**vznesené Pripomienky v rámci medzirezortného pripomienkového konania**

Návrh skupiny poslancov Národnej rady Slovenskej republiky na vydanie zákona, ktorým sa mení zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (tlač 393)

|  |  |
| --- | --- |
| Počet vznesených pripomienok, z toho zásadných | 23 / 12 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Subjekt** | **Pripomienka** | **Typ** |
| **GPSR** | **1. K čl. I bod 1** Doterajšie znenie § 12 ods. 4 ustanovuje fikciu vzniku nájomného vzťahu na neurčitý čas s možnosťou výpovede k 1. novembru v prípade, ak vlastník v zákonom ustanovenej lehote na návrh nájomnej zmluvy nereagoval. Podľa doterajšieho znenia § 12 ods. 4 užívateľ, ktorý užíva pozemok bez nájomnej zmluvy, je oprávneným užívateľom, ak preukáže, že - vlastníkovi pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy navrhol, - vlastník pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol ani nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, - užívateľ pozemku upozornil vlastníka pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy na právne dôsledky jeho nekonania; to neplatí, ak vlastník pozemku pred doručením návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku. Podľa navrhovaného znenia oprávneným užívateľom pozemku na základe zákonnej fikcie vzniku nájomného vzťahu na neurčitý čas s možnosťou výpovede k 1. novembru v prípade, ak vlastník nereagoval v zákonom ustanovenej lehote na návrh nájomnej zmluvy, uzatvorenie ktorej mu bolo navrhnuté písomne, by mal byť oprávnený užívateľ vymedzený príkladmo v poznámke pod čiarou na § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Z. z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku. Ak ide o oprávneného držiteľa podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ten nemôže uzatvárať zmluvu s vlastníkom pozemku; prestal by byť dobromyseľným. Oprávnený držiteľ pozemku musí byť so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu pozemok patrí. Z právneho hľadiska užívateľ pozemku na základe nájomného vzťahu vzniknutého podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. je rovnako oprávneným užívateľom pozemku, ako užívateľ pozemku podľa doterajšieho znenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. Podľa čl. 20 ods. 1 druhej vety Ústavy Slovenskej republiky vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Obsah vlastníckeho práva vymedzuje § 123 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Podľa § 130 ods. 2 Občianskeho zákonníka rovnaké práva ako vlastník má oprávnený držiteľ, najmä má tiež právo na plody a úžitky z veci po dobu oprávnenej držby. Podľa § 130 ods. 3 oprávnený držiteľ má voči vlastníkovi nárok na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia. Obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou sa však nenahrádzajú. Navrhovaná právna úprava nezohľadňuje dôkladne vzťahy, ktoré môžu vzniknúť medzi vlastníkom, oprávneným držiteľom a oprávneným užívateľom pozemku. Nejde o jednoduchú situáciu. Z dikcie čl. 20 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že štát je povinný zabezpečiť potravinovú bezpečnosť štátu aj vtedy, ak vlastník pozemku je pasívny. Na základe uvedeného odporúčame ponechať platné znenie § 12 ods. 4 s tým, že sa len doplní o povinnosť užívateľa pozemku preukázať, že vlastníkovi pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy navrhol písomne. Okrem uvedeného, ak má byť prijatá nová právna úprava § 12 ods. 4 v navrhovanom znení, považujeme za nevyhnutné prijať prechodné ustanovenie k právnym vzťahom, ktoré vznikli podľa doterajšieho znenia § 12 ods. 4. Prechodné ustanovenie k novej právnej úprave § 12 ods. 4 by malo ustanoviť, kedy zaniká nájomný vzťah k pozemku jeho doterajšieho užívateľa, na základe akého právneho titulu a kto je povinný mu uhradiť náklady, ktoré už nevyhnutne musel vynaložiť vzhľadom na charakter pozemku. | **O** |
| **GPSR** | **2. K čl. I bod 2** Z legislatívno-technického hľadiska je potrebné vetu „Doterajšie odseky 4 až 10 sa označujú ako odseky 2 až 8.“ vetou „Doterajšie odseky 4 až 9 sa označujú ako odseky 2 až 7.“ (v § 13 sa navrhuje vypustiť odseky 2 a 3; okrem toho, platné znenie § 13 má 9, nie 10 odsekov). | **O** |
| **GPSR** | **3. K čl. I bod 6** Tento bod je potrebné bez náhrady vypustiť (platné znenie § 13 má 9 odsekov, posledný deviaty odsek je označený ako odsek 7). | **O** |
| **GPSR** | **4. K čl. II** Vzhľadom na charakter poľnohospodárskej činnosti a právne vzťahy vyplývajúce z nájmu pozemkov ustanovené zákonom (pozri napríklad dikciu § 6) nemožno súhlasiť s tým, aby nová právna úprava nadobudla účinnosť 1. apríla 2021. Je nevyhnutné ustanoviť primeranú legiskavačnú lehotu, počas ktorej bude možné právne usporiadať vzťahy medzi doterajším a novým užívateľom pozemku bez uzatvorenia nájomnej zmluvy len na základe zákonnej fikcie vzniku nájomného vzťahu. | **O** |
| **Klub 500** | **1. Všeobecná pripomienka k návrhu zákona ako celku** 1. Všeobecná pripomienka k návrhu zákona ako celku– zásadná pripomienka Návrh zákona navrhujeme stiahnuť z legislatívneho procesu. Odôvodnenie: Predložený poslanecký návrh zákona považujeme za nekoncepčný a nesystémový. V situácii, kedy je na úrovni Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky iniciovaná príprava novely zákona č. 504/2003 Z. z. a za týmto účelom vytvorená pracovná skupina zložená aj zo zástupcov odbornej verejnosti a praxe, absentujú akékoľvek dôvody pre prijatie čiastkových noviel citovaného zákona. Je preto zarážajúce, že v takejto situácii prichádza skupina koaličných poslancov s návrhom zákona, ktorý má individuálne, separátne a nekoncepčne riešiť dva zákonné inštitúty (zákonný nájom podľa §12 ods. 4 a prednostné právo podľa § 13 ods. 2 zákona), ktoré sú pochopiteľne predmetom odbornej diskusie v rámci vyššie uvedenej pracovnej skupiny, ako aj predmetom návrhu novely zákona vypracovaného ministerstvom. Národnej rade Slovenskej republiky sa opätovne predkladá návrh, ktorý prináša nekoncepčné, čiastkové a nepodstatné zmeny, a to znova bez odbornej diskusie. Sme zásadne proti takejto legislatívnej praxi. Neustále legislatívne iniciatívy s cieľom zmeny právneho predpisu v krátkych časových intervaloch prispievajú k nevyváženému, neprehľadnému a nestabilnému právnemu poriadku Slovenskej republiky. Navyše, nevidíme žiaden racionálny dôvod pre prijatie tohto návrhu. Považujeme za vhodnejšie, aby sa predkladatelia zapojili do pracovnej skupiny zriadenej pre novelu zákona č. 504/2003 Z. z. a v rámci nej hľadali vhodné, komplexné a systémové riešenia. | **Z** |
