**vznesené Pripomienky v rámci medzirezortného pripomienkového konania**

Návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra Antala, Bélu Bugára, Tibora Bernaťáka a Evy Antošovej na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskom podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (tlač 1085)

|  |  |
| --- | --- |
| Počet vznesených pripomienok, z toho zásadných | 55 / 23 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Subjekt** | **Pripomienka** | **Typ** |
| **ASYF** | **§ 12 ods. 1** V § 12 ods. 1 navrhujeme nasledovné znenie : Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota je jeden rok. Odôvodnenie: Vracia sa stav pred poslednou novelou , kedy poslanecký pozmeňujúci návrh poslanca za Smer-SD zmenil výpovednú dobu z jedného roka na päť | **Z** |
| **ASYF** | **§ 12 ods. 8**  V §12 ods. 8 navrhujeme znenie nasledovne: Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 30 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, doterajší prenajímateľ požiada okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa. Odôvodnenie: Lehota 60 dní je zbytočne dlhá. | **Z** |
| **ASYF** | **§ 12d ods 2 až 11** navrhovaný § 12d ods 2 až 11 znie nasledovne (2) Užívateľ doterajšieho náhradného pozemku, ktorý podal návrh podľa odseku 1, v návrhu uvedie a) názov katastrálneho územia, b) údaje užívateľa doterajšieho nájomcu a údaje všetkých predchádzajúcich užívateľov doterajšieho náhradného pozemku odo dňa jeho vyčlenenia, c) doterajšie rozhodnutie, ktorým bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania, d) označenie lokality a ďalšie jemu známe údaje o doterajšom náhradnom pozemku. (3) Prílohou návrhu podľa odseku 1 je a) zoznam poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, na ktoré nemá uzavretú nájomnú zmluvu, b) čestné vyhlásenie o neuzavretí nájomnej zmluvy na pozemky podľa písmena a). (4) Okresný úrad rozhodne, že vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 1, ak sa preukáže, že a) na nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, prevodom alebo prechodom prešlo vlastnícke právo k pozemku z osoby, ktorej bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, b) doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť z dôvodu zániku nájomcu, ale nový nájomca nevstúpil do užívania doterajšieho náhradného pozemku a doterajší náhradný pozemok doposiaľ užíva osoba, ktorej bol vyčlenený, c) navrhovateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, v katastrálnom území vlastní alebo má v nájme poľnohospodársku pôdu podľa odseku 3 písm. a) najmenej vo výmere doterajšieho náhradného pozemku, pričom výmera sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorý podal návrh podľa odseku 1, na dotknutých pozemkoch, a d) doterajší náhradný pozemok je identifikovateľný v teréne a identický so zjednodušeným rozdeľovacím plánom. (5) Ak sa nepreukážu skutočnosti podľa odseku 4, okresný úrad rozhodne, že nevzniká podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku. (6) Rozhodnutie podľa odseku 4 okrem všeobecných náležitostí obsahuje označenie pozemku, ku ktorému vzniká navrhovateľovi, ktorý podal návrh podľa odseku 1, podnájomný vzťah; neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia je grafické zobrazenie tohto pozemku. (7) Účastníkom konania podľa odseku 1 je navrhovateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, vlastník pozemku, za ktorý bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený a nový nájomca pozemkov, na ktorých zaniknutý nájomca hospodáril. Rozhodnutia podľa odsekov 4 a 5 sa doručujú nadobúdateľovi, ktorý podal návrh podľa odseku 1, vlastníkovi pozemku, za ktorý bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený a novému nájomcovi pozemkov, na ktorých hospodáril zaniknutý nájomca do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa odseku 4 nie je možné podať odvolanie. (8) Ak po právoplatnosti rozhodnutia podľa odseku 4 dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemkov, za ktoré bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, ku ktorému vznikol podnájomný vzťah, môže nový nadobúdateľ požiadať okresný úrad o vydanie rozhodnutia, že podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku na čas podľa odseku 1 vzniká v jeho prospech. (9) Okresný úrad rozhodne, že novému nadobúdateľovi vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 8 na čas podľa odseku 1, ak nový nadobúdateľ preukáže, že nadobudol od právneho predchodcu všetky pozemky, za ktoré právnemu predchodcovi vznikol podnájomný vzťah. (10) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí podľa odseku 4 a odseku 9, navrhovateľov a doterajších náhradných pozemkov, ku ktorým vznikol podnájomný vzťah. (11) Na konanie podľa odsekov 1 až 10 sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní,12h) ak tento zákon v § 24e neustanovuje inak.“. | **Z** |
| **ASYF** | **§ 24e** V 24e navrhujeme nasledovné znenie: Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2019 (1) Návrh podľa § 12c ods. 1 možno podať do 30. júna 2019. (2) Konanie o návrhu podľa § 12c ods. 1 začne uplynutím lehoty podľa odseku 1. (3) Okresný úrad rozhodne o návrhu podľa § 12c ods. 1 do 60 dní od podania návrhu. | **Z** |
| **ASYF** | **§12 navrhovaný ods. 6**  ASYF navrhuje upraviť znenie doterajšieho § 12 odseku 5 (navrhovaný odsek 6) takto: 6. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť písomne prenajímateľovi. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa doručenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel. Odôvodnenie: predchádzajúce znenie ods. 5 podmieňovalo nájomcu oznámiť skutočnosť že došlo k predaju podniku alebo predaju väčšinového podielu len na úradnej tabuli obce, čo mohlo spôsobovať v praxi problémy, keďže vlastníci ktorí nežijú v obci nemuseli byť informovaní. | **Z** |
| **ASYF** | **§13 ods. 3 a 4** V §13 sa vypúšťajú ods. 3 a 4. Odôvodnenie: Vypustenie ods.3 a 4 odôvodňujeme tým že to je vlastne skrytá automatická obnova nájomnej zmluvy. | **Z** |
