Návrh

**Nariadenie vlády**

**Slovenskej republiky**

**z .... 2021,**

**ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov**

Vláda Slovenskej republiky podľa § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) nariaďuje:

**Čl. I**

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 168/2011 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 363/2012 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 416/2014 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 7/2016 Z. z. a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 154/2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 2 sa ods. 1 sa na konci pripája táto veta:

 „Ak odsek 18 neustanovuje inak a ak záujemca túto podmienku už nespĺňa, fond prenajme pozemok len tomu záujemcovi, ktorý sa v nájomnej zmluve zaviaže, že najneskôr po uplynutí prvého roku nájmu zabezpečí, že pozemky, ktoré vlastní a užíva, rozdelí na celky, navzájom oddelené spoločnými zariadeniami a opatreniami podľa § 12 ods. 4 písm. b) až d) zákona, pozemkami iných užívateľov, multifunkčnými okrajmi polí – biopásmi na ornej pôde,1a) významnými krajinnými prvakmi,1b) biocentrami,1c) biokoridormi1d) alebo interakčnými prvkami,1e) s výmerou najviac

a) 30 ha, ak ide o pozemok, ktorý je súčasťou dielu pôdneho bloku1f) na území Slovenskej republiky podľa evidencie platnej k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka (ďalej len „diel“) s priemernou svahovitosťou viac ako 12°,

b) 50 ha, ak ide o pozemok, ktorý je súčasťou dielu s priemernou svahovitosťou najviac 12°.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 1a až 1f znejú:

„1a) § 15 písm. d) nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 75/2015 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v súvislosti s opatreniami programu rozvoja vidieka.

1b) § 2 ods. 2 písm. c) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

1c) § 2 ods. 2 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

1d) § 2 ods. 2 písm. e) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

1e) § 2 ods. 2 písm. f) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

1f) § 3 písm. h) zákona č. 280/2017 Z. z. o poskytovaní podpory a dotácie v pôdohospodárstve a rozvoji vidieka a o zmene zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

1. V § 2 ods. 10 písm. d) sa na konci pripája slovo „alebo“.
2. V § 2 ods. 10 psím. e) a § 2 ods. 11 písm. b) sa na konci vypúšťa slovo „alebo“.
3. V § 2 ods. 10 sa vypúšťa písmeno f).
4. V § 2 ods. 11 písm. a) sa slovo „osoba,4)“ nahrádza slovami „osoba4) alebo“.
5. V § 2 ods. 11 sa vypúšťa písmeno c).
6. V § 2 odsek 13 znie:

„(13) Prenajatý pozemok musí byť využívaný riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely,5) pri prevádzkovaní podniku,6) primerane druhu pozemku,7) a ak sa nachádza v chránenom území,7a) v súlade s osobitným predpisom,7b) všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným na jeho vykonanie, rozhodnutím vydaným na jeho základe a schválenou dokumentáciou ochrany prírody a krajiny.7c)“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 5 a 7a až 7c znejú:

„5) Napríklad zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, príloha č. 2 k nariadeniu vlády Slovenskej republiky č. 342/2014 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve v súvislosti so schémami oddelených priamych platieb v znení neskorších predpisov.

7a) § 17 až 27 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

7b) Zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

7c) § 54 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

1. V § 2 odsek 14 znie:

“(14) Dátum, do ktorého záujemca môže prejaviť záujem o nájom, sa zverejňuje na webovom sídle fondu najmenej na 60 dní pred skončením nájomnej zmluvy.“.

1. V § 2 odsek 17 znie:

„(17) Ak si doterajší nájomca neplní zmluvné povinnosti, po skončení nájmu fond uzavrie zmluvu prednostne so záujemcami, ktorí sa dohodnú na výmere pozemkov, o ktorých nájom majú záujem. Ak k takej dohode nedôjde, fond uzavrie zmluvu v tomto poradí a podľa odseku 18 so záujemcom, ktorý

a) je k dátumu, do ktorého je možné prejaviť záujem o nájom, mladým poľnohospodárom alebo poľnohospodárom, ktorý spĺňa podmienky malého podniku7d) alebo mikropodniku,7e) a vlastní alebo užíva pozemok, ktorý susedí s predmetom nájmu alebo prevažnou časťou predmetu nájmu, a v nájomnej zmluve sa zaviaže spĺňať túto podmienku počas celej doby nájmu,

b) vlastní alebo užíva pozemok, ktorý susedí s predmetom nájmu alebo prevažnou časťou predmetu nájmu, a v nájomnej zmluve sa zaviaže spĺňať túto podmienku počas celej doby,

c) v obci, ktorá susedí s obcou, na ktorej území sa nachádza predmet nájmu alebo prevažná časť predmetu nájmu, vlastní alebo užíva pozemok a v nájomnej zmluve sa zaviaže spĺňať túto podmienku počas celej doby,