| **Klub 500** | **2. K čl. I. bodu 1 návrhu zákona– zásadná pripomienka** 2. K čl. I. bodu 1 návrhu zákona– zásadná pripomienka Znenie bodu 1 návrhu zákona žiadame vypustiť v celom rozsahu bez náhrady. Odôvodnenie: Návrh, že postup podľa § 12 ods. 4 zákona sa má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“, predstavuje vnútorne nelogickú, až absurdnú konštrukciu. Totiž, ak je niekto oprávnený užívateľ, znamená to, že na užívanie má daný určitý právny titul (napr. nájom, vlastníctvo, podnájom, zákonný nájom, rozhodnutie orgánu štátnej správy atď.). Pokiaľ má užívateľ právny titul (t. j. je oprávneným užívateľom) je vylúčené a úplne nelogické, aby mu mal vzniknúť nový právny titul podľa § 12a ods. 4. Ani poznámka, ktorá má príkladmo uvádzať, v akých prípadoch ide o oprávneného užívateľa, nič nemení na nevhodnosti a nesprávnosti navrhovanej úpravy. Aj zákonný nájom podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. predstavuje právny titul na užívanie (ide o právny titul zo zákona). Možnosť, aby užívateľ, ktorému svedčí zákonný nájom podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb. postupoval podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z., s dôsledkom vzniku zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4, priamo vyplýva aj zo súčasného znenia ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. Navrhovaná úprava, že postup podľa § 12 ods. 4 zákona sa má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“ tak ide priamo proti zmyslu samotného inštitútu zákonného nájmu, neprimerane zvýhodňuje nezodpovedného vlastníka, nestarajúceho sa o svoje vlastníctvo, voči užívateľovi pozemku a znemožňuje užívateľovi získať právny titul na užívanie v prípade, kedy ho preukázateľne, napriek snahe, nie je možné z dôvodu na strane vlastníka získať, čím vlastne užívateľa diskvalifikuje z možnosti poberania podpory v poľnohospodárstve. Ďalšia zmena ustanovenia § 12 ods. 4 zákona spočíva v tom, že vlastník bude mať možnosť vylúčiť vznik zákonného nájmu uzavretím nájomnej zmluvy s treťou osobou v lehote „pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy“, namiesto súčasnej úpravy, kedy sa vyžadovalo uzavretie takejto nájomnej zmluvy ešte pred doručením návrhu nájomnej zmluvy. Máme za to, že ide zmenu, ktorej význam nie je natoľko zásadný, aby ju bolo nutné predkladať poslaneckým návrhom zákona, ak sa v rovnakom čase tvorí vládny návrh novely zákona s cieľom koncepčnej zmeny za účasti odbornej verejnosti. Nedostatkom navrhovanej zmeny je to, že nijako nerieši povinnosť vlastníka oznámiť užívateľovi pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy s treťou osobou spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy. Pokiaľ vlastník v stanovenej lehote spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy neoznámi, že uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou, mal by zákonný nájom vzniknúť. Tým sa predíde praxi antedatovania nájomných zmlúv s inými subjektami, s cieľom dodatočne vylúčiť vznik zákonného nájmu, ktorá sa často vyskytuje. Nežiaduca prax antedatovaných zmlúv vnáša do užívacích vzťahov neprehľadnosť, je zdrojom sporov a problémov., Čo sa týka ďalšej navrhovanej zmeny § 12 ods. 4 spočívajúcej v doplnení novej informačnej povinnosti užívateľa vo vzťahu k vlastníkovi, pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to „poučenie o forme a spôsobe odmietnutia návrhu“, návrh zákona nereflektuje skutočný praktický problém, s ktorým je potrebné a zároveň vhodnejšie sa vysporiadať, a to sú prípady neaktuálnych údajov zapísaných v katastri nehnuteľností na strane vlastníka, v dôsledku čoho sa doručovaný návrh nájomnej zmluvy vráti z dôvodu „adresát neznámy“. Rovnako tak je potrebné riešiť prípady, kedy je návrh nájomnej zmluvy vrátený odosielateľovi z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“. Navrhovaná úprava neposilní postavenie vlastníka, pretože postavenie takého vlastníka, ktorého aktuálna adresa nie je užívateľovi známa alebo ktorý nepreberá poštu, sa poslaneckým návrhom zákona nevyrieši. Pre tých vlastníkov, ktorí zásielky preberajú a komunikujú, takáto zmena nie je potrebná a pre vlastníka, ktorý nijako nereaguje na návrhy nájomnej zmluvy je nepotrebná, nakoľko nebude reagovať ani vtedy, ak bude akokoľvek osobitne poučený, pretože problém nereagujúcich vlastníkov nie je v tom, že by nevedeli, že môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy resp. ako môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy. Pre odstránenie problémov s nedoručiteľnými návrhmi nájomných zmlúv je potrebné prepojiť databázu Registra obyvateľov a databázou katastra nehnuteľností tak, aby v katastri nehnuteľností bola vždy aktuálna adresa vlastníka. Riešenie problému vrátenia návrhu nájomnej zmluvy z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“ je možné doplnením zákona o úpravu doručovania zásielok tak, že podobne ako je to v Civilnom súdnom poriadku (§ 111 – 114), sa návrh nájomnej zmluvy doručuje do vlastných rúk (na doručenku) na adresu uvedenú v katastri nehnuteľností, pričom ak nemožno doručiť písomnosť na túto adresu, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, s výnimkou, že adresát sa z ospravedlniteľného dôvodu na adrese nezdržiaval (napr. hospitalizácia a podobne). | **Z** |
| **Klub 500** | **3. K čl. I. bodom 2 až 6 návrhu zákona– zásadná pripomienka** 3. K čl. I. bodom 2 až 6 návrhu zákona– zásadná pripomienka Znenia bodov 2 až 6 návrhu zákona žiadame vypustiť v celom rozsahu bez náhrady. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena v rozsahu novelizačného bodu 2 a na neho nadväzujúcich bodov 3 až 6 legislatívno-technického charakteru predstavuje nekoncepčné a čiastkové riešenie. V čase, kedy prebieha diskusia o prednostnom práve, resp. v čase, kedy je tento inštitút predmetom konania na Ústavnom súde Slovenskej republiky, sa nám táto čiastková úprava, ktorú predkladateľ žiadnym spôsobom neodôvodnil, javí ako nevhodná. | **Z** |
| **MSSR** | **K bodu 1 (§ 12 ods. 4):** Navrhujeme úvodnú vetu začať písmenom „V“ v zmysle bodu 30.3 Legislatívnych pravidiel vlády SR (resp. bodu 25 Legislatívnych pravidiel tvorby zákonov). | **O** |