| **ASYF** | **§13 ods. 3 a 4** V §13 sa vypúšťajú ods. 3 a 4. Odôvodnenie: Vypustenie ods.3 a 4 odôvodňujeme tým že to je vlastne skrytá automatická obnova nájomnej zmluvy. Navrhujeme ponechať právo prednostného nájmu doterajšieho nájomcu ale nie na úkor regulácie nájomného, lebo to znižuje možnosť malých a začínajúcich farmárov dostať sa k novej pôde a súťažiť o ňu v zdravých konkurenčných podmienkach s ostatnými nájomcami. Zásadne odmietame terajšiu úpravu, pri ktorej vlastník nemôže svojmu susedovi - farmárovi prenajať pôdu po skončení nájmu za vyššiu cenu, ale ju musí prenajať doterajšiemu nájomcovi za Okresným úradom určené tzv. „obvyklé nájomné“!!! Doterajšiu úpravu prednostného práva nájmu považujeme za reguláciu nájomného teda je to proti základným pravidlám EÚ a slobodnému nakladaniu s vlastníctvom. V demokratickej spoločnosti vlastník môže prenajať svoju vec tomu, kto mu dá vyššie nájomné. Tak prečo by to nemalo platiť aj na Slovensku! | **Z** |
| **ASYF** | **§13 ods. 6**  V §13 ods. 6 navrhujeme nasledovné znenie: Ak fond postupuje podľa odseku 5, môže znížiť doterajšiemu nájomcovi výmeru pozemkov vhodných na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu. Odôvodnenie: Predchádzajúce znenie ods.6 vnímame ako duplicitné obmedzenie mladých farmárov , nakoľko v ods.5 sú už obmedzení množstvom 50 ha. | **Z** |
| **ASYF** | **§13 ods.2** v §13 ods.2 sa vypúšťa posledná veta. ods.2 znie nasledovne: Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu2) určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. | **Z** |
| **ASYF** | **celému návrhu ako aj zákonu o nájme poľnohospodárskej pôdy 504.2003** Riešenie náhradných pozemkov v zákone 504/2003, aj v návrhu, ktorým sa uvedený zákon dopĺňa, vnímame ako problematické a máme dôvodné obavy, že platné § 12a, § 12b a navrhovaný § 12c nebudú v praxi využiteľné, nebude dochádzať k vytváraniu funkčných podnájomných zmlúv a nadobúdatelia sa nedostanú k náhradným pozemkom, ktoré by mali byť adekvátnou náhradou za ich rozdrobené pozemky, ktoré majú právo užívať na základe listov vlastníctva alebo platných nájomných zmlúv. V minulosti platil § 15 zákona 330/1991, ktorý dal stabilitu malým ako aj väčším farmárom až do ukončenia pozemkových úprav. Je nevyhnutné vytvoriť podobné podmienky a sa k tejto stabilite vrátiť!!! | **Z** |
| **ASYF** | **v § 8 ods.1.** V § 8 ods.1 navrhujeme zmeniť text na: Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 10 rokov. Odôvodnenie: Svoj návrh odôvodňujeme tým že aj po minuloročnom znížení hornej hranice z 25 na 15 rokov predstavuje 15 ročná maximálna doba nájmu necelú jednu generáciu, preto navrhujeme znížiť túto dobu na 10 rokov. | **Z** |
| **ASYF** | **za § 12c sa vkladá § 12d** Za § 12c sa vkladá § 12d, ktorý znie: „§ 12d (1) Ak doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť z dôvodu zániku nájomcu, a nový nájomca pozemkov, na ktorých tento zaniknutý nájomca hospodáril, nevstúpil do užívania ani časti doterajšieho náhradného pozemku a doterajší náhradný pozemok stále užíva osoba, v prospech ktorej bolo vydané doterajšie rozhodnutie, alebo ho užíva nový užívateľ, môže užívateľ doterajšieho náhradného pozemku podať na okresný úrad návrh na začatie konania o vydaní rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v jeho prospech na čas do a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav12e) alebo do neskoršieho dňa uvedeného v tomto rozhodnutí, b) výmazu podniku z obchodného registra bez právneho nástupcu, c) právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy,12f) alebo d) prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok. Odôvodnenie: Poslanecký návrh v § 12c umožňuje vydať rozhodnutie na pôvodný náhradný pozemok len v prípade, ak doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť len z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníctva k pozemku, za ktorý bol vyčlenený iný pozemok do bezplatného náhradného užívania, avšak teno návrh nerieši prípad, ak doterajšie rozhodnutie stratilo platnosť z dôvodu zániku pôvodného nájomcu. Návrh ASYFU rozširuje možnosť vydania rozhodnutia a ponechania náhradného pozemku jeho doterajšiemu užívateľovi aj v prípadoch, kedy pôvodný nájomca zanikol, nový nájomca prevzal pozemky užívané doterajším zaniknutým nájomcom a nový nájomca doposiaľ „tichou dohodou“ rešpektuje náhradné pozemky vyčlenené počas existencie pôvodného nájomcu ich užívateľom. Takých prípadov je mnoho. | **Z** |
| **AZZZ SR** | **predloženému návrhu** nemá pripomienky | **O** |
| **GPSR** | Bez pripomienok. | **O** |
| **IPIF** | **všeobecná pripomienka** Navrhujeme presnejšie definovať podmienky k vyčleňovaniu podnájomných pozemkov (nielen na základe bonity a výmery), tak aby nedochádzalo k uzatváraniu podnájomných zmlúv na pozemky, ktoré sú neprístupné, alebo ich nemožno racionálne užívať. (K podobným praktikám už v praxi dochádza) | **O** |
| **Klub 500** | **K ČL. I bodu 12 návrhu zákona - § 13 ods. 3 zákona** S návrhom nesúhlasíme a stotožňujeme sa so stanoviskom Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR uvedeným v predkladacej správe, že § 13 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. v znp sa nemôže meniť analogicky s ustanovením § 12 ods. 4, keďže ustanovenia § 12 ods. 4 a § 13 ods. 3 riešia diametrálne odlišné právne situácie. | **Z** |
| **Klub 500** | **K Čl. I prvému bodu návrhu zákona** Zásadne nesúhlasíme s navrhovanou zmenou § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a upozorňujeme na problémy, ktoré by v prípade schválenia návrhu nastali. Schválenie takéhoto ustanovenia bude znamenať jednoznačný rozpor s právnou úpravou podielového spoluvlastníctva, obsiahnutou v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „ObčZ“), a to najmä s ustanovením § 139 ods. 2, v zmysle ktorého o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. princíp majority). Navrhovaná zmena Zákona č. 504/2003 Z.z. by prakticky znamenala to, že by sa za platne uzavretú nájomnú zmluvu považovala aj zmluva uzavretá s menšinovým podielovým spoluvlastníkom pozemku (na poľnohospodárske účely). Toto však bude robiť obrovské problémy v praxi spočívajúce v tom, že ak budú napr. pri určitom pozemku v podielovom spoluvlastníctve uzavreté 2 (alebo viaceré) nájomné zmluvy, a jedna z nich bude uzavretá s väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, tak si bude nájomca, ktorý bude mať uzavretú zmluvu s týmto väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, nárokovať svoje