d) zabezpečuje živočíšnu výrobu, prednostne však s tým záujemcom, ktorý sa v nájomnej zmluve zaviaže zabezpečovať najneskôr po uplynutí prvého roku doby nájmu a počas zvyšnej časti doby nájmu najvyššiu zaťaženosť prenajatého pozemku a pozemkov, ktoré záujemca alebo právnická osoba, s ktorou má záujemca spoločného konečného užívateľa výhod,7f), vlastní, má prenajaté od fondu alebo má prenajaté od iných vlastníkov, v dobytčích jednotkách/ha a preukazovať každý rok fondu plnenie tohto záväzku výpisom z Centrálneho registra hospodárskych zvierat7g) alebo rozhodnutím Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov,7h)

e) zabezpečuje špeciálnu rastlinnú výrobu [§ 2a ods. 1 písm. a)], prednostne však s tým záujemcom, ktorý sa v nájomnej zmluve zaviaže zabezpečovať najneskôr po uplynutí prvého roku doby nájmu a počas zvyšnej časti doby nájmu špeciálnu rastlinnú výrobu na najvyššej výmere v pomere k výmere pozemkov, ktoré sú ornou pôdou, vinohradom, ovocným sadom alebo chmeľnicou a ktoré záujemca alebo právnická osoba, s ktorou má záujemca spoločného konečného užívateľa výhod, vlastní, má prenajaté od fondu alebo má prenajaté od iných vlastníkov, a preukazovať každý rok fondu plnenie tohto záväzku rozhodnutím podľa § 2b ods. 2 písm. b), alebo

f) preberie záväzok doterajšieho užívateľa.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 7d až 7h znejú:

„7d) Čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014) v platnom znení.

7e) Čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia (EÚ) č. 651/2014 v platnom znení.

7f) § 6a zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7g) § 19 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov.

7h) § 26 zákona č. 280/2017 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 36/2015 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve v súvislosti so schémami viazaných priamych platieb v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 46/2019 Z. z.“.

1. V § 2 sa za odsek 17 vkladá nový odsek 18, ktorý znie:

„(18) Fond prenajme záujemcovi podľa odseku 17 písm. a) najviac 25 % z celkovej výmery ponúkaných pozemkov, záujemcovi podľa odseku 17 písm. b) a c) najviac 25 % z celkovej výmery ponúkaných pozemkov a záujemcovi podľa odseku 17 písm. d), e) a f) najviac 50 % z celkovej výmery ponúkaných pozemkov. Ak niektorú podmienku uvedenú v odseku 17 spĺňa viac záujemcov o tie isté pozemky, fond prenajme tieto pozemky medzi týchto záujemcov rovným dielom, ak výmera pozemkov prenajímaných jednému záujemcovi bude aspoň 1 ha. Ak nie je možné použiť postup podľa tretej vety, fond prenajme pozemky záujemcovi, ktorý spĺňa aj ďalšie podmienky uvedené v odseku 176, inak prenajme pozemok záujemcovi, ktorý spĺňa podmienku v ďalšom poradí podľa odseku 176. Ak nedôjde k prenájmu pozemku postupom podľa prvej a druhej vety len preto, že žiadny záujemca sa nemôže v nájomnej zmluve zaviazať k plneniu podmienky rozdelenia pozemkov, ktoré vlastní a užíva, na celky s výmerou najviac 30 ha alebo 50 ha podľa odseku 1 tretej vety, postup podľa prvej a druhej vety sa zopakuje, pričom záujemca sa v nájomnej zmluve nemusí zaviazať k plneniu uvedenej podmienky.“.

Doterajšie odseky 18 až 21 sa označujú ako odseky 19 až 22.

1. V § 2 sa za odsek 20 vkladá nový odsek 21, ktorý znie:

„(21) Ak fond zistí, že nájomca počas trvania nájomného vzťahu nevyužíva prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku alebo ak sa nachádza v chránenom území, nevyužíva ho v súlade s osobitným predpisom,7b) všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným na jeho vykonanie, rozhodnutím vydaným na jeho základe alebo schválenou dokumentáciou ochrany prírody a krajiny, , navrhne úpravu nájomnej zmluvy dodatkom, ktorým sa zníži výmera prenajatých pozemkov najmenej o päťnásobok výmery pozemku, na ktorom došlo k porušeniu podmienok podľa odseku 13, najviac však o tri štvrtiny výmery prenajatých pozemkov, alebo odstúpi od nájomnej zmluvy; to neplatí, ak nájomca prenajatý pozemok z objektívnych príčin alebo pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a primerane druhu pozemku. Ak fond zistí, že nájomca prestal spĺňať podmienky podľa odseku 17, odstúpi od nájomnej zmluvy; to neplatí, ak nájomca prestane spĺňať podmienky podľa odseku 17 v dôsledku vyššej moci.“.