| **MSSR** | **K bodu 1 (§ 12 ods. 4):** V odseku 4 sa navrhuje použiť pojem „oprávnený užívateľ“ s odkazom 12aaa, ktorý v poznámke pod čiarou odkazuje na § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Upozorňujeme na to, že § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje pojem oprávnený držiteľ. Ide o osobu, ktorá so zreteľom na všetky okolnosti je dobromyseľná o tom, že mu vec alebo právo patrí a nakladá s ňou ako s vlastnou. S tým súvisí aj odsek 2 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje, že oprávnený držiteľ má rovnaké práva ako vlastník. Je potrebné odlišovať držbu a detenciu, kde osoba síce vec fakticky ovláda, ale s vedomím, že ide o cudziu vec. Z kontextu navrhovaného § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov vyplýva, že oprávnený užívateľ má povinnosť preukázať, že vlastníkovi navrhoval uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie pozemku, je si teda vedomý toho, že vlastníkom pozemku je iná osoba. Na základe uvedeného navrhujeme vypustiť z poznámky pod čiarou citáciu „§ 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka“. Táto pripomienka je zásadná. | **Z** |
| **MSSR** | **K bodu 1 (§ 12 ods. 4):** Z dôvodu právnej istoty všetkých zúčastnených osôb považujeme za potrebné v § 12 ods. 4, prípadne na inom vhodnom mieste v zákone, jednoznačným spôsobom ustanoviť, komu sa majú preukazovať skutočnosti uvedené v § 12 ods. 4, resp. máme za to, že je nevyhnutné normatívnym spôsobom určiť orgán, ktorý bude príslušný rozhodnúť o tom, že došlo k vzniku nájomného vzťahu, prípadne, ktorý túto skutočnosť potvrdí iným právnym aktom. | **O** |
| **MSSR** | **Všeobecne:** Poslanecký návrh upresňuje pojem užívateľ len v § 12 odsek 4. V právnom predpise sa však tento pojem nachádza viackrát, čo môže spôsobovať výkladové problémy, či sa v iných ustanoveniach počíta aj s užívateľom neoprávneným. Aj stanovisko k poslaneckému návrhu uvádza, že doterajším užívateľom v žiadnom prípade nemôže byť osoba, ktorá nemá titul pozemok užívať a takúto osobu by zákon nemohol či už v doterajšom alebo v novelizovanom znení označiť za užívateľa, pretože by tým implicitne legalizoval jeho neoprávnenú držbu. | **O** |
| **MVSR** | **čl. I bod 1** K čl. I bode 1: V poznámke pod čiarou 12aa) navrhujeme vypustiť slová : „§ 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka,“. Odôvodnenie: Osobu, ktorá navrhuje uzatvorenie nájomnej zmluvy k pozemku, nie je možné považovať za dobromyseľného držiteľa podľa občianskeho práva. Nie je dobromyseľný v tom, že mu právo užívať pozemok patrí. Jeho dobromyseľnosť a tým aj status dobromyseľného držiteľa sa skončila okamihom, kedy si uvedomila, že nie je vlastníkom pozemku a z tohto dôvodu potrebuje uzavrieť nájomnú zmluvu k pozemku. | **O** |
| **RÚZSR** | **1. Zásadná všeobecná pripomienka k návrhu zákona ako celku** Návrh zákona navrhujeme stiahnuť z legislatívneho procesu. Odôvodnenie: Predložený poslanecký návrh zákona považujeme za nekoncepčný a nesystémový. V situácii, kedy je na úrovni Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky iniciovaná príprava novely zákona č. 504/2003 Z. z. a za týmto účelom vytvorená pracovná skupina zložená aj zo zástupcov odbornej verejnosti a praxe, absentujú akékoľvek dôvody pre prijatie čiastkových noviel citovaného zákona. Je preto zarážajúce, že v takejto situácii prichádza skupina koaličných poslancov s návrhom zákona, ktorý má individuálne, separátne a nekoncepčne riešiť dva zákonné inštitúty (zákonný nájom podľa §12 ods. 4 a prednostné právo podľa § 13 ods. 2 zákona), ktoré sú pochopiteľne predmetom odbornej diskusie v rámci vyššie uvedenej pracovnej skupiny, ako aj predmetom návrhu novely zákona vypracovaného ministerstvom. Národnej rade Slovenskej republiky sa opätovne predkladá návrh, ktorý prináša nekoncepčné, čiastkové a nepodstatné zmeny, a to znova bez odbornej diskusie. Sme zásadne proti takejto legislatívnej praxi. Neustále legislatívne iniciatívy s cieľom zmeny právneho predpisu v krátkych časových intervaloch prispievajú k nevyváženému, neprehľadnému a nestabilnému právnemu poriadku Slovenskej republiky. Navyše, nevidíme žiaden racionálny dôvod pre prijatie tohto návrhu. Považujeme za vhodnejšie, aby sa predkladatelia zapojili do pracovnej skupiny zriadenej pre novelu zákona č. 504/2003 Z. z. a v rámci nej hľadali vhodné, komplexné a systémové riešenia. Súčasný právny stav a rozdrobenosť pozemkov na Slovensku spôsobujú komplikácie v právnom vzťahu nájomca – prenajímateľ (najmä pri zákonnom nájme). V budúcich novelách preto navrhujeme riešiť aj otázky ako napr. práva a povinnosti menšinového nájomcu, doplniť lehoty platnosti odmietnutia nájomnej zmluvy, odstránenie obťažovania vlastníkov pozemkov častým zasielaním nájomnej zmluvy, resp. v tom istom znení, doplniť povinnosť nájomcu na základe zákonnej fikcie, vyznačiť hranice v teréne a pod.) | **Z** |
| **RÚZSR** | **2. Zásadná pripomienka k čl. I. bodu 1 návrhu zákona** Znenie bodu 1 návrhu zákona žiadame vypustiť v celom rozsahu bez náhrady. Odôvodnenie: Návrh, že postup podľa § 12 ods. 4 zákona sa má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“, predstavuje vnútorne nelogickú, až absurdnú konštrukciu. Totiž, ak je niekto oprávnený užívateľ, znamená to, že na užívanie má daný určitý právny titul (napr. nájom, vlastníctvo, podnájom, zákonný nájom, rozhodnutie orgánu štátnej správy atď.). Pokiaľ má užívateľ právny titul (t. j. je oprávneným užívateľom) je vylúčené a úplne nelogické, aby mu mal vzniknúť nový právny titul podľa § 12a ods. 4. Ani poznámka, ktorá má príkladmo uvádzať, v akých prípadoch ide o oprávneného užívateľa, nič nemení na nevhodnosti a nesprávnosti navrhovanej úpravy. Aj zákonný nájom podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. predstavuje právny titul na užívanie (ide o právny titul zo zákona). Možnosť, aby užívateľ, ktorému svedčí zákonný nájom podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb. postupoval podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z., s dôsledkom vzniku zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4, priamo vyplýva aj zo súčasného znenia ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. Navrhovaná úprava, že postup podľa § 12 ods. 4 zákona sa má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“ tak ide priamo proti zmyslu samotného inštitútu zákonného nájmu, neprimerane zvýhodňuje nezodpovedného vlastníka, nestarajúceho sa o svoje vlastníctvo, voči užívateľovi pozemku a znemožňuje užívateľovi získať právny titul na užívanie v