užívacie právo na celý tento pozemok (v zmysle § 139 ods. 2 ObčZ), pričom druhý nájomca, ktorý bude mať uzavretú nájomnú zmluvu s iným, menšinovým podielovým spoluvlastníkom, si bude nárokovať svoje užívacie právo na časť tohto pozemku, zodpovedajúcu výmere stanovenej podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu tohto prenajímateľa (v zmysle § 1 ods. 3 Zákona č. 504/2003 Z.z.). Zároveň, vzhľadom na to, že ObčZ vychádza z konceptu podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva ideálneho (a nie reálneho), nastanú problémy s určením, ktorú časť pozemku bude mať vlastne prenajatú nájomca, ak uzavrie nájomnú zmluvu s podielovým spoluvlastníkom, pretože bude možné určiť iba veľkosť časti tohto pozemku, zodpovedajúcu výmere stanovenej podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu tohto prenajímateľa, ale nie jej umiestnenie. Problémy možno očakávať najmä tam, kde nebude na celej výmere pozemku rovnaká bonita ornej pôdy. Navyše je potrebné zdôrazniť, že navrhovaná novela tohto ustanovenia nijako explicitne nerieši vyššie uvedený rozpor s právnou úpravou podielového spoluvlastníctva podľa ObčZ. V tejto súvislosti pripomíname, že Zákon č. 504/2003 Z.z. už obsahuje ešte jedno ustanovenie, ktoré je v rozpore s § 139 ods. 2 ObčZ (§ 12a ods. 14), ktoré však napr. obsahuje túto vetu: „Na postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 sa ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužijú.“, čo pri navrhovanej novelizácii § 1 ods. 3 absentuje. Je otázne, aký dopad by mala táto novela na súčasné nájomné vzťahy, pretože navrhované znenie tejto novely v prechodných ustanoveniach neobsahuje také ustanovenie, podľa ktorého by sa táto novela aplikovala aj na právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona. | **Z** |
| **MDaVSR** | **celému materiálu** K návrhu neuplatňujeme žiadne pripomienky a stotožňujeme sa so stanoviskom predkladateľa vyjadreným v Predkladacej správe. | **O** |
| **MFSR** | **Všeobecne** Beriem na vedomie, že návrh nebude mať vplyv na rozpočet verejnej správy. | **O** |
| **MSSR** | **K bodu 1 poslaneckého návrhu:** V bode 1 poslaneckého návrhu sa navrhuje, aby sa za pozemok podľa tohto zákona považoval aj spoluvlastnícky podiel k pozemku. Spoluvlastnícky podiel neznamená, že vlastnícke právo spoluvlastníka sa vzťahuje na určitú časť nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve, ale je iba číselným vyjadrením právneho postavenia spoluvlastníka k ostatným spoluvlastníkom a znamená mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Navyše v sektore poľnohospodárstva platí zásada zákazu drobenia pozemkov, ktorá je pretavená v príslušných právnych predpisoch. V dôvodovej správe poslaneckého návrhu nie je podrobnejšie vysvetlené, čo vedie navrhovateľov k takémuto zásadnému kroku, spomínajú len „s cieľom zjednotiť prístup k nájmu poľnohospodárskych pozemkov“. Na uvedený bod nenadväzujú žiadne ďalšie riešenia právneho vzťahu spoluvlastníka voči nájomcovi, aby bol samotný právny úkon dostatočne určitý a zrozumiteľný čo do vymedzenia predmetu nájomnej zmluvy a zmluvných strán. Navrhujeme tento bod z návrhu vypustiť. Pripomienka je zásadného charakteru. | **Z** |
| **MSSR** | **K bodu 5 poslaneckého návrhu:** Navrhujeme tento bod vypustiť vzhľadom na to, že súvisí v bodom 1, ku ktorému si Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky uplatňuje zásadnú pripomienku. | **O** |
| **MVSR** | **predkladacej správe** V predkladacej správe odporúčame doplniť stanovisko predkladateľa o túto pripomienku: „V čl. I bode 11 § 12c ods. 7 vypustiť druhú vetu „Rozhodnutia podľa odsekov 4 a 5 sa doručujú nadobúdateľovi, ktorý podal návrh podľa odseku 1, do vlastných rúk.“. Odôvodnenie: Podľa § 12 c ods. 11 návrhu zákona sa na konanie podľa odsekov 1 až 10 vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní. Vzhľadom na toto ustanovenie je druhá veta odseku 7 nadbytočná z dôvodu jej obsahovej duplicity s § 24 ods. 1 správneho poriadku. | **O** |
| **MZSR** | **predkladacej správe** V závere stanoviska predkladateľa odporúčame pred slová „vysloviť súhlas“ vložiť slová „po zapracovaní pripomienok predkladateľa k jednotlivým bodom návrhu“. Odôvodnenie: V predkladacej správe je v pripomienkach k viacerým bodom čl. I vyjadrený nesúhlas predkladateľa s navrhovaným znením. | **O** |
| **NBS** | **celému materiálu** Bez pripomienok. | **O** |
| **NBÚSR** | **1. K vlastnému materiálu** V čl. I v treťom bode odporúčame slová „§ 12a a §12b“ nahradiť slovami „(§12a a §12b)“ a slová „§ 12a, § 12b a § 12c“ nahradiť slovami „(§ 12a, § 12b a § 12c)“. Odôvodnenie: Legislatívno-technická pripomienka. | **O** |
| **NBÚSR** | **2. K predkladacej správe** V predkladacej správe v druhom odseku v prvej vete odporúčame slovo „ktorý“ nahradiť slovom „ktorí“ a odporúčame vložiť čiarku pred slová „a to“ a pred slovo „ak“. Odôvodnenie: Gramatická pripomienka. | **O** |
| **PKS** | **Čl. I bod 11** Navrhujeme vypustiť Čl. I bod 11 novely. ODÔVODNENIE: Ďalšie posilňovanie práv pri podnájomných zmluvách pred vyhodnotením dopadov zákona č. 291/2017 Z.z. a zákona č. 110/2018 Z.z. na právne vzťahy medzi prenajímateľmi poľnohospodárskych pozemkov a nájomcami a podnájomcami, zvyšuje neprehľadnosť vlastníckych a nájomných vzťahov a znižuje právnu istotu všetkých účastníkov týchto právnych vzťahov. | **Z** |
| **PKS** | **Čl. I bod 12** Navrhujeme vypustiť bod 12 novely. ODÔVODNENIE: a) Hospodárska istota ohľadom užívacích práv k obrábanej pôde je v súčasnosti podporená zjednodušenou možnosťou obnovenia nájomných zmlúv po skončení ich platnosti. Navrhujeme preto zachovať túto právnu úpravu a neznižovať možnosť výpovede na 1 rok. Prípadne navrhujeme sa odvolať na §12 ods. 1. b) Zároveň navrhujeme posilnenie prednostného práva na uzavretie novej nájomnej zmluvy (§13 odsek 2) v záujme obmedzenia špekulatívneho obchádzania tohto práva zo strany veľkých vlastníkov pôdy. V súčasnosti je prednostné právo na novú nájomnú zmluvu obchádzané vlastníkmi pôdy prostredníctvom jej prenájmu osobám, ktoré sú spriaznené s jej vlastníkmi a jej následným prenájmom tretej strane. Tento postup vlastníkov v súčasnosti vylučuje, aby si nájomca úspešne uplatnil prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Navrhujeme preto doplniť dotknuté ustanovenia tak, aby sa prednostné právo neuplatňovalo iba v prípade, ak na tejto pôde bude skutočne hospodáriť vlastník pozemku alebo jeho blízka osoba. Rovnako navrhujeme vynechať výnimku z uplatňovania prednostného práva pri zmene vlastníka pôdy, nakoľko by to viedlo okrem iného aj k účelovým prevodom medzi prepojenými spoločnosťami a následnému prenájmu pôdy tretej strane. | **Z** |
