

Rokovania so Slovenským pozemkovým fondom - závery

Slovenský pozemkový fond (ďalej len ako „SPF“) zorganizoval v polovici marca prvý workshop za účelom prediskutovania závažných problémov, ktoré trápia slovenských poľnohospodárov. Workshopu sa okrem zástupcov SPF a MPRV SR zúčastnili nasledovné samosprávne organizácie: Slovenská poľnohospodárska a potravinárska komora, ASYF, Ekotrend, Združenie vlastníkov pôdy a agropodnikateľov Slovenska, Agrárna komora Slovenska a Slovenská asociácia chovateľov ošípaných.



Nakolko sa počas prvého stretnutia podarilo prediskutovať len prvé dva body schváleného programu, bolo nutné zorganizovať ďalšie stretnutia. Dňa 24. marca 2022 sa uskutočnil v poradí druhý workshop a dňa 05. apríla sa uskutočnil v poradí tretí workshop. Na druhom stretnutí sa zúčastnili zástupcovia tých istých organizácií ako na prvom stretnutí, avšak po 20 úvodných minútach rokovanie protestne opustili zástupcovia EKOTREND-u. Na treťom, poslednom, workshope sa zúčastnili aj zástupcovia Iniciatívy poľnohospodárov a Vidieckej platformy.

V rámci prvého stretnutia bol odhlasovaný nasledovný program:

1. Efektívne a rýchle plnenie úloh fondu

- proces uzatvárania nájomných zmlúv,
- riešenie absencie nájomných zmlúv a prieťahov vo vybavovaní žiadostí o uzavretie nájomnej zmluvy,
- obsahové náležitosti nájomnej zmluvy,
- výška nájomného,
- komunikácia fondu so žiadateľom o uzavretie nájomnej zmluvy.

2. Spresnenie databázy. Je bežné, že poľnohospodári nemajú uzatvorené NZ aj 2 roky spätne. Mnohí aktuálne hospodária na pozemkoch SPF bez uzatvorených nových zmlúv, pričom nie je fakturované ani nájomné. Poľnohospodári si uplatňujú právo hospodárenia na základe predošlých

zmlúv. Celkovo by konania SPF mali spadať pod zákon o správnom konaní, ktorý by mu nastavil lehoty na vybavenie.

3. Úprava podmienok NZ -doba nájmu v zmysle platného zákona č. 504 /2003 Z. z., prílohy NZ a dodatkov zosúladiť s údajmi zodpovedajúcimi stavu katastrálnych údajov, špecifikovať parcely reg. E, C, výmery, podiely, neuvádzať sumárne parcely C , ktorých číslovanie nie je v súlade s údajmi katastra (sú len internou evidenciou SPF), do NZ nezaradovať parcely: lesné pozemky, vodné plochy a zastavané plochy a nádvoría, ktoré slúžia ako verejné komunikácie.
4. Transparentnosť správy fondu definícia predmetu správy fondu evidencia správy fondu v katastri nehnuteľností prístup k informáciám o nakladaní s majetkom v správe fondu.
5. Prenajímanie parciel E-KN s konkrétnym listom vlastníctva. Nové férovejšie prerozdelenie pôdy v správe SPF podľa jasných kritérií. Doba nájomných zmlúv max. na 5 rokov. Vyčlenenie z pôdy pre verejné účely z predmetu nájmu (napríklad potoky, mimo LPISové plochy a cesty).
6. EIA, územné a stavebné konania –ak sa SPF nevyjadrí jasne do 30 dní, tak sa to berie ako súhlas zo strany SPF –situácia je, že SPF často blokuje konania kvôli tomu, že lehoty na vybavenia žiadostí neexistujú. Malo by to byť zakotvené v zákone, aby bol aj SPF viazaný lehotami, ako orgány štátnej správy.
7. Navrhujeme prepojiť systémy evidencie pozemkov s údajmi z katastra nehnuteľností ako aj GSAA, aby bol systém nápomocný aj pri riešení nájomných zmlúv, inventarizácií, dodatkov, kontrole užívania.
8. Či je SPF schopný prenajať pôdu každému aktívnemu farmárovi?
9. NV 238/2010 § 2 bod 18, sfunkčnosť NV 238/2010 § 2 bod 18 238/2010 § 2, Zavedenie kvalitatívnych kritérií pri výbere nájomcov pôdy v správe SPF.
10. Aby aj SPF mal vyčlenenú náhradnú pôdu v každom katastri. Ktorú vlastní SR a ktorá spravuje pôdu neznámych vlastníkov.
11. SPF si bude v rámci pozemkového konania scelovať pozemky do parciel nie väčších ako 10 hektárov.