prípade, kedy ho preukázateľne, napriek snahe, nie je možné z dôvodu na strane vlastníka získať, čím vlastne užívateľa diskvalifikuje z možnosti poberania podpory v poľnohospodárstve. Ďalšia zmena ustanovenia § 12 ods. 4 zákona spočíva v tom, že vlastník bude mať možnosť vylúčiť vznik zákonného nájmu uzavretím nájomnej zmluvy s treťou osobou v lehote „pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy“, namiesto súčasnej úpravy, kedy sa vyžadovalo uzavretie takejto nájomnej zmluvy ešte pred doručením návrhu nájomnej zmluvy. Máme za to, že ide zmenu, ktorej význam nie je natoľko zásadný, aby ju bolo nutné predkladať poslaneckým návrhom zákona, ak sa v rovnakom čase tvorí vládny návrh novely zákona s cieľom koncepčnej zmeny za účasti odbornej verejnosti. Nedostatkom navrhovanej zmeny je to, že nijako nerieši povinnosť vlastníka oznámiť užívateľovi pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy s treťou osobou spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy. Pokiaľ vlastník v stanovenej lehote spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy neoznámi, že uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou, mal by zákonný nájom vzniknúť. Tým sa predíde praxi antedatovania nájomných zmlúv s inými subjektami, s cieľom dodatočne vylúčiť vznik zákonného nájmu, ktorá sa často vyskytuje. Nežiaduca prax antedatovaných zmlúv vnáša do užívacích vzťahov neprehľadnosť, je zdrojom sporov a problémov., Čo sa týka ďalšej navrhovanej zmeny § 12 ods. 4 spočívajúcej v doplnení novej informačnej povinnosti užívateľa vo vzťahu k vlastníkovi, pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to „poučenie o forme a spôsobe odmietnutia návrhu“, návrh zákona nereflektuje skutočný praktický problém, s ktorým je potrebné a zároveň vhodnejšie sa vysporiadať, a to sú prípady neaktuálnych údajov zapísaných v katastri nehnuteľností na strane vlastníka, v dôsledku čoho sa doručovaný návrh nájomnej zmluvy vráti z dôvodu „adresát neznámy“. Rovnako tak je potrebné riešiť prípady, kedy je návrh nájomnej zmluvy vrátený odosielateľovi z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“. Navrhovaná úprava neposilní postavenie vlastníka, pretože postavenie takého vlastníka, ktorého aktuálna adresa nie je užívateľovi známa alebo ktorý nepreberá poštu, sa poslaneckým návrhom zákona nevyrieši. Pre tých vlastníkov, ktorí zásielky preberajú a komunikujú, takáto zmena nie je potrebná a pre vlastníka, ktorý nijako nereaguje na návrhy nájomnej zmluvy je nepotrebná, nakoľko nebude reagovať ani vtedy, ak bude akokoľvek osobitne poučený, pretože problém nereagujúcich vlastníkov nie je v tom, že by nevedeli, že môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy resp. ako môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy. Pre odstránenie problémov s nedoručiteľnými návrhmi nájomných zmlúv je potrebné prepojiť databázu Registra obyvateľov a databázou katastra nehnuteľností tak, aby v katastri nehnuteľností bola vždy aktuálna adresa vlastníka. Riešenie problému vrátenia návrhu nájomnej zmluvy z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“ je možné doplnením zákona o úpravu doručovania zásielok tak, že podobne ako je to v Civilnom súdnom poriadku (§ 111 – 114), sa návrh nájomnej zmluvy doručuje do vlastných rúk (na doručenku) na adresu uvedenú v katastri nehnuteľností, pričom ak nemožno doručiť písomnosť na túto adresu, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, s výnimkou, že adresát sa z ospravedlniteľného dôvodu na adrese nezdržiaval (napr. hospitalizácia a podobne). | **Z** |
| **RÚZSR** | **3. Zásadná pripomienka k čl. I. bodom 2 až 6 návrhu zákona** Znenia bodov 2 až 6 návrhu zákona žiadame vypustiť v celom rozsahu bez náhrady. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena v rozsahu novelizačného bodu 2 a na neho nadväzujúcich bodov 3 až 6 legislatívno-technického charakteru predstavuje nekoncepčné a čiastkové riešenie. V čase, kedy prebieha diskusia o prednostnom práve, resp. v čase, kedy je tento inštitút predmetom konania na Ústavnom súde Slovenskej republiky, sa nám táto čiastková úprava, ktorú predkladateľ žiadnym spôsobom neodôvodnil, javí ako nevhodná. | **Z** |
| **SPF** | **mimo návrhu** Návrh zákona navrhujeme doplniť o Čl. II a Čl. III, ktoré znejú: Čl. II Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 42/1992 Zb., zákona č. 93/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 205/1996 Z. z., zákona č. 64/1997 Z. z., zákona č. 80/1998 Z. z., zákona č. 72/1999 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 456/2002 Z. z., zákona č. 172/2003 Z. z., zákona č. 504/2003 Z. z., zákona č. 12/2004 Z. z., zákona č. 549/2004 Z. z., zákona č. 595/2006 Z. z., zákona č. 523/2007 Z. z., zákona č. 571/2007 Z. z., zákona č. 285/2008 Z. z., zákona č. 396/2009 Z. z., zákona č. 139/2010 Z. z., zákona č. 559/2010 Z. z., zákona č. 145/2013 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 140/2014 Z. z., zákona č. 122/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z. a zákona č. 158/2019 Z. z. sa mení a dopĺňa takto: 1. Za § 34e sa vkladá § 34f, ktorý vrátane nadpisu znie: „§ 34f Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2021 Pri poskytovaní náhradných pozemkov podľa tohto zákona v znení účinnom do 28. februára 2011 sa za územný organizačný útvar považuje pozemkový fond. Územná pôsobnosť fondu sa určí podľa osobitného predpisu.30)“. Poznámka pod čiarou k odkazu 30 znie: „30) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 237/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupe Slovenského pozemkového fondu pri poskytovaní náhradných pozemkov v znení neskorších predpisov.“. Čl. III Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 217/2004 Z. z., zákona č. 549/2004 Z. z., zákona č. 571/2007 Z. z., zákona č. 285/2008 Z. z., zákona č. 139/2010 Z. z., zákona č. 559/2010 Z. z., zákona č. 145/2013 Z. z., zákona č. 122/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z. a zákona č. 177/2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto: 1. Za § 8d sa vkladá § 8e, ktorý vrátane nadpisu znie: „§ 8e Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1.apríla 2021 Pri poskytovaní náhradných pozemkov podľa tohto zákona v znení účinnom do 28. februára 2011 sa za územný organizačný útvar považuje Slovenský pozemkový fond. Územná pôsobnosť Slovenského pozemkového fondu sa určí podľa osobitného predpisu.32)“. Poznámka pod čiarou k odkazu 32 znie: „32) Nariadenie vlády č. 237/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.“. Čl. IV Tento zákon nadobúda účinnosť 1. apríla 2021 okrem Čl. II a Čl. III, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. júna 2021. Dôvodová správa: Legislatívny potreba vyplynula z dôvodu plánovanej zmeny organizačnej štruktúry SPF, podľa ktorej zaniknú regionálne odbory ako územné organizačné útvary k 1. júnu 2021. | **Z** |