| **PKS** | **Čl. I bod 5, 6 a 7** Navrhujeme vypustiť v Čl. I body 5, 6 a 7 novely. ODÔVODNENIE: a) Navrhovaná zmena výrazne znižuje právnu istotu ohľadom užívacích práv k pôde a zvýši neprehľadnosť pri užívaní pôdy ako aj pri čerpaní dotácii na pôdu. Máme za to, že navrhovaná zmena posilní hlavne veľkých špekulatívnych investorov do pôdy a vzhľadom na súvisiace náklady nepomôže menším domácim vlastníkom pôdy. b) Navrhovaná zmena nie je technicky realizovateľná z dôvodu vysokej administratívnej a finančnej náročnosti na strane nájomcov ako aj okresných úradov. Pri vydaní jedného náhradného pozemku môžu vzhľadom na rozdrobenosť náhradného pozemku vzniknúť desiatky podnájomných zmlúv. Navrhujeme preto znížiť objem žiadostí vydávaním náhradných pozemkov iba na vlastníkov a to pri prístupných parcelách a pri vlastníctve nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu. Pri vydaní jedného náhradného pozemku môžu vzhľadom na rozdrobenosť náhradného pozemku vzniknúť desiatky podnájomných zmlúv. c) Pri vydávaní náhradných pozemkov zasahujeme tiež do práv vlastníkov náhradných pozemkov a preto vydanie náhradného pozemku navrhujeme realizovať iba v prípade ich súhlasu. d) Súčasní nájomcovia nespôsobili súčasnú situáciu a nemali by niesť ani ďalšie náklady súvisiace s rozdrobenosťou pôdy a následným vydávaním náhradných pozemkov – takéto bremeno by mali niesť výlučne vlastníci pôdy alebo v prípade politickej vôle príslušné štátne inštitúcie. Existujúcu situáciu rozdrobenosti pôdy je možné vyriešiť systémovo a trvalo iba pozemkovými úpravami. e) 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. f) Navrhujeme tiež znížiť žiadateľa podľa §12 ods. 14 zo súčasných 150 ha na 50 ha a podporovať predovšetkým malých farmárov a nie stredných farmárov a tiež doplniť podmienku, že v prípade ak sa náhradné pozemky napríklad predajom dostanú do užívania farmára s vyššou výmerou tak tieto náhradné pozemky zaniknú. | **Z** |
| **PKS** | **Čl. I bod 9** Navrhujeme vypustiť v Čl. I bod 9 novely. ODÔVODNENIE: Ďalšie posilňovanie práv pri podnájomných zmluvách pred vyhodnotením dopadov zákona č. 291/2017 Z.z. a zákona č. 110/2018 Z.z. na právne vzťahy medzi prenajímateľmi poľnohospodárskych pozemkov a nájomcami a podnájomcami, zvyšuje neprehľadnosť vlastníckych a nájomných vzťahov a znižuje právnu istotu všetkých účastníkov týchto právnych vzťahov. | **Z** |
| **PKS** | **Čl. I. bod 1**  Navrhujeme vypustiť Čl. I bod 1 novely. ODÔVODNENIE: a) Navrhovaná právna úprava nedôvodne a neprimerane narušuje existujúcu právnu úpravu hospodárenia so spoločnou vecou, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve (§ 137 až § 142 Obč. zák.). b) Ďalšie posilňovanie povinnosti nájomcu vydávať náhradné pozemky aj menšinovým spoluvlastníkom pred vyhodnotením dopadov zákona č. 291/2017 Z.z. a zákona č. 110/2018 Z.z. na právne vzťahy medzi prenajímateľmi poľnohospodárskych pozemkov a nájomcami a podnájomcami, zvyšuje neprehľadnosť vlastníckych a nájomných vzťahov a znižuje právnu istotu všetkých účastníkov týchto právnych vzťahov. | **Z** |
| **SPPK** | **K Čl. I** Čl. I návrhu zákona odporúčame doplniť o nový novelizačný bod, ktorým sa ustanoví maximálny rozsah pozemkov, ktorý môže poľnohospodár vymerať podľa § 12a, § 12b a § 12c za určité obdobie. Navrhujeme znenie: „Pôvodný užívateľ alebo nájomca pozemkov môže vymerať podnájomné pozemky v nasledovnej výmere a) poľnohospodári bez citlivých sektorov max. 10% z pôvodnej celkovej užívanej pôdy za 5 rokov, b) poľnohospodári s citlivými sektormi s tržbami od 20% do 50% z celkových tržieb maximálne 5% z pôvodnej celkovej užívanej pôdy za 5 rokov, c) poľnohospodári s citlivými sektormi s tržbami nad 50% z celkových tržieb maximálne 2,5% z pôvodnej celkovej užívanej pôdy za 5 rokov.“ Odôvodnenie: Určite by pomohlo, keby bolo určené, koľko maximálne môže pôvodný poľnohospodár zo svojej doterajšej užívanej pôdy vymerať do podnájmu žiadateľom. A to či už za rok, alebo za dlhšie časové obdobie. Pre niektorých poľnohospodárov (najmä s citlivými sektormi ŽV a ŠRV) by dôsledky väčšieho množstva podnájmu v krátkej dobe mohli znamenať existenčné problémy. Je nevyhnutné zabezpečiť postupný prechod aby sa zabránilo destabilizácii fungujúcich a zamestnávajúcich podnikov a predišlo špekulatívnym nákupom a obhospodarovaniu pôdy. Predpokladáme, že pre potreby malých záujemcov o obhospodarovanie pôdy by mali byť navrhované percentá z výmery dostačujúce. | **O** |
| **SPPK** | **K Čl. I**  Čl. I návrhu zákona odporúčame doplniť o nový novelizačný bod, ktorým sa ustanoví lokalita v príslušnom katastri pre vymeriavanie podnájomných vzťahov. Navrhujeme znenie: “Po dohode s príslušným pozemkovým úradom bude vyčlenená lokalita v odpovedajúcej bonite na vymeriavanie predpokladaných podnájomných vzťahov. “ Odôvodnenie: Cieľom je, aby sa užívaná plocha jednotlivých užívateľov príliš nekúskovala a aby bola pri vymeriavaní jednoduchšia administrácia. Predíde sa tak aj prípadom, kedy sa nebudú vedieť jednotlivé strany dohodnúť na mieste vymerania. | **O** |
| **SPPK** | **Pripomienka k Čl. I bod 12** V navrhovanom § 13 ods. 3 odporúčame slová „na neurčitý čas podľa § 6 a za ostatných podmienok, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve“ nahradiť slovami: „za podmienok, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve, na neurčitý čas s výpovednou dobou päť rokov“. Odôvodnenie: Predkladateľ navrhuje upraviť podmienky za akých vznikne nájomný vzťah, ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a prenajímateľ neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy zo zákonných dôvodov do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu. Navrhovaným ustanovením sa zamýšľa ustanoviť vznik nájomného vzťahu na neurčitý čas podľa § 6 a za ostatných podmienok, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve. Platná práva úprava pritom ustanovuje vznik nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v návrhu zmluvy. Cieľom pripomienky je zabezpečiť vzájomný súlad ustanovení druhej časti zákona, najmä § 12 ods. 1. Minimálna 5 ročná výpovedná doba v prípade nájomných vzťahov vznikajúcich pri prevádzkovaní podniku má svoje opodstatnenie z dôvodu zabezpečenia stability sektoru. | **Z** |
