôdy, spôsobujú eróziu či zhutňovanie pôdy. Práve prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy spolu s predkupným právom nájomcu a prednostným postavením podnikateľov v poľnohospodárstve pri nadobúdaní pozemkov vytvára systém, ktorý blokuje vstup novej konkurencie, rozvoj malých fárm a tým aj efektívnosť odvetvia. Toto je zabetónovaním pozícií veľkých agrofiriem, ktoré obhospodarujú v SR 90% poľnohospodárskej pôdy, najviac v celej EÚ. V zastúpení malých a stredných fariem pri obhospodarovaní pôdy sme na samom chvoste v EÚ. Prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy blokuje rozvoj malých fariem a ich prístup k pôde, čo by nás na tom chvoste len ponechalo. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona a rozpor trvá. |
| **Verejnosť** | **bodu 5** Zásadná pripomienka - Nesúhlasím s určením ceny na základe výpočtu tzv. obvyklej výšky nájomného "...výška nájomného je najmenej trojnásobok obvyklej výšky nájomného za poľnohospodársku pôdu v danom katastrálnom území." Odôvodnenie - Cena za daný pozemok sa určuje na základe odborného znaleckého pozemku, to je predsa bežný postup a nie obvyklej ceny, ktorá sa nedá presne určiť a vlastníkovi pozemku tým iba vznikne škoda, lebo takto dostane neadekvátne nájomné. Preto je znalecký posudok spravodlivé riešenie. Žiadam zakomponovať do zákona jednoduché a rýchle pravidlo, že cena nájmu sa stanoví na základe znaleckého posudku. Ďalším dôvodom je, že zákon má rozlišovať či ide o pozemok - zastavané plochy a nádvoria v intraviláne obce, kde je cena vždy vyššia alebo niekde inde teda v extraviláne obce, kde bude cena zase úplne iná. Dôvodová správa - Osobitná časť k bodom 4 a 5 je teda zavádzajúca a nerieši výšku nájomného v prospech vlastníkov pozemkov, ktorí nemôžu pozemky užívať, je to tak všade na Slovensku. Žiadam, aby sa cena určovala na základe znaleckého posudku!! | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nebolo doručených 500 podpisov. |
| **Verejnosť** | **k bodu 8**  Zásadná pripomienka - v ods. 3 sa píše "... je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody." Žiadam zakotviť v zákone zmluvnú pokutu vo výške znaleckej ceny pozemku v prípade ak užívateľ pozemku - nájomca v lehote 30 dní nevráti pozemok" Odôvodnenie - Prax je taká, že vlastník pozemku aj pošle Výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku, avšak nájomca to nerešpektuje a naďalej užíva pozemok. Vlastníkovi opäť vzniká škoda a zbytočný súdny spor. Zákon má mať predsa sankciu za jeho nedodržiavanie!! Kontakt: marekfedor.ba@gmail.com Žiadam, aby ste ma kontaktovali vo veci úpravy zákona do spravodlivej podoby, v prospech vlastníkov pozemkov a nie v prospech neplatičov nájomného. ĎAKUJEM | O | N | Na pripomienku sa neprihliada. Nebolo doručených 500 podpisov. |
| **Verejnosť** | **3. Zásadná pripomienka CBR: V par. 12 celý ods. 4 vymazať.** Zdôvodnenie: Celý odsek je v rozpore s vlastníckymi právami majiteľa pozemku a využíva ich neinformovanosť. Prax ukázala, že mnoho ľudí je obeťami využívania agrofirmami, ktoré tak výhodne hospodária na ich pozemku. Práve toto je problém konfliktov pri uchádzaní sa o priame platby. Pritom už existujúci mechanizmus sankcií pre zanedbanie starostlivosti o pôdu, prijatý v zákone 220//2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, by mal dostatočne motivovať k prenájmu pozemkov, lenže tento mechanizmus sa nevyužíva. Na zvýšenie záujmu ľudí prenajímať pôdu je potrebné uvoľniť pôdu z rúk Slovenského pozemkového fondu do rúk ľudí, napr. stanovením maximálnej výmery na osobu a ponechať stanovenie ceny nájomného na trh. SPF umelo udržiava nízku cenu nájomného, čo má dopad na nezaujimavú cenu nájmu pre vlastníkov pôdy, ktorý sa k dlhšiemu prenájmu nechcú viazať. Nie