Doterajšie odseky 21 a 22 sa označujú ako odseky 22 a 23.

1. V § 2 ods. 23 sa slovo „prenajme“ nahrádza slovami „môže prenajať“.
2. V 2a odseky 2 a 3 znejú:

„(2) Záujemca o osobitný nájom pozemku podľa odseku 1 k žiadosti, ktorej vzor uverejní fond na svojom webovom sídle, priloží listinu, ktorá preukazuje, že je mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár, ktorý spĺňa podmienky malého podniku alebo mikropodniku, a údaje o pozemku, ktorý vlastní, v rozsahu katastrálne územie, číslo listu vlastníctva a parcelné číslo, alebo kópiu nájomnej zmluvy k pozemku, ktorý má prenajatý.

(3) Ak doterajší nájomca spĺňa podmienky podľa [§ 14 ods. 12 zákona](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/330/#paragraf-14.odsek-12) alebo podľa osobitného predpisu,10f) prílohou k žiadosti o nájom je čestné vyhlásenie alebo kópia rozhodnutia Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov,7h), ak ide o špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo výpis z Centrálneho registra hospodárskych zvierat alebo kópia rozhodnutia Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov,7h) ak ide o živočíšnu výrobu.“.

1. V § 2b ods. 1 písm. b) sa v druhom bode za slovo „nájmu“ vkladá slovo „alebo“.
2. V § 2b ods. 1 písm. b) sa vypúšťajú body 4. až 5c. Súčasne sa vypúšťajú poznámky pod čiarou k odkazom 10g a 10h.
3. V § 2b ods. 2 písm. b) sa slovo „ide“ nahrádza slovami „nie je poberateľom priamych podpôr a ide“.
4. V § 2b odsek 3 znie:

„(3) Ak doterajší nájomca spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu,10f) prílohou k žiadosti o nájom je výpis z Centrálneho registra hospodárskych zvierat alebo kópia rozhodnutia Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov,10k) ak ide o živočíšnu výrobu, alebo čestné vyhlásenie alebo kópia rozhodnutia podľa odseku 2 písm. b), ak ide o špeciálnu rastlinnú výrobu.“.

1. Za § 2b sa vkladá § 2c, ktorý vrátane nadpisu znie:

**„§ 2c**

**Nájomné** **na účely prevádzkovania podniku**

(1) Fond môže prenajať pozemok na účely prevádzkovania podniku za nájomné, ktoré určí v eurách za jeden ha  podľa objektívnych kritérií uvedených v prílohe pre katastrálne územie alebo  pre okres, ak ho nemožno určiť pre katastrálne územie, a pre kultúru, ktorou je orná pôda, trvalý trávnatý porast a poľnohospodárska pôda s trvalými porastami; trvalým porastom je vinohrad, ovocný sad, chmeľnica a porast rýchlorastúcich drevín. Minimálna výška nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve za prenájom pozemkov na účely prevádzkovania podniku je 40 eur.

(2) Ak je predmetom nájmu podľa odseku 1 pozemok alebo jeho časť, ktorá je súčasťou dielu, použije sa 100 % výšky nájomného určenej podľa prílohy pre katastrálne územie, v ktorom sa pozemok nachádza, a pre kultúru dielu, ktorého je pozemok súčasťou.

(3) Ak je predmetom nájmu podľa odseku 1 pozemok alebo jeho časť, ktorá nie je súčasťou dielu, použije 10 % výšky nájomného určenej podľa prílohy pre katastrálne územie, v ktorom sa pozemok nachádza, a pre kultúru, ktorá zodpovedá druhu pozemku.

(4) Ak je predmetom nájmu podľa odseku 1 pozemok alebo jeho časť, pri ktorej výšku nájomného nie je možné vypočítať podľa odseku 2 alebo odseku 3, použije sa 10 % najvyššieho nájomného určeného podľa prílohy pre katastrálne územie, v ktorom sa pozemok nachádza. Ak výšku nájomného nie je možné vypočítať podľa prvej vety, použije sa 10 % najvyššieho nájomného určeného podľa prílohy pre okres, v ktorom sa pozemok nachádza.“.