| **SPPK** | **Pripomienka k Čl. I bod 5** V § 12 ods. 3 navrhujeme slová: „do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku“ nahradiť slovami: „do konca príslušného kalendárneho roka“. Odôvodnenie: Predkladateľ ustanovením okrem iného navrhuje upraviť lehotu na vrátenie pozemku v prípadoch užívania pozemku bez nájomnej zmluvy. Podľa platnej právnej úpravy ako aj podľa návrhu má vlastník pozemku v takomto prípade povinnosť doručiť užívateľovi pozemku buď návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Pre prípad, že nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, predkladateľ navrhuje povinnosť užívateľa vrátiť pozemok s lehotou 30 dní so začiatkom jej plynutia po zbere úrody, a ak nebola založená úroda s lehotou 30 dní planúcou odo dňa doručenia výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku. V dôsledku prijatia tohto novelizačného bodu by vznikla právna medzera pre prípady vrátenia pozemku, na ktorom nebola založená úroda, ak nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy napriek tomu, že jej návrh vlastník doručil nájomcovi. Začiatok plynutia lehoty na vrátenie pozemku, na ktorom nebola založená úroda, bude zákon viazať len na moment doručenia výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku, pričom vlastník nemusí doručiť výzvu, môže dôjsť aj k neúspešnému návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. | **Z** |
| **SPPK** | **Pripomienka k Čl. I bod 7** Vzhľadom na návrh § 12a ods. 1 považujeme za potrebné zamedziť vzniku malých užívaných parciel a z toho vyplývajúcich problémov ,a to formou ustanovenia minimálnej veľkosti podnájomného pozemku 10 000 m2. Za týmto účelom navrhujeme nasledovnú zmenu § 12a ods. 15: „Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 10 000 m2, nepostupuje sa podľa odseku 1 alebo odseku 8, ak by vznikol pozemok, ktorého užívanie by bolo možné len s neprimeranými ťažkosťami, alebo náklady na jeho vyčlenenie by boli vyššie ako hodnota pozemku; to neplatí, ak vlastníci pozemkov s jednotlivými výmerami pozemkov menšími ako 10 000 m2 požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 spoločne.“ Odôvodnenie: Pokiaľ ide o novelizačný bod 7 v čl. I, ktorého predmetom je zmena § 12a ods. 1, predkladateľ navrhuje to, aby sa predmetnom podnájmu medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom mohli stať nielen pozemky nájomcu, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, ale akékoľvek pozemky, ktoré nájomca obhospodaruje. Súčasne navrhuje, aby sa postup povinného uzatvorenia podnájomnej zmluvy na žiadosť doterajšieho prenajímateľa v prípadoch, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, rozšíril aj na prípady, keď je pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy, pričom je súčasne neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať. Poslednou novelou bolo umožnené postupovať podľa §12a aj v prípade minoritných spoluvlastníckych podielov. V aktuálnom návrhu sa tento postup rozširuje aj pre pozemky užívané bez nájomnej zmluvy. Dôsledkom týchto zmien bude vyčleňovanie väčšieho počtu podnájomných pozemkov často krát v malých výmerách prislúchajúcich spoluvlastníckym podielom. Preto navrhujeme zamedziť vzniku malých užívaných parciel a z toho vyplývajúcich problémov napr. formou ustanovenia minimálnej veľkosti podnájomného pozemku. Adekvátnu považujeme hranicu „10 000m2“ (1 ha), z dôvodu, že 1 ha je minimálna výmera pre žiadosť o priame platby. Poberateľ SAPS je v systéme kontrol a tak je predpoklad lepšieho a účinnejšieho dohľadu. Čiastočne to odratí špekulantov. | **Z** |
| **Verejnosť** | **Bodu 10 návrhu** V návrhu § 12c ods.(2) sa uvádza: Nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1 (ďalej len navrhovateľ), v návrhu uvedie a) Názov katastrálneho územia, b) Údaje právneho predchodcu, ktorému bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania, c) Doterajšie rozhodnutie, ktorým bol jeho právnemu predchodcovi doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania d) Označenie lokality a ďalšie jemu známe údaje o doterajšom náhradnom pozemku Odôvodnenie: Vnímame to ako zbytočné komplikovanie pre navrhovateľa. Okresný úrad odbor katastra má k dispozícii evidenciu vymeraných náhradných pozemkov, takže nie je potrebné toto vyžadovať od navrhovateľa. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **čl. 1 bod 1** Zavedenie navrhovanej fikcie, podľa ktorej sa má za vec považovať ideálny podiel na spoločnej veci, vyjadrujúci mieru spoluvlastníka na právach a povinnostiach spojených so spoločnou vecou, predstavuje výrazný zásah do zásad a princípov civilného práva. K zavedeniu navrhovanej fikcie je preto potrebná odborná diskusia právnych autorít vo vzťahu k civilným kódexom, právnej teórii a doktríne. Takisto je podrobná analýza z hľadiska jej dopadov na všetky ustanovenia zákona, vykonávacích predpisov, ako aj ostatných predpisov, ktoré na zákon odkazujú, ktorú však navrhovateľ ani predkladateľ neurobil. Podľa dôvodovej správy má byť cieľom zavedenia navrhovanej fikcie „zjednotenie prístupu k nájmu poľnohospodárskych pozemkov“. Nie je však uvedené, ako má navrhovaná fikcia prispieť k naplneniu uvedeného cieľa. Zo súčasnej právnej úpravy nevyplýva, že by bol prístup k nájmu poľnohospodárskych pozemkov „nejednotný“, ak sa navrhovateľ a predkladateľ domnieva, že je, treba najskôr tieto prípady definovať a následne hľadať vhodné spôsoby ich riešenia. | **O** |