| **SPPK** | **K čl. I. bod 1 poslaneckého návrhu zákona** Vyjadrujeme zásadný nesúhlas s novelizačným bodom. Odôvodnenie: Návrh, v zmysle ktorého sa postup podľa § 12 ods. 4 zákona má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“, predstavuje vnútorne nelogickú, až absurdnú konštrukciu. Totiž, ak je niekto oprávnený užívateľ, znamená to, že na užívanie má daný určitý právny titul (napr. nájom, vlastníctvo, podnájom, zákonný nájom, rozhodnutie orgánu štátnej správy atď.). Pokiaľ má užívateľ právny titul (t. j. je oprávneným užívateľom) je vylúčené a úplne nelogické, aby mu mal vzniknúť nový právny titul podľa § 12a ods. 4. Poslanecký návrh zákona obsahuje aj novú poznámku pod čiarou k odkazu 12aa, ktoré znie: „12aa) Napríklad § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.“ Ani poznámka, ktorá má príkladmo uvádzať, v akých prípadoch ide o oprávneného užívateľa, nič nemení na nevhodnosti a nesprávnosti navrhovanej úpravy. Aj zákonný nájom podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. predstavuje právny titul na užívanie (ide o právny titul zo zákona). Možnosť, aby užívateľ, ktorému svedčí zákonný nájom podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb. postupoval podľa § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z., s dôsledkom vzniku zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4, priamo vyplýva aj zo súčasného znenia ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. Je potom otázne, z akého dôvodu je potrebná navrhovaná zmena zákona. Navyše, podľa navrhovanej úpravy zároveň zostane tento typ užívateľa (t.j. užívateľ disponujúci zákonným nájmom podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb.) jediným typom užívateľa, ktorý môže aplikovať § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. s dôsledkom vzniku zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4. Takéto zúženie aplikovateľnosti tohto ustanovenia nemá v podmienkach Slovenskej republiky, vyznačujúcich sa vysokou rozdrobenosťou pozemkov a vlastníctva pozemkov a nekontaktnosťou určitej, nezanedbateľnej časti vlastníkov, žiadne opodstatnenie. Naopak, inštitút zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4 má práve riešiť prípady, kedy užívateľ nemá právny titul (nemá nájom, ale ani žiadny iný titul), pričom ho chce získať zaslaním návrhu nájomnej zmluvy, ale z dôvodu nezodpovednosti vlastníka, ktorý nekoná a o svoje vlastníctvo sa nestará, nie je možné získať nájomný vzťah založený riadnou nájomnou zmluvou (na návrh nijako nereaguje - ani pripomienkami k zmluve, ani žiadosťou o vydanie pozemku, ani nájmom pozemku inej osobe). Preto zákon dáva užívateľovi možnosť získať tzv. zákonný nájom. Podotýkame, že je vylúčené, aby takýmto spôsobom získal zákonný nájom niekto tretí (iná osoba ako užívateľ). Navrhovaná úprava, v zmysle ktorej sa postup podľa § 12 ods. 4 zákona má vzťahovať na „oprávneného užívateľa“, ktorý užíva pozemok „bez nájomnej zmluvy, inej zmluvy, rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy, ktoré ho oprávňujú užívať pozemok“, tak ide priamo proti zmyslu samotného inštitútu zákonného nájmu, neprimerane zvýhodňuje nezodpovedného vlastníka, nestarajúceho sa o svoje vlastníctvo, voči užívateľovi pozemku a znemožňuje užívateľovi získať právny titul na užívanie v prípade, kedy ho preukázateľne, napriek snahe, nie je možné z dôvodu na strane vlastníka získať, čím vlastne užívateľa diskvalifikuje z možnosti poberania podpory v poľnohospodárstve. Ďalšia zmena ustanovenia § 12 ods. 4 zákona spočíva v tom, že vlastník bude mať možnosť vylúčiť vznik zákonného nájmu uzavretím nájomnej zmluvy s treťou osobou v lehote „pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy“, namiesto súčasnej úpravy, kedy sa vyžadovalo uzavretie takejto nájomnej zmluvy ešte pred doručením návrhu nájomnej zmluvy. S takouto zmenou možno za určitých podmienok súhlasiť, ide však o zmenu, ktorej význam nie je natoľko zásadný, aby ju bolo nutné predkladať poslaneckým návrhom zákona, ak sa v rovnakom čase tvorí vládny návrh novely zákona s cieľom koncepčnej zmeny za účasti odbornej verejnosti. Nedostatkom navrhovanej zmeny je to, že nijako nerieši povinnosť vlastníka oznámiť užívateľovi pozemku uzatvorenie nájomnej zmluvy s treťou osobou spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy. Pokiaľ vlastník v stanovenej lehote spolu s odmietnutím jeho návrhu nájomnej zmluvy neoznámi, že uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou, mal by zákonný nájom vzniknúť. Tým sa predíde praxi antedatovania nájomných zmlúv s inými subjektami, s cieľom dodatočne vylúčiť vznik zákonného nájmu, ktorá sa často vyskytuje. Treba poukázať, že zákonný nájom podľa § 12 ods. 4 je pritom zákonom upravený ako nájom na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 1 rok, preto ak aj vznikne, vlastník má možnosť ho jednoducho ukončiť a následne zmeniť nájomcu uzavretím nájomnej zmluvy. Nežiaduca prax antedatovaných zmlúv vnáša do užívacích vzťahov neprehľadnosť, je zdrojom sporov a problémov. Pre posilnenie postavenia vlastníka navrhujeme, aby užívateľ, ak došlo k vzniku zákonného nájmu podľa § 12 ods. 4 (t.j. došlo k naplneniu zákonom definovaných predpokladov), mal povinnosť informovať vlastníka o vzniku zákonného nájomného vzťahu. Vlastník sa tak dozvie, že mu vznikol nájom zo zákona, s možnosťou výpovede k 1.11. s výpovednou lehotou 1 rok s nárokom na nájomné vo výške obvyklej. Vlastník tak dostáva akúsi „druhú šancu“ na to, aby sa rozhodol pre zmluvný nájom či iné riešenie (vydanie pozemku a pod.). Týmito opatreniami sa vzťahy „stransparentnia“ a tiež to prispeje k stabilite vzťahov a podnikateľského prostredia. Čo sa týka ďalšej navrhovanej zmeny § 12 ods. 4 spočívajúcej v doplnení novej informačnej povinnosti užívateľa vo vzťahu k vlastníkovi, pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to „poučenie o forme a spôsobe odmietnutia návrhu“, návrh zákona nereflektuje skutočný praktický problém, s ktorým je potrebné a zároveň vhodnejšie