1. Poznámka pod čiarou k odkazu 16 znie:

„16) Zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

1. § 4 sa dopĺňa odsekom 7, ktorý znie:

„(7) Ak ide o zámenu pozemkov z dôvodu podľa odseku 1 písm. f), fond na základe požiadavky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky alebo Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky do 60 dní určí pozemky vhodné na zámenu alebo oznámi, že v tejto lehote pozemky vhodné na zámenu nemôže určiť. Na zámenu pozemkov z dôvodu podľa odseku 1 písm. f) sa nevzťahuje odsek 2; porovnateľnosť a hodnota pozemku, ktorý nadobudne fond zámenou, sa posudzujú podľa osobitného predpisu.16a)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 16a znie:

„16a) § 61 ods. 6 a § 61a ods. 3 a 4 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

1. Nariadenie vlády sa dopĺňa prílohou, ktorá vrátane nadpisu znie:

„Príloha

k nariadeniu vlády č. 238/2010 Z. z.

**Objektívne kritériá pre určovanie výšky nájomného podľa § 2c**

Objektívnymi kritériami pre určenie výšky nájomného podľa § 2c je

1. Umiestnenie pozemku v okrese, obci a katastrálnom území

Toto kritérium umožňuje určiť lokalizáciu pozemku v základných priestorových jednotkách a druh pozemku podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností a zistiť prekrytie s dielom.

1. Zaradenie pozemku do dielu

Toto kritérium umožňuje určiť lokalizáciu pozemku a druh jeho kultúry podľa údajov zapísaných v Systéme identifikácie poľnohospodárskych pozemkov (LPIS) a jeho prekrytie s katastrálnou mapou. Diely vyjadrujú skutočnú kultúru pozemku, ktorá môže byť odlišná od druhu pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností, a vyjadrujú skutočné polohové určenie pozemku alebo jeho časti, ktoré môže byť podrobnejšie alebo aj odlišné od polohového určenia pozemku v katastri nehnuteľností.

1. Kultúra dielu

Toto kritérium umožňuje určiť skutočnú kultúru pozemku zaradeného do dielu, ktorou je orná pôda (OP), trvalé trávne porasty (TTP) a trvalé kultúry (TK) zahŕňajúce chmeľnice (CHM), ovocné sady (SAD), trvalé porast rýchlorastúcich drevín (TP) a vinohrady (VIN) podľa údajov zapísaných v Systéme identifikácie poľnohospodárskych pozemkov (LPIS).

1. Bonitovaná pôdnoekologická jednotka (BPEJ)

Toto kritérium umožňuje určiť produkčný potenciál pôdy a kvalitatívne parametre pôdy, ktoré zohľadňujú agroklimatickú regionalizáciu, pôdny typ, svahovitosť, expozíciu, hĺbku pôdy, obsah skeletu a zrnitosť pôdy. Bonitované pôdnoekologické jednotky sú určené v prílohe č. 9 k vyhláške Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

1. Hodnota pozemku

Toto kritérium umožňuje po súvahe s ostatnými kritériami určiť výšku sadzby nájomného za pozemok. Hodnota pozemku je určená v závislosti od bonitovanej pôdnoekologickej jednotky podľa prílohy č. 1 k vyhláške Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav.

1. Miera nákladov na investíciu do nájmu pozemku

Toto kritérium umožňuje určiť koeficient nákladovosti zohľadňujúci hodnotu pozemku, daňové zaťaženie daňou z príjmu, náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu, úrokovú mieru úverov a obdobie predpokladanej návratnosti investície do nájmu pôdy v intervale od 5 do 40 rokov v závislosti od ekonomických faktorov.

1. Miera klimatickej zmeny

Toto kritérium umožňuje určiť klimatický koeficient korigujúci súvahu ostatných kritérií na základe teplotno-vlhkostných charakteristík kategorizovaných podľa klimatickej klasifikácie do týchto kategórií:

1. mierne teplá a chladná oblasť, veľmi vlhká - index zavlaženia vyšší ako 120,

2. mierne teplá až teplá oblasť, vlhká - index zavlaženia v intervale 60 až 120,

3. mierne teplá až teplá oblasť, mierne vlhká - index zavlaženia v intervale 0 až 120,

4. teplá oblasť, mierne suchá až veľmi suchá - index zavlaženia nižší ako 0.

Výška nájomného sa vypočíta podľa tohto vzorca:

$$ \frac{\sum\_{i=1}^{n}cena x výmera}{\sum\_{i=1}^{n}výmera} x koeficient nákladovosti x klimatický koeficient$$

kde

*n* je počet BPEJ na ploche jednej kultúry v katastrálnom území,

*cena* je hodnota pozemku podľa BPEJ,

*výmera* je výmera BPEJ na ploche jednej kultúry v katastrálnom území,

*koeficient nákladovosti* je 4,34,

*klimatický koeficient* je

1 - pre index zavlaženia vyšší ako 120,

0,9 - pre index zavlaženia v intervale 60 až 120,

0,8 - pre index zavlaženia v intervale 0 až 120,

0,7 - pre index zavlaženia nižší ako 0.“.

**Čl. II**

Toto nariadenie vlády nadobúda účinnosť 1. júna 2021.