| **Verejnosť** | **čl. 1 bod 11** Účelom návrhu je „uľahčiť prístup menším farmárom, ktorý sú vlastníkmi poľnohospodárskych pozemkov k pozemkom a to v prípade ak sa stali vlastníkmi pôvodných pozemkov prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva, za ktoré bol vyčlenený náhradný pozemok, avšak rozhodnutie pôvodného vlastníka, ktorým bol vyčlenený náhradný pozemok stratilo platnosť a to práve z dôvodu zmeny vlastníckeho práva pôvodného pozemku“. Ide teda o situácie, kedy farmár užíva vyčlenený náhradný pozemok bez právneho titulu. Znamená to, že prístup k pozemku má, keďže ho užíva. Užíva ho však bez právneho titulu, pritom pôvodné pozemky (ktoré tento farmár vlastní) užíva niekto iný (obvykle podnik, z obvodu ktorého bol vyčlenený náhradný pozemok), a to takisto bez právneho titulu. Riešenie tejto situácie je v súčasnosti v zákone upravené, preto neexistuje dôvod zavádzať novú úpravu. Podľa ust. §42v zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách Vlastníci a užívatelia, ktorým boli vyčlenené pozemky do bezplatného náhradného užívania rozhodnutím o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa § 15 tohto zákona v znení účinnom do 31. decembra 2007, sú povinní do 31. októbra 2019 usporiadať svoje užívacie vzťahy podľa osobitného predpisu. Zákon v informatívnej poznámke č. 60 odkazuje na zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Ak teda farmár nadobudol prevodom alebo prechodom pôvodné pozemky, za ktoré bol vyčlenený náhradný pozemok, ale naďalej užíva náhradný pozemok, môže sa postupom podľa §12 ods. 3 zákona domáhať vydania pôvodného pozemku (ak je pôvodný pozemok prístupný) alebo sa môže domáhať vyčlenenia podnájomného pozemku podľa §12a (ak je pôvodný pozemok neprístupný alebo racionálne neužívateľný). V tejto súvislosti postačuje doplniť ust. §12a ods. 1 tak, ako sa navrhuje v čl. bod 7. Zavedenie nového inštitútu §12c je potom úplne zbytočné. Navyše, navrhované ust. §12c by len konzervovalo doterajšie neprehľadné užívacie vzťahy a roztrieštenosť pozemkov. Postup podľa §12c by zároveň výrazným spôsobom zasiahol do práv a záujmov osôb, ktoré, na rozdiel od farmára, ktorý užíva náhradné pozemky bez právneho titulu, majú k týmto náhradným pozemkom právny vzťah, či už vlastníctvo alebo nájom, ktorý ich oprávňuje na ich užívanie. Preto je potrebné, aby (v prípade zavedenia inak nepotrebného inštitútu §12c) boli účastníkmi konania všetky osoby, ktorých práva a záujmy sú dotknuté, t.j. vlastník resp. nájomca náhradných pozemkov a doterajší užívateľ pôvodných pozemkov. V praxi je totiž bežné, že medzičasom došlo k zmene užívateľa pôvodných pozemkov resp. k zmene nájomcu náhradných pozemkov (ktorým bol v čase vyčlenenia pôvodných pozemkov ten istý subjekt). Bez zisťovania týchto skutočností by mohlo nastať to, že podnájomný pozemok vznikne v obvode celkom iného podniku, aký obhospodaruje pôvodný pozemok, čo nemožno akceptovať. | **O** |
| **Verejnosť** | **Čl. I „§ 24e ods. 3** (3) Okresný úrad rozhodne o návrhu podľa § 12c ods. 1 do 30. júna 2020.“. Navrhujem obdobie vyhradené na vydanie rozhodnutia okresného úradu o návrhu skrátiť z 30.júna 2021 na 30.júna 2020. Termín 30.júna 2021 vidím ako zbytočne dlhý, počas tejto doby mnohým malým farmárom môžu nastať rôzne komplikácie s danými pozemkami, myslím, že Okresný úrad je schopný spracovať všetky konania aj do dátumu 30. júna 2020. | **O** |
| **Verejnosť** | **Čl. I bodu 7** 8. V § 12a ods. 1 znie: „Ak nájomca užíva pozemok, kde sa nájom skončil alebo sa má skončiť alebo ak niekto užíva pozemky bez nájomnej zmluvy (ďalej len užívateľ), prípadne ak užívateľovi pozemku podľa § 12 ods. 3 doručil jeho vlastník výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, a pozemok je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať, je užívateľ povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní užívateľa, a to v primeranej výmere a bonite tak, aby takto vyčlenené pozemky boli prístupné doterajšiemu prenajímateľovi a mohol na nich racionálne hospodáriť. Kópiu žiadosti doterajší prenajímateľ súčasne doručí na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav podľa osobitného predpisu12ba) (ďalej len „okresný úrad“). Užívateľovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ, za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.“. Navrhujem termín nájomca spresniť na užívateľ, pretože kde sa nájom skončil už nemožno hovoriť o nájomcovi. Taktiež nie sú presne zadefinované podmienky k vyčleňovaniu podnájomných pozemkov, okrem ich výmery a bonity, navrhujem toto upraviť tak, aby nemohlo dôjsť k uzatváraniu dohôd k pozemkov, ktoré sú neprístupné a nemožno na nich racionálne hospodáriť. | **O** |
| **Verejnosť** | **Čl. I, „§ 12c ods. 2 a ods. 9** (2) Nadobúdateľ, ktorý podal návrh podľa odseku 1, v návrhu uvedie a) názov katastrálneho územia, b) údaje právneho predchodcu, ktorému bol doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania, c) označenie lokality a ďalšie jemu známe údaje o doterajšom náhradnom pozemku. Navrhujem vynechať z návrhu bod, ktorý viaže nadobúdateľa uviesť v návrhu aj doterajšie rozhodnutie, ktorým bol jeho právnemu predchodcovi doterajší náhradný pozemok vyčlenený do užívania. Vidím to ako zbytočné skomplikovanie práce nadobúdateľa, pretože Okresný úrad odbor katastra má k dispozícii evidenciu vymeraných náhradných pozemkov, tým pádom nevidím dôvod zaťažovať hľadaním doterajšieho rozhodnutia nadobúdateľa. (9) Okresný úrad do 60 od začatia konania rozhodne, že novému nadobúdateľovi vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 8 na čas podľa odseku 1, ak nový nadobúdateľ preukáže, že nadobudol od právneho predchodcu všetky pozemky, za ktoré právnemu predchodcovi vznikol podnájomný vzťah. Navrhujem presne stanoviť lehotu, v ktorej okresný úrad musí rozhodnúť od začatia konania o danom návrhu. V prípade ak nebude lehota zadefinovaná môže nastať situácia, kedy konanie môže zbytočne dlho trvať. | **O** |
| **Verejnosť** | **Čl. I. bod 7.** Slová „k pozemkom v doterajšom obhospodarovaní nájomcu“ navrhujem nahradiť slovami „k pozemkom, ktoré má nájomca právo obhospodarovať“. Cieľom úpravy je zamedziť situácii, kedy by mohol vniknúť podnájomný pozemok na pozemku, ku ktorému nemá nájomca právny titul na užívanie, čo by spôsobilo neprimeraný zásah do práv vlastníka pozemku. Navrhovateľ nerieši otázku, kto je povinný uhrádzať vlastníkovi pozemku nájomné v tomto prípade. Nevyhnutným predpokladom pre vznik podnájomného vzťahu je existencia nájomného vzťahu prípadne iného obdobného vzťahu. Existenciu takého vzťahu je nevyhnutné pred vydaním rozhodnutia o podnájomnom pozemku náležite preskúmať. Z užívania pozemku nájomcom bez právneho titulu nemôže vzniknúť právo užívať pozemok doterajšiemu prenajímateľovi. | **O** |