sa vysporiadať, a to sú prípady neaktuálnych údajov zapísaných v katastri nehnuteľností na strane vlastníka, v dôsledku čoho sa doručovaný návrh nájomnej zmluvy vráti z dôvodu „adresát neznámy“. Rovnako tak je potrebné riešiť prípady, kedy je návrh nájomnej zmluvy vrátený odosielateľovi z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“. Navrhovaná úprava neposilní postavenie vlastníka, pretože postavenie takého vlastníka, ktorého aktuálna adresa nie je užívateľovi známa alebo ktorý nepreberá poštu, sa poslaneckým návrhom zákona nevyrieši. Pre tých vlastníkov, ktorí zásielky preberajú a komunikujú, takáto zmena nie je potrebná a pre vlastníka, ktorý nijako nereaguje na návrhy nájomnej zmluvy je nepotrebná, nakoľko nebude reagovať ani vtedy, ak bude akokoľvek osobitne poučený, pretože problém nereagujúcich vlastníkov nie je v tom, že by nevedeli, že môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy resp. ako môžu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy. Pre odstránenie problémov s nedoručiteľnými návrhmi nájomných zmlúv je potrebné prepojiť databázu Registra obyvateľov a databázou katastra nehnuteľností tak, aby v katastri nehnuteľností bola vždy aktuálna adresa vlastníka. Týmto sa zároveň posilní postavenie vlastníka v tom zmysle, že prípady nedoručiteľných zásielok sa budú v praxi vyskytovať menej často. Je pritom prirodzené, že ak vlastník nahlási zmenu trvalého pobytu matrike (t.j. štátu), mohol by legitímne očakávať, že by sa táto zmena mala prejaviť aj v ostatných evidenciách vedených štátom, t.j. aj v katastri nehnuteľností. Preto by mala byť aktualizácia adries v katastri nehnuteľností v dnešnej dobe samozrejmosťou na strane štátu. Riešenie problému vrátenia návrhu nájomnej zmluvy z dôvodu, že adresát si zásielku „neprevzal v odbernej lehote“ je možné doplnením zákona o úpravu doručovania zásielok tak, že podobne ako je to v Civilnom súdnom poriadku (§ 111 – 114), sa návrh nájomnej zmluvy doručuje do vlastných rúk (na doručenku) na adresu uvedenú v katastri nehnuteľností, pričom ak nemožno doručiť písomnosť na túto adresu, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, s výnimkou, že adresát sa z ospravedlniteľného dôvodu na adrese nezdržiaval (napr. hospitalizácia a podobne). Zavedením povinnosti doručovať doporučene sa proces sprehľadní a stransparentní, nakoľko budú k dispozícii jednoznačné dôkazy o tom, kedy bola zásielka doručená resp. kedy bola vrátená ako nedoručená. Potrebným predpokladom je to, že kataster nehnuteľností bude evidovať aktuálne údaje o trvalom pobyte (prepojenie na Register obyvateľov ako je uvedené vyššie). To v konečnom dôsledku celkom jednoznačne prospeje aj výkonu štátnej moci v tejto oblasti, nakoľko práve štátne orgány na tomto úseku musia častokrát v praxi produkovať nadbytočnú administratívnu činnosť, ktorá ich zaťažuje po stránke finančnej aj po stránke personálnej kapacity. Návrh zákona ďalej ustanovuje obligatórnu písomnú formu návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 12 ods. 4 zákona, čo považujeme za nadbytočné. Z ust. § 14 ods. 1 zákona totiž vyplýva, že zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ako aj všetky úkony s ňou súvisiace musia mať písomnú formu. Ide preto o nepodstatnú zmenu, ktorá nemá žiaden vplyv na kvalitu a význam doterajšej právnej úpravy. | **Z** |
| **SPPK** | **K čl. I. body 2 až 6 poslaneckého návrhu zákona**  Vyjadrujeme zásadný nesúhlas s novelizačnými bodmi. Odôvodnenie: Navrhovaná zmena v rozsahu novelizačného bodu 2 a na neho nadväzujúcich bodov 3 až 6 legislatívnotechnického charakteru predstavuje nekoncepčné a čiastkové riešenie. V čase, kedy prebieha diskusia o prednostnom práve, resp. v čase, kedy je tento inštitút predmetom konania na Ústavnom súde Slovenskej republiky, považujeme súčasný návrh, ktorú predkladateľ žiadnym spôsobom neodôvodnil, za nevhodný. | **Z** |
| **SPPK** | **Všeobecná pripomienka** Žiadame späťvzatie návrhu navrhovateľom. Odôvodnenie: Predložený poslanecký návrh zákona považujeme za nekoncepčný a nesystémový. V situácii, kedy je na úrovni Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky iniciovaná príprava novely zákona č. 504/2003 Z. z. a za týmto účelom vytvorená pracovná skupina zložená aj zo zástupcov odbornej verejnosti a praxe, absentujú akékoľvek dôvody pre prijatie čiastkových noviel citovaného zákona. Predloženie poslaneckého návrhu zákona skupinou poslancov je o to viac nepochopiteľné, že ju tvoria poslanci troch zo štyroch politických strán vládnej koalície, vrátane poslancov hnutia Obyčajní ľudia a nezávislé osobnosti, ktorej nominantom je i minister pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, pod ktorého gesciou bola pracovná skupina zriadená. Prvé rokovanie pracovnej skupiny k novele zákona č. 504/2003 Z.z. sa uskutočnilo formou elektronickej videokonferencie dňa 15.12.2020 za účasti viac ako 20 osôb, okrem iného zástupov Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, Pôdohospodárskej platobnej agentúry, Slovenského pozemkového fondu, Slovenskej poľnohospodárskej a potravinárskej komory a viacerých poľnohospodárskych organizácií a iniciatív. Rezortné ministerstvo predložilo pracovnej skupine pracovný návrh novely zákona č. 504/2003 Z. z., pričom zo záverov rokovania pracovnej skupiny vyplynulo viacero otvorených otázok na riešenie a potreba uskutočnenia ďalšieho, príp. ďalších)pracovných stretnutí tak, aby sa dosiahol po právnej i odbornej stránke čo najkvalitnejší materiál. Je preto zarážajúce, že v takejto situácii prichádza skupina koaličných poslancov s návrhom zákona, ktorý má individuálne, separátne a nekoncepčne riešiť dva zákonné inštitúty (zákonný nájom podľa § 12 ods. 4 a prednostné právo podľa § 13 ods. 2 zákona), ktoré sú pochopiteľne predmetom odbornej diskusie v rámci vyššie uvedenej pracovnej skupiny, ako aj predmetom návrhu novely zákona vypracovaného ministerstvom. Predložený poslanecký návrh zákona nereflektuje na zásadné nedostatky právnej úpravy a problémy, ktoré je nevyhnutné odstrániť v záujme rozvoja poľnohospodárskej a potravinárskej výroby na Slovensku. Dnes, v čase krízovej situácie, je o to naliehavejšia potreba vyvarovať sa dôsledkom nekvalitnej tvorby práva štátnymi orgánmi a ich následnej aplikácie, ktorá škodí záujmom Slovenskej republiky. Výstižným príkladom toho je inštitút obvyklej výšky nájomného a postup Slovenského pozemkového fondu a rezortu pôdohospodárstva, ktorý v