je pravdou, že umelo udržiavana nízka cena pôdy garantuje nízke ceny potravín. S istotou môžeme povedať len jedno, že garantuje zaujímavé zisky pre veľké agrofirmy. De facto štát dotuje cenu nájmu agrofirmám cez SPF, ktorému na prežitie nestačia príjmy z nájmu pôdy, ale dostáva ešte príspevky zo štátneho rozpoštu vo výške 16 miliónov Eur. Toto predražuje cenu potravín pre občanov, čo sa skrýva vo vyšších daniach, z ktorých sa prerozdeľuje na SPF. Všetci sa skladáme agrofirmám na nízku cenu nájomného. Keď jeden prenajímateľ dominuje trhu, dokonca nemusí dbať o to, aby vytvoril zisk, lebo dostáva peniaze zo štátneho rozpočtu, vytvára to situáciu, keď je to v neprospech súkromných vlastníkov, ktorí nemôžu zvýšiť ceny nájmu a skutočnú cenu nájmu nie je možné určiť, tu si nájde len slobodný trh. Uvoľnenie pôdy SPF do súkromných rúk by lepšie finančne motivovalo ľudí pri prenájme poľnohospodárskej pôdy. | O | N | Pripomienka neakceptovaná. Predkladateľ trvá na návrhu svojho znenia návrhu zákona a rozpor trvá. |
| **Verejnosť** | **2. Zásadná pripomienka: V par. 1 ods. 1 vypustiť vetu: “Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely doručí nájomca do 30 dní odo dňa jej uzatvorenia na zápis do katastra nehnuteľností.“.** Zdôvodnenie: Registrácia v katastri predražuje nájom poľnohospodárskej pôdy, ak je za poplatok /ak nie je, tak je to náklad daňových poplatníkov/, ale nerieši skutočné problémy. Ako dôvodová správa priznáva, zrušenie automatických predĺžení nájomných zmlúv rieši konflikty pri žiadosti o priame platby. Ďalej konflikty vyrieši naša pripomienka č. 3. Registrácia v katastri umožní len agrofirmám získať nové pozemky a v kombinácii s ods 4 v par. 12 spôsobí len ďalšie konflikty. Tiež bude predmetom konfliktu pozemok, ktorý vlastník obhospodaruje a nemá k nemu zaregistrovanú žiadnu nájomnú zmluvu. Vlastník bude musieť odmietať ponuky na nájom, aby ochránil svoje vlastnícke práva. Nie je jasné, či povinné registrovanie nájmu v katastri má každý a teda aj pri zmluvách na menej ako 5 rokov alebo platí len v prípade nájmu pôdy pri prevádzkovaní podniku. To môže viesť eskôr k zmene zákona o priamych platbách tak, že sa bude vyžadovať potvrdenie nájomného vzťahu v písomnej forme a to môže mnohých ľudí odradiť od užívania pozemku. Hlavne starší ľudia nebudú chcieť nič /napr. susedovi/ podpisovať a chodiť s tým na kataster a tak viac pozemkov ostane neužívaných, t.z. znova malí poberatelia dotácií budú ukrátení. Tiež nie je jasné, ako sa bude postupovať pri registrovaní nájomného vzťahu bez podpisanej zmluvy podľa ods. 4 par 12. Toto je ďalšia medzera, ktorú treba vyriešiť. Ani v iných krajinách EÚ nie sú nájomcovia registrovaní v katastri, dokonca majú oveľa vyššiu ochranu osobných údajov, napr. v ČR sa neuvádzajú ani dátumy narodenia vlastníkov na webstránke a pod. | O | A | Pripomienka akceptovaná. |
| **VP** | **Všeobecná pripomienka k materiálu** Vidiecka platforma víta a podporuje navrhované zmeny zákona 504/2003 Z.z. Vzhľadom na komplikovanosť nájomných a užívateľských vzťahov vítame snahu o ich evidenciu. Zároveň v rámci vylepšení navrhujeme podporu informatizácie a preferenciu čo najjednoduchších IT riešení, aby navrhované zmeny neprispeli ku zvyšovaniu byrokratizácie. Podporujeme navrhovanú novelizáciu bodu 7, t.j. vypustenie § 12 odsek. 1. Navrhovaný bod môže významne prispieť ku diverzifikácii foriem podnikania v poľnohospodárstve a potravinárstve a tým aj ku zvýšeniu a diverzifikácii pestovania a produkcie potravín. V zmysle vylepšení daného bodu navrhujeme následovné znenie: 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 dobu určitú v trvaní jeden rok; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.11b) | O | N | Pripomienka neakceptovaná. |