| **Verejnosť** | **Čl. I. bod 9 a bodu 11** Navrhovateľ novým ustanovením § 12c rieši situáciu, keď platnosť rozhodnutia o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa § 15 zákona č. 330/1991 Zb. stratila platnosť z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemkom, za ktoré bol vyčlenený iný pozemok do bezplatného náhradného užívania. Dôvody straty platnosti tohto rozhodnutia sú upravené v § 42i zákona č. 330/1991 Zb. Toto ustanovenie zároveň upravuje postup, ktorým môže vlastník náhradného pozemku postupovať v prípade straty platnosti rozhodnutia. Vlastník má 2 možnosti a to buď sa môže na ďalšom pokračovaní užívania dohodnúť s vlastníkom pozemku (ak došlo k zániku vlastníckeho práva) alebo môže postupovať „podľa osobitného predpisu 57a)“ (bez ohľadu na dôvod zániku platnosti rozhodnutia). Poznámka 57a) odkazuje na § 12a zákona č. 504/2003 Z.z. Domnievam sa, že navrhnuté znenie § 12c je v rozpore s ustanovením § 4 ods. 2 zákona č. 400/2015 „o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov“, podľa ktorého „Právny predpis ustanovuje práva a povinnosti tak, aby dotvárali alebo rozvíjali sústavu práv a povinností v súlade s ich doterajšou štruktúrou v právnom poriadku a nestali sa vzájomne protirečivými.“, keďže situáciu, ktorú má riešiť nové navrhované ustanovenie § 12c už rieši ustanovenie § 42i zákona č. 330/1991 Zb., čím sa v právnom systéme vytvára neistota, nejednoznačnosť a existencia protirečivých postupov. Ďalej treba poukázať na skutočnosť, že navrhované ustanovenie § 12c nesystémovo rieši iba jeden z dôvodov straty platnosti rozhodnutia - prevod alebo prechod vlastníctva k pôvodným pozemkom. Pričom § 42i zákona č. 330/1991 Zb. stanovuje postup pre všetky dôvody straty platnosti rozhodnutia. Navrhovateľ sa pre dotknuté prípady snaží (podľa dôvodovej správy) zaviesť analogický postup ako je ustanovený v § 12b. Tu treba upozorniť na diametrálnu odlišnosť východiskovej situácie oboch postupov. Účelom § 12b je „konverzia“ stále platných rozhodnutí podľa § 15 zákona č. 330/1991 Zb. Kdežto navrhovaný § 12c upravuje užívanie doterajšieho náhradného pozemku bez právneho titulu jeho legalizáciou a to konaním bez účasti vlastníka resp. nájomcu pozemku, na ktorom má vzniknúť podnájomný pozemok. Návrh v Čl. I. bod 9 zavádza podobné konanie, ale pre prípad straty platnosti rozhodnutia podľa § 12b. Zámerom navrhovateľa je opakovane „konzervovať“ doterajšie rozhodnutia či už podľa § 12b zákona č. 504/2003 Z.z. alebo podľa § 15 zákona 330/1991 Zb. V tejto súvislosti treba uviesť, že aj vzhľadom na spoločenskú situáciu, technologické možnosti a stav štátnej správy dochádzalo v minulosti k vydávaniu rozhodnutí, ktoré nemožno z dnešného pohľadu považovať za spravodlivé – napr. ak vyčlenený náhradný pozemok nezodpovedá výmerou a bonitou pozemku, za ktorý bol vyčlenený. Fyzicky užívateľná orná pôdy sa vyčleňovala za poľné cesty, vodné plochy, háje a iné plochy, ktoré vyčleňujúci podnik nemôže použiť na poľnohospodársku výrobu. Taktiež v priebehu rokov mohlo dôjsť k zmene užívateľa pôvodných pozemkov resp. nájomcu pozemku, na ktorom bol vyčlenený náhradný pozemok alebo podnik, ktorý vyčlenil náhradný pozemok stratil právny titul k užívaniu pozemku, na ktorom bol vyčlenený náhradný pozemok – napr. podnik neuzavrel novú nájomnú zmluvu. Preto je nevyhnutné pri obnove doterajšieho rozhodnutia skúmať existenciu všetkých podmienok pre vznik podnájomného pozemku (ako je stanovené pre postup podľa § 12a) a nie len bez skúmania predĺžiť/obnoviť jeho platnosť. Podľa môjho názoru navrhovaná úprava zákona č. 504/2003 Z.z. vytvára neprimerane komplikovaný systém viacerých konaní, keď sa okrem existujúcich postupov podľa § 12a a § 12b zavádzajú 3 ďalšie konania pre prípad straty platnosti rozhodnutí z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníctva k pôvodnému pozemku – po strate rozhodnutia podľa § 15 zák.č. 330/1991 Zb., podľa § 12b, podľa § 12c. Všetky tieto konania (s výnimkou § 12b) vo svojej podstate riešia veľmi podobné situácie. Z vyššie uvedených dôvodov navrhujem zjednodušenie a zjednotenie všetkých konaní o vzniku podnájomného pozemku (okrem § 12b) do jedného konania podľa § 12a, ktorý stanovuje postup pre riešenie všetkých situácií, nie len prípadu prechodu alebo prevodu vlastníctva. Pre tento účel navrhujem upraviť § 12a tak, aby bolo možné použiť rozdeľovací plán z predchádzajúceho rozhodnutia a aby bol prednostne vyčlenený podnájomný pozemok na rovnakom mieste ako bol v predchádzajúcom rozhodnutí, za predpokladu že podnájomný pozemok má vzniknúť v rovnakej výmere. Zároveň navrhujem doplniť na vhodné miesta v zákone ustanovenia, že v prípade straty platnosti rozhodnutia podľa § 12a alebo § 12b môže doterajší prenajímateľ (alebo budúci obhospodarovateľ) postupovať podľa § 12a. | **O** |
| **Verejnosť** | **K bodu 10**  V návrhu § 12c ods. (9) sa uvádza: Okresný úrad rozhodne, že nadobúdateľovi vzniká podnájomný vzťah podľa odseku 8 na čas podľa odseku 1, ak nadobúdateľ preukáže, že nadobudol od právneho predchodcu všetky pozemky, za ktoré právnemu predchodcovi vznikol podnájomný vzťah. Odôvodnenie: Navrhujeme presne stanoviť lehotu na 60 dní, v ktorej okresný úrad musí rozhodnúť od začatia konania o danom návrhu. V prípade ak nebude lehota zadefinovaná môže nastať situácia, kedy sa bude konanie zbytočne predlžovať. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **K bodu 14** V novom § 24e, návrhu je uvedené, že Okresný úrad rozhodne o návrhu podľa § 12c ods.1 do 30. Júna 2021. Stanovisko: Navrhujeme skrátiť lehotu na rozhodnutie Okresného úradu na 60 dní od podania návrhu. Odôvodnenie: Lehota do 30. Júna 2021 je neopodstatnená a zbytočne dlhá. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Nové ustanovenie** Navrhujem do §14 zákona doplniť nový odsek č. 6 v znení „Okresný úrad zverejní evidenciu, ktorú vedie podľa odseku 5 bodov a) až c) prostredníctvom webového sídla v sieti internet. Rozsah a formu zverejnenia ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo pôdohospodárstva“ a zároveň navrhujem vypustiť odsek 13 z § 12a. Podľa aktuálneho znenia zákona vzniká podnájomný vzťah podľa § 12a bez ohľadu na vôľu vlastníka pozemku, na ktorom má podnájomný pozemok vzniknúť. Zároveň je nájomca povinnú túto skutočnosť vlastníkovi oznámiť. Z pochopiteľných dôvodov sa tento stav vlastníkovi nemusí páčiť, čo môže naštrbiť vzťah medzi vlastníkom a nájomcom a v konečnom dôsledku viesť aj k zániku podnájomného pozemku. Zároveň táto povinnosť predstavuje pre nájomcov neprimeranú technickú a administratívnu záťaž, keď dotknutých vlastníkov môžu byť desiatky až stovky. V praxi väčšina vlastníkov túto povinnosť ignoruje. Preto navrhujem povinnosť nahradiť zverejňovaním podnájomných pozemkov na internete okresným úradom, čo zároveň zlepší kontrolu verejnosti o osobách oprávnených užívať pôdu a poberať dotácie. | **O** |
