

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2025/275>

Materiál v pripomienkovom konaní do 19.06.2025

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál predkladá do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR na základe úlohy č. 9 na mesiac december z Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2024 preložená na mesiac jún 2025

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Cieľom návrhu zákona je úprava zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradov, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov. Návrhom zákona sa v rámci zámerov uvedených v Programovom vyhlásení vlády SR na roky 2023-2027 upravujú viaceré inštitúty a právne vzťahy tak, aby sa dosiahla vyššia transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve, aby sa začal proces unifikácie rôznych právnych titulov užívania pozemkov, a to najmä v nadväznosti na paralelne pripravovaný návrh zákona o registri užívacích vzťahov k pozemkom, ďalej sa vypúšťajú alebo upravujú viaceré ustanovenia, ktorých obsah je obsoletný, a ustanovenia upravujúce postup Slovenského pozemkového fondu pri prenajímaní a nakladaní s pozemkami, ktoré spravuje a s ktorými nakladá.

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť dňa 01.01.2026, okrem vymedzených ustanovení, ktoré majú nadobudnúť účinnosť neskôr.

Postoj RÚZ k materiálu

Návrhom sa upravujú viaceré inštitúty a právne vzťahy tak, aby sa dosiahla vyššia transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve, aby sa začal proces unifikácie rôznych právnych titulov užívania pozemkov. **RÚZ predkladá k návrhu nižšie uvedené zásadné pripomienky.**

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Zásadná pripomienka k návrhu ako celku

Návrh zákona žiadame stiahnuť z medzirezortného pripomienkového konania a riadnym spôsobom absolvovať proces predbežného pripomienkového konania a až následne predložiť návrh zákona do medzirezortného pripomienkového konania.

Odôvodnenie:

Považujeme za neakceptovateľné, aby postup v rámci prijímania návrhu zákona, ktorým sa zavádza nová legislatíva obchádzal riadny legislatívny proces. Predbežné pripomienkové konanie malo totiž podľa oficiálnej výzvy ministerstva hospodárstva trvať do 3.6.2025 avšak predkladateľ predložil návrh zákona do medzirezortného pripomienkového konania dňa 30.5.2025 (teda ešte pred oficiálnym ukončením predbežného pripomienkového konania). Vzhľadom na uvedené, došlo k porušeniu postupu podľa Jednotnej metodiky na posudzovanie vybraných vplyvov a oslovené

subjekty boli takýmto konaním predkladateľa ukrátené na svojich právach spočívajúcich v nemožnosti predloženia svojich pripomienok týkajúcich sa dopadov návrhu zákona na posudzované oblasti.

2. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 2 § 1a

Navrhujeme doplniť ustanovenie § 1a o povinnosť užívateľa preukázať, že pred nadobudnutím oprávnenia podľa tohto ustanovenia vyvinul primeranú snahu kontaktovať vlastníka pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností, a to minimálne formou doporučeného listu alebo iného preukázateľného spôsobu doručenia.

Odôvodnenie:

Súčasný znenie § 1a umožňuje vznik oprávneného užívacieho vzťahu bez aktívneho súhlasu vlastníka, čo môže predstavovať zásah do jeho vlastníckeho práva. V praxi je pre vlastníka často veľmi náročné zistiť, kto pozemok užíva, na akom právnom základe a či ide o zmluvný alebo zákonný vzťah, prípadne vzťah s právnym predchodcom. Zavedenie minimálnej povinnosti užívateľa kontaktovať vlastníka by posilnilo právnu istotu a ochranu vlastníckeho práva a zároveň by znížilo riziko zneužitia tohto ustanovenia.

3. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 9, v časti §12 odsek 1

V § 12 navrhované znenie ods. 1 navrhujeme vypustiť bez náhrady.

Odôvodnenie:

Zavedenie a úpravu možnosti vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, pokiaľ takú možnosť zmluvné strany dohodnú v nájomnej zmluve, považujeme za nadbytočné. Vzhľadom k tomu, že zákon už v aktuálne účinnom znení nezakazuje zmluvným stranám dohodnúť výpoveď takejto nájomnej zmluvy, doplnené znenie je z nášho pohľadu nepotrebné. Stabilný nájomný vzťah je základom ekonomickej udržateľnosti podnikania v poľnohospodárstve, ktoré je už samo o sebe rizikové a citlivé na výkyvy (napr. počasie). Explicitne v zákone uvedená možnosť vypovedať nájomnú zmluvu na dobu určitú by mohla neproporčne posilniť postavenie prenajímateľa na úkor nájomcu. Je možné dôvodne predpokladať, že by dokonca mohlo dôjsť k zneužívaniu tohto ustanovenia, čo by v konečnom dôsledku prinieslo len ešte väčšiu nestabilitu do nájomných vzťahov.

4. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 13

Znenie bodu 13 navrhujeme vypustiť v celom rozsahu

Odôvodnenie:

Zverejňovanie informácií prostredníctvom úradnej tabuli obce je štandardným a verejnosti známym spôsobom zverejňovania informácií, ktoré slúži na publikovanie úradných a iných oznámení. Zverejnenie informácií na úradnej tabuli má právne účinky a je preto najvhodnejším miestom na uverejnenie informácií o zmene majetkovej účasti nájomcu. Navrhovaný ďalší povinný spôsob zverejňovania považujeme za zbytočnú administratívnu a finančnú záťaž pre dotknuté subjekty. Zároveň zastávame názor, že navrhovaná zmena nebola predkladateľom návrhu zákona žiadnym relevantným spôsobom odôvodnená, a preto nám nie je známa nevyhnutnosť jej zavedenia.

5. Zásadná pripomienka k čl. I, vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť o ustanovenie v § 14, ktoré by ukladalo nájomcovi povinnosť na požiadanie vlastníka bez zbytočného odkladu predložiť vlastníkovi alebo spoluvlastníkovi pozemku písomný doklad preukazujúci existenciu nájomného vzťahu, ak takýmto dokladom disponujú.

Odôvodnenie:

V praxi často dochádza k situáciám, keď nový vlastník poľnohospodárskeho pozemku nemá prístup k nájomnej zmluve alebo inému dokumentu, ktorý by preukazoval existenciu a obsah užívacieho vzťahu. Tieto vzťahy môžu byť staršieho dáta, uzatvorené s právnym predchodcom alebo vznikli na základe zákona. Bez prístupu k týmto dokumentom je nový vlastník v právnej neistote ohľadom svojich práv a povinností. Zavedenie tejto povinnosti by prispelo k väčšej transparentnosti, právnej istote a ochrane práv všetkých účastníkov nájomného vzťahu.

6. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 30, 31 a čl.II., novelizačný bod 10

Znenie bodu 30 a 31 v čl. I a písm. c) v bode 10 čl. II navrhujeme vypustiť bez náhrady.

Odôvodnenie:

Návrh zákona v § 13 ods. 1 (posledná veta) a ods. 2 ruší existujúce prednostné právo doterajšieho nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom (SPF), ak si v predchádzajúcom nájomnom vzťahu riadne a včas plnil svoje záväzky, ako aj fikciu vzniku novej nájomnej zmluvy s SPF v prípade jeho nečinnosti alebo neodmietnutia návrhu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Namiesto doteraz zaužívaného postupu sa zavádza postup založený na verejnom zverejnení zámeru prenájmu a výzve na predkladanie záujmov o nájom. S uvedenými zmenami zásadne nesúhlasíme a navrhujeme, aby bolo prednostné právo doterajšieho nájomcu, ako aj fikcia vzniku novej nájomnej zmluvy v zákone č. 504/2003 Z. z. zachované, a to najmä z nasledujúcich dôvodov. Prednostné právo doterajšieho nájomcu zvyšuje stabilitu a kontinuitu hospodárenia na pôde, čo je základným predpokladom pre dlhodobé plánovanie, udržateľnosť výroby, investície do pôdy a infraštruktúry. Návrh zákona týmto spôsobom výrazne znižuje mieru právnej istoty nájomcu. Zachovanie prednostného práva je viazané výlučne na prípady, kde si nájomca riadne a včas plnil svoje záväzky. V danom prípade sa teda nejedná o automaticky priznateľný nárok nájomcu bez ohľadu na správanie subjektu, ale právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy je práve podmienené zodpovedným prístupom obhospodarovateľa. Zrušenie prednostného práva by vystavilo doterajších nájomcov riziku straty prístupu k pôde aj napriek tomu, že s ňou dlhodobo hospodárili riadne a efektívne a v tejto súvislosti plánovali aj strategické ekonomické rozhodnutia. Domnievame sa, že zverejňovanie zámeru prenájmu pozemkov SPF má svoje opodstatnenie v prípade, že prednostné právo nájomcu zanikne alebo sa nevyužije. V takom prípade je transparentná súťaž medzi záujemcami plne legítimná. Ak si však doterajší nájomca splnil všetky zákonné a zmluvné podmienky, nie je nám známy objektívny a relevantný dôvod, aby o pôdu musel opätovne „súťažiť“ so subjektmi bez predchádzajúcej väzby na danú pôdu. Z vyššie uvedených dôvodov navrhujeme zachovať v § 13 zákona č. 504/2003 Z. z. prednostné právo doterajšieho nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy za predpokladu riadneho a včasného plnenia záväzkov a navrhované pravidlo o zverejnení zámeru prenájmu pozemku navrhujeme uplatniť len v prípade, ak prednostné právo nebolo využité alebo ak zaniklo. Na základe vyššie uvedeného navrhujeme ponechať taktiež v platnosti aj fikciu vzniku novej nájomnej zmluvy s SPF v prípade jeho nečinnosti alebo neodmietnutia návrhu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. V súvislosti s navrhovanou zmenou je potrebné vypustiť aj znenie písm. c) v bode 10 čl. II návrhu zákona.

7. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 36, v časti §24h odsek 1

Znenie odseku 1 navrhujeme vypustiť bez náhrady.

Odôvodnenie:

V súvislosti s pripomienkou k čl. I, bodu 9 (vypustenie navrhovaného znenia § 12 ods. 1) je v záujme zachovania zásady právnej istoty nevyhnutné vypustiť aj ods. 1 prechodného ustanovenia, z dôvodu zachovania 5 ročnej výpovedná lehoty uvedenej v aktuálne platnom a účinnom znení § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.

8. Zásadná pripomienka k čl. II., novelizačný bod 1

Znenie bodu 1 navrhujeme nahradiť nasledovným znením: „Postup pozemkového fondu pri správe a nakladaní s nehnuteľnosťami a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenájaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.“.

Odôvodnenie:

V zmysle dôvodovej správy sa uvádza, že splnomocňovacie ustanovenie na vydanie nariadenia vlády sa upravuje tak, aby umožňovalo komplexným spôsobom upraviť postup fondu pri spravovaní pozemkov štátu a pri nakladaní s pozemkami nezistených vlastníkov. V nadväznosti na uvedené sa má vydať nové nariadenie vlády, ktorým sa nahradí v súčasnosti platné nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. Z navrhovaného znenia nám však nie je jednoznačné či kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenájaní nehnuteľností pozemkovým fondom by mali byť upravené nariadením vlády.

9. Zásadná pripomienka k čl. II., novelizačný bod 2

Navrhujeme zadefinovať slovné spojenie: „odvodňovací detail“ alebo dovysvetliť daný pojem v dôvodovej správe.

Odôvodnenie:

Návrh zákona neobsahuje presnú definíciu čo možno považovať za odvodňovací detail. Znenie predmetného ustanovenia v danom kontexte preto považujeme za vágne a neurčité. V tejto súvislosti si dovoľujeme upozorniť predkladateľa, že právna úprava má byť jasná, vecná a zrozumiteľná. Jednou z nevyhnutných súčastí obsahu princípů právného štátu je aj požiadavka právnej istoty.

10. Zásadná pripomienka k čl. II., novelizačný bod 3

Navrhujeme riadnym spôsobom zdôvodniť v dôvodovej správe na základe akých relevantných dôvodov sa má fondu umožniť bezodplatne previesť na obec alebo vyšší územný celok vybrané nehnuteľnosti v prípade ich nepredania v obchodnej verejnej súťaži.

Odôvodnenie:

V súčasnej dobe konsolidácie verejných financií, pri ktorej sú postihnuté primárne subjekty súkromného sektora považujeme zdôvodnenie predkladateľa, že bezodplatný prevod vybraných nehnuteľností na obec alebo vyšší územný celok za účelom ich účelnejšieho využitia, za vágne a v konečnom dôsledku považujeme samotný návrh za neehospodárne riešenie. V období, keď práve štátne výdavky v rámci konsolidácie verejných financií neklesajú, by fond mal predajom nehnuteľností prispievať k napĺňaniu verejných rozpočtov. Bezodplatné prevody by znamenali stratu potenciálnych príjmov, ktoré v daných časoch považujeme za neprijateľné.

Zdroj:

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2025/275>