čase ekonomickej krízy finančne zaťažil podnikateľov aj nepodnikateľov venujúcich sa poľnohospodárstvu na Slovensku nespravodlivým a trh deformujúcim spôsobom, ktorý prehlbuje nízku konkurencieschopnosť našich výrobcov na európskom trhu. Aj tento inštitút bol do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedený bez odbornej diskusie a bez riadneho posúdenia jeho dopadov napriek tomu, že sme aj na úrovni Hospodárskej a sociálnej rady Slovenskej republiky žiadali predkladateľa, aby stiahol vtedajší 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. Do vtedajšieho legislatívneho návrhu bol tento sporný inštitút zapracovaný až po medzirezortnom pripomienkovom konaní, čím sa obišla participácia verejnosti. A to aj napriek tomu, že poľnohospodárska samospráva roky požadovala a požaduje exaktný výpočet výšky nájomného vychádzajúci z bonitovanej pôdnoekologickej jednotky. V legislatívnom procese je medzičasom novela nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností SPF, podľa ktorej sa navrhuje upustiť od v roku 2020 zavedenej praxe určovania nájomného podľa obvyklej výšky nájomného, pričom nájomné má po novom zohľadňovať viaceré faktory pri stanovení nájmu za poľnohospodársku pôdu ako cenu poľnohospodárskeho pozemku stanovenú na základe bonity pôdy na úrovni katastrálneho územia a diferencovanú podľa druhu a využitia na ornú pôdu, trvalé trávne porasty a trvalé kultúry, koeficienty nákladovosti, zohľadňujúce aktuálnu úrokovú mieru a sadzbu dane z príjmov a vplyv klimatickej zmeny na produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd. Na tomto príklade možno ilustrovať dôsledky prijímania zásadných rozhodnutí bez odbornej diskusie. To, že Slovenský pozemkový fond stratil niekoľko mesiacov tvorbou zbytočných dodatkov k nájomným zmluvám, predstavuje neefektívne mrhanie zdrojmi, ku ktorému ale vôbec nemuselo dôjsť. Národnej rade Slovenskej republiky opätovne predkladá návrh, ktorý prináša nekoncepčné, čiastkové a nepodstatné zmeny, a to znova bez odbornej diskusie. Sme zásadne proti takejto legislatívnej praxi. Neustále legislatívne iniciatívy s cieľom zmeny právneho predpisu v krátkych časových intervaloch prispievajú k nevyváženému, neprehľadnému a nestabilnému právnemu poriadku Slovenskej republiky. Navyše, nevidíme žiaden racionálny dôvod pre prijatie tohto návrhu. Považujeme za vhodnejšie, aby sa predkladatelia zapojili do pracovnej skupiny zriadenej pre novelu zákona č. 504/2003 Z. z. a v rámci nej hľadali vhodné, komplexné a systémové riešenia. Je nevyhnutné, aby sa subjekty s legislatívnou právomocou začali správať zodpovedne a uplatňovali svoju právomoc spôsobom, ktorý bude prínosom a nie prekážkou rozvoja domácej produkcie a jej konkurencieschopnosti. Za týmto účelom by bolo vhodné pridŕžať sa Akčného plánu na posilnenie Slovenskej republiky ako právneho štátu, s osobitným prihliadnutím na časť, v ktorej sa konštatuje, že „Transparentný, predvídateľný a participatívny legislatívny proces je popri stabilnom, kvalitnom a predvídateľnom právnom poriadku jedným z predpokladov budovania materiálneho právneho štátu. Stabilita, kvalita a predvídateľnosť právneho systému, ktorej predpokladom je transparentný, predvídateľný a participatívny legislatívny proces založený na pravidelnom kontakte štátnych orgánov so zainteresovanou odbornou verejnosťou, zástupcami podnikateľskej obce a neziskového sektora, je jeden z faktorov, ktorý spolu s kvalitnou hĺbkovou analýzou navrhovaných zákonných a podzákonných predpisov významne ovplyvňuje život obyvateľov, ako aj podnikateľov a má vplyv na konkurencieschopnosť ekonomiky Slovenskej republiky.“ Vítame záujem členov najvyššieho zákonodarného orgánu Slovenskej republiky o oblasť poľnohospodárstva. Avšak, s ohľadom na vyššie spomenuté výhrady k dotknutému poslaneckému návrhu ako i vyššie spomenuté prebiehajúce viaceré okolnosti s vplyvom na legislatívne prostredie v oblasti poľnohospodárstva by sme touto cestou radi vyzvali na koncepčnú a systematickú diskusiu všetkých zainteresovaných strán s cieľom dosiahnuť komplexnú a systematickú reformu legislatívy v oblasti poľnohospodárstva, ktorá bude dbať na nasledovné ciele: - ochrana poľnohospodárskej pôdy; - ochrana vlastníctva poľnohospodárskej pôdy; - právne isté a prediktabilné podnikateľské prostredie v oblasti poľnohospodárstva; - efektívny a administratívne čo najmenej náročný výkon štátnej moci v oblasti poľnohospodárstva, a to všetko spôsobom, ktorý bude smerovať k dosiahnutiu spoločného záujmu, ktorým nepochybne je využitie poľnohospodárskej pôdy na jej základný účel spôsobom, ktorý bude zaisťovať prediktabilitu, rovnomernosť a ochranu práv všetkých zainteresovaných subjektov. | **Z** |
| **ÚVSR** | **všeobecne k materiálu** Znenie novelizovaného § 12 ods. 4 je zmätočné a nielen, že nerieši podstatu problému, ale v zásade vytvára ďalšie nejasnosti a priestor pre rôzne výklady a následné obštrukcie. Navrhujeme predmetnú novelu v tomto znení zamietnuť ako nedôvodnú a neopodstatnenú. Zdôvodnenie Podľa dostupných materiálov je v zmysle dôvodovej správy jediný sledovaný cieľ, a to odstránenie súčasného nevyváženého právneho postavenia medzi prenajímateľom poľnohospodárskeho pozemku a jeho nájomcom. V minulosti zákonodarca vedený snahou o zjednodušenie administratívnych procesov vniesol do právneho poriadku prvky, ktoré vyvolávajú prinajmenšom pochybnosti o ich súlade s ústavou garantovanou ochranou vlastníckeho práva. Navrhovaná novela však v zásade nerieši ani administratívnu náročnosť, ani nevnáša väčší prehľad do práv a povinností účastníkov právneho vzťahu. Ak porovnáme pôvodné znenie § 12 a navrhované novelizované znenie § 12, naopak dochádza k administratívnej nejasnosti a samotná sporná fikcia vzniku nájomného vzťahu nie je riešená. Je zrejmé, že je tu legislatívna snaha kozmeticky navodiť dojem riešenia problematiky. Navrhované znenie § 12 ods. 4 v zásade neobmedzuje fikciu vzniku nájomnej zmluvy, naopak zakladá nejasnú a nikde špecifikovanú povinnosť „poučenia o forme a spôsobe odmietnutia návrhu“. Toto samo o sebe vnáša do už dosť nejasnej právnej úpravy ďalšiu možnosť „odmietnuť“ vrátenie neoprávnene užívaného pozemku už len tým, že vlastník nedodrží formu a spôsob odmietnutia návrhu, pričom tieto určuje niekto, kto zrejme neoprávnene užíva cudzí pozemok. Tiež nie je jasné, na aké právne dôsledky má záujemca o prenájom neoprávnene užívaného pozemku upozorniť vlastníka. Je povinný ho upozorniť na uplatnenie fikcie vzniku nájomnej zmluvy? Ak áno, je potrebné to v zákone explicitne uviesť. Alebo je povinný ho upozorniť na skutočnosť, že musí písomne odmietnuť návrh a písomne žiadať o vrátenie veci, ktorú nikdy neprenajal? Zároveň návrh ustanovuje povinnosť odmietnutie návrhu vypracovať písomne. | **Z** |