| **Verejnosť** | **Nové ustanovenie** Navrhujem doplniť nové prechodné ustanovenie: „Na dobu do prvého zverejnenia obvyklej výšky nájomného príslušným okresným úradom sa za obvyklú výšku nájomného v členení na ornú pôdu, trvalé trávne porasty a poľnohospodársku pôdu s trvalými porastami považuje podiel celkového dohodnutého nájomného poľnohospodárskymi podnikmi v danom katastrálnom území za kalendárny rok 2017 a k nemu prislúchajúcej výmery.“ V aktuálnom znení zákona nie je do prvého zverejnenia výška obvyklého nájomného definovaná, čo v praxi spôsobuje problémy s vykonateľnosťou dotknutých ustanovení zákona. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka** V § 12, ods. (1) zákona 504/2003 sa uvádza, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno vypovedať len písomne: výpovedná lehota je päť rokov. Stanovisko: Navrhujeme skrátiť výpovednú lehotu na jeden rok. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka**  Navrhujeme presnejšie definovať podmienky k vyčleňovaniu podnájomných pozemkov (nielen na základe bonity a výmery), tak aby nedochádzalo k uzatváraniu podnájomných zmlúv na pozemky, ktoré sú neprístupné, alebo ich nemožno racionálne užívať. Odôvodnenie: V praxi je bežné, že dochádza práve k uzatváraniu podnájomných zmlúv na pozemky, ktoré sú neprístupné, alebo ich nemožno racionálne užívať. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka**  Navrhujeme upraviť znenie doterajšieho § 12 odseku 5 (navrhovaný odsek 6) takto: 6. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov12a) alebo väčšiny akcií12b) doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť písomne prenajímateľovi. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa doručenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel. Odôvodnenie: predchádzajúce znenie ods. 5 podmieňovalo nájomcu oznámiť skutočnosť že došlo k predaju podniku alebo predaju väčšinového podielu len na úradnej tabuli obce, čo považujeme za nedostatočné. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka**  Riešenie náhradných pozemkov v zákone 504/2003, aj v návrhu, ktorým sa uvedený zákon dopĺňa, vnímame ako problematické a máme dôvodné obavy, že platné § 12a, § 12b a navrhovaný § 12c nebudú v praxi využiteľné, nebude dochádzať k vytváraniu funkčných podnájomných zmlúv a nadobúdatelia sa nedostanú k náhradným pozemkom, ktoré by mali byť adekvátnou náhradou za ich rozdrobené pozemky, ktoré majú právo užívať na základe listov vlastníctva alebo platných nájomných zmlúv. Navrhujeme vrátiť do platnosti § 15 zákona 330/1991, až do ukončenia pozemkových úprav. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecná pripomienka**  V § 13, ods (3) Zákona 504/2003 je pri plnení záväzkov nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy ukotvené prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval. Stanovisko: Navrhujeme zrušiť prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Odôvodnenie: Toto právo je v rozpore s Ústavou SR a obmedzuje slobodné nakladanie majiteľa pozemku so svojím majetkom. Vzhľadom na opakujúci sa technický problém pri podávaní pripomienok dodávame, že uvedená pripomienka je podaná pod hlavičkou organizácie Vidiecka platforma a má charakter zásadnej pripomienky. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecne** 16. V § 12a ods. 14 znie: (14) Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 žiada doterajší prenajímateľ, ktorý je podielovým spoluvlastníkom, výmera podnájomného pozemku sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa na dotknutých pozemkoch, pričom celú výmeru podnájomného pozemku musí obhospodarovať doterajší prenajímateľ, jemu blízka osoba, právnická osoba, ktorej je doterajší prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo samostatne hospodáriaci roľník12ca) alebo právnická osoba, ktorí hospodária na výmere najviac 300 ha a obhospodarujú pozemky na území obce, v ktorej doterajší prenajímateľ vlastní dotknuté pozemky. Na postup podľa odseku 1 alebo odseku 8 sa ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužijú. | **O** |
| **Verejnosť** | **Všeobecne** Navrhujem pridať k čl.I nový bod: 4. V § 12 od. 1 znie: ,,(1) Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota je jeden rok.“. Dôvod: podľa aktuálneho znenia nájomnú zmluvu možno vypovedať kedykoľvek, ale výpovedná lehota je 5 rokov, čo považujem za nesprávne riešenie. Po vypovedaní nájomnej zmluvy čakať ďalších 5 rokov na to, aby som pozemok mohla začať užívať je neprimerane dlhá doba. | **O** |
| **MZVaEZSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚJDSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚVO** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MKSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ŠÚSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚNMSSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MOSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚPPVII** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MŠVVaŠSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MPSVRSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚGKKSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MHSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚPVSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **PMÚSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MŽPSR** | Odoslané bez pripomienok |  |

|  |
| --- |
| Vysvetlivky k použitým skratkám v tabuľke: |
| O – obyčajná |
| Z – zásadná |