| **Verejnosť** | **K bodu 1 (§ 12 ods. 4)** Navrhované ustanovenie je kontradikciou. Hypotéza právnej normy vylučuje dispozíciu. Zjednodušene, podľa navrhovanej normy oprávnenému užívateľovi (za určitých okolností) vznikne nájomný vzťah. Ak hovoríme o oprávnenom užívateľovi, musí ísť o užívateľa, ktorý má právo užívať na základe zákona. Pri uplatňovaní právnych noriem je vždy nevyhnutné zohľadniť aj vyššie právne princípy a normy. Právo užívať poľnohospodársky pozemok je zo svojej podstaty exkluzívnym právom – nie je možné, aby v jednom čase orali, siali a brali plody dvaja rôzni užívatelia. Preto existencia práva užívať sama o sebe vylučuje vznik iného práva užívať (pokiaľ nie je nové právo odvodené od doterajšieho – ako napr. pri podnájomnom vzťahu). Ak je teda subjektom právnej normy oprávnený užívateľ (= ma právo užívať), nemôže mu vzniknúť ďalšie právo užívať. Poznámka pod čiarou 12aa odkazuje na inštitút dobromyseľnej držby v občianskom práve. Pojmovým znakom držby je okrem faktického ovládania veci (corpus possessionis) aj úmysel považovať vec za vlastnú (animus possidenti). Ak niekto považuje vec za vlastnú, nemá dôvod navrhovať uzatvorenie nájomnej zmluvy skutočnému vlastníkovi. A ak by to urobil, tak by už prestal byť dobromyseľný, keďže dobromyseľnosť zaniká momentom pochybnosti držiteľa, že mu vec patrí. Účelom doterajšieho znenia § 12 ods. 4 bola možnosť získať právo užívať pozemok pasívneho vlastníka (vlastníka, ktorý sa o svoje vlastníctvo nestará) pre súčasného užívateľa (ktorý k pozemku nemá užívací právny titul). Tým nevyhnutne dochádza k zásahu do vlastníckeho práva vlastníka pozemku. Avšak tento zásah je v najmenšej možnej miere (vznik nájomného vzťahu s najkratšou možnou výpovednou lehotou vzhľadom na podstatu predmetu nájmu - poľnohospodárskeho pozemku) a je vyvážený verejným záujmom (zabezpečiť, aby bola poľnohospodárska pôda riadne obhospodarovaná a zabránilo sa jej znehodnoteniu). Povinnosť štátu chrániť pôdu vyplýva priamo z čl. 44 Ústavy SR. Využitie pôdy na poľnohospodársku výrobu zároveň prispieva k potravinovej sebestačnosti Slovenskej Republiky. Z vyššie uvedených dôvodov navrhujem v prvej vete vypustiť slovo „oprávnený“. | **O** |
| **Verejnosť** | **K bodu 2 (§ 13 ods. 3)** So zrušením prednostného práva ako inštitútu, ktorý naráža na hranice ústavnej ochrany vlastníckeho práva, možno súhlasiť. V tejto súvislosti je však potrebné vyriešiť situáciu pasívneho vlastníka, ktorý neodpovedá na návrh nájomnej zmluvy, ani neuzavrel novú nájomnú zmluvu s inou osobou a ani nemá sám záujem na pôde hospodáriť. V takom prípade je potrebné zabezpečiť, aby sa poľnohospodárska pôda ďalej obhospodarovala a tým sa zabránilo jej znehodnoteniu (článok 44 Ústavy SR). Navrhujem použiť analogický inštitút s ustanovením § 12 ods. 4 a to nasledovnou úpravou znenia § 13 ods. 3: Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, pričom nájomca prenajímateľa pri návrhu uzatvorenia novej nájomnej zmluvy poučil o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozornil na právne dôsledky jeho nekonania a prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu tento návrh písomne neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý vznikne medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6. | **O** |
| **Verejnosť** | **k zákonu** Navrhujem v tejto poslaneckej novele zákona o nájmoch pôdy upraviť túto záležitosť: Viacerí nájomcovia sledujú, aké sú tu zámery na zmenu zákona o nájmoch, konkrétne že sa im ide pravdepodobne sťažovat ich dnešná zabetónovaná pozícia v nájomných vzťahoch s vlastníkmi pozemkov. Preto v posledných mesiacoch pristupujú k tomu, že už teraz v predstihu, keď im do skončenia nájomných zmlúv dohodnutých na určitú dobu (napríklad desatročnú) ostávajú povedzme ešte tri roky alebo podobne, nútia uzatvárať svojich prenajímatelov s nimi nové nájomné zmluvy, ktoré ale budú účinné až o tých niekoľko rokov, ktoré ostávajú do skončenia dnešných nájmov. Teda snažia sa nadviazať už dneska kontinuálne na ešte len v budúcnosti končiace nájomné zmluvy. Tým sa ale oni vyhnú akejkoľvek novej úprave zákona o nájmoch, lebo nájomné zmluvy by uzavreli ešte za terajšieho starého znenia zákona. Prenajímatelia sa tak dostanú do nespravodlivo nevýhodného postavenia, lebo ak budúca novela zákona o nájmoch donesie pre nich výhodnejšie podmienky (teda hlavne odstráni ich slabé postavenie voči nájomcom), nebudú moct už za nových zákonných podmienok pristúpiť k uzavieraniu nových nájmov, ale ostanú stále v rukách doterajšieho nájomcu. Bolo by teda prospešné a spravodlivé pre vlastníkov-prenajímatelov vložiť do zákona také ustanovenie, ktorým by sa dalo takým prenajímateľom právo odstúpiť od takýchto príliš včasne uzatvorených nájomných zmlúv alebo - čo by bolo lepšie a zo strany štátu jednoznačnejše - také zmluvy priamo zákonom zneplatniť, lebo fakticky sa priečia dobrý mravom a obchádzajú zákon a vytvárajú dve nerovné kategórie nájomcov. | **O** |
| **ÚJDSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ŠÚSR ÚVSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MHSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MFSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **PMÚSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚNMSSR ÚVSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MPSVRSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MKSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **NBS** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MDaVSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MZSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MZVEZ SR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚPVSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MŠVVaŠSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MOSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **ÚGKKSR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **AZZZ SR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MIRRI SR** | Odoslané bez pripomienok |  |
| **MŽPSR** | Odoslané bez pripomienok |  |

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