12. Bezodôvodné obohatenie -mal by vypadnúť zo zmlúv, lebo neplatenie nájomného často nie je zavinené nájomcom, ale prenajímateľom stým, že nájomné zmluvy (ďalej len „NZ“) -nie sú v správnom čase obnovené a aktualizované.
13. Doriešiť povinnosť platenia dane z nehnuteľností na miestne samosprávy zo strany vlastníka resp. správcu (SPF) za pozemky nezaraďené v NZ. V prípade vykonaných pozemkových úprav-neodkladne upraviť dodatkom o výmere obsah príloh NZ rešpektujúc výmeru pred apo vykonaní pozemkových úprav. Neznižovať bezodôvodne prenajatú výmeru SPF pre poľnohospodárov, ktorí majú živočíšnu výrobu, skôr naopak.
14. Vyhláška č. 172/2018 § 4, zlepšiť výpočet obvyklej výšky nájomného, súčasný výpočet neberie do úvahy spôsob obhospodarovania pôdy (orná, TTP) ani bonitu.
15. Financovanie pozemkových úprav a iných opatrení z finančných prostriedkov fondu.
16. Jednoduché pozemkové úpravy na farmách -ak poľnohospodár chce vysporiadať pozemky pod budovami a žiada JPU, aktuálne SPF nedá súhlas, kým väčšina vlastníkov na farme nesúhlasí s pozemkovými úpravami.
17. Kategorizovanie podaní a spisov podľa typu a najmä podľa časovej náročnosti na vybavenie a na riešenie najnáročnejších a najrozsiahlejších prípadov vytvoriť osobitnú pracovnú skupinu. Určiť lehoty na vybavenie podľa časovej náročnosti podaní-napr. súhlasy do 10 pracovných dní, nájomné zmluvy 60 pracovných dní, atď. -a tieto lehoty zakotviť do zákona o SPF aby boli záväzné. Stanoviť harmonogram na odbúranie starých prípadov.
18. Financie z výberu nájmu použiť aj na financovanie zelených riešení (Granty, projekty výsadby...) prednostne na pozemkoch vo vlastníctve štátu Podporiť projekty a žiadosti -inkubátory. V rámci regiónu NZ bola snaha vytvoriť inkubátor pre začínajúcich poľnohospodárov na pôde s tým, že príslušná komora dala žiadosť na pozemky SPF v celosti (cca 300ha), ktoré zostali voľné - nezazmluvnené. Na tomto území mohli začínajúci poľnohospodári skúsiť výrobu v praxi a za pomoci členov komory.
19. Zákon 504/2003 Z. z., §12 (6), umožniť nájomcovi/prenajímateľovi vypovedať nájomnú zmluvu pri zmene nájomcu, vlastník má právo byť informovaný o zmenách obhospodarovania týkajúcich sa jeho pozemku.

20. Ded. konanie vs. nájomné zmluvy. (zmena vlastníctva prenajatého pozemku).
21. Určiť limity predaja SPF, určiť si výmery – do akej výmery kto o tom rozhoduje. Jasne zadané transparentné pravidlá na základe čoho sa bude odpredávať pôda.
22. Aktuálna reorganizácia pracovísk je absolútne nevýhodná. Významné okresy s väčšou výmerou ornej pôdy v správe SPF nemajú pracovisko. Nie všetky nezhody sa dajú riešiť len korešpondenčne, resp. elektronicky. Pracovníci by mali poznať aj miestne podmienky a stav v realite, ktorý ortofotomapy či záznamy nemusia odhaliť. Mali by mať aj výjazdy do terénu.
23. Zákon 330/1991 Z. z., §14 bod 9, zrušenie limitu 28 ha z SPF pre mladých poľnohospodárov.
24. Prednostné právo na vysporiadanie vlastníctva / podielu pre doterajšieho a dlhodobého užívateľa, aktívneho poľnohospodára -na základe znaleckého posudku, bez použitia predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka. Pozemky vo vlastníctve SR a pozemky neznámych vlastníkov v správe SPF v rámci hospodárskych dvorov previesť do vlastníctva príslušného hospodára, ktorý o to požiada.
25. Stav prípravy novelizácií pozemkovej legislatívy.



V priebehu stretnutí, účastníci workshopu postupne prerokovali všetky body programu a ku všetkým z nich spísali svoje návrhy na zlepšenie aktuálneho stavu. Upozorňujeme, že nižšie uvedené závery z rokovaní nevychádzajú z jednotnej zhody zúčastnených osôb/subjektov. Cieľom stretnutia bolo zapísať si všetky návrhy, spomedzi ktorých si následne SPF vyberie najvhodnejšie riešenia podľa vlastného uváženia. Z toho dôvodu je dôležité si uvedomiť, že nižšie navrhnuté riešenia, resp. ciele nie sú v súlade s požiadavkami SPPK. Celý tento dokument slúži iba na zreferovanie priebehu workshopu, nereflektuje stanoviská SPPK, je to zber podnetov, vzájomne nesúrodých, pričom v rámci stretnutí tieto podnety neboli nejakým spôsobom hodnotené ani posudzované.

Výsledkom rokovaní sú teda nasledovné závery:

1. V záujme efektívneho a rýchleho plnenia úloh fondu navrhli účastníci stretnutia, aby SPF priebežne riešil podávané žiadosti, stanovenie záväzných lehôt na vybavenie agendy pri podávaní žiadostí, ako aj efektívnu komunikáciu so žiadateľmi. Dané ciele by mali byť dosiahnuté zavedením bodovacieho systému pre výber nájomcu a pre určenie výmery, limitovaním prenajatej výmery na konečného užívateľa výhod, digitalizovaním procesu vybavovania žiadostí, úpravou legislatívy (napr. aplikáciou správneho poriadku na činnosť SPF), vyňatím z kompetencií rady fondu prerokúvanie návrhov nájomných zmlúv, ako aj opätovné sfunkčnenie rady fondu.

2. K spresneniu databázy má prispieť identifikácia všetkej pôdy v správe SPF, identifikácia všetkých nájomných zmlúv a je potrebné zabezpečiť, aby SPF mal do konca roka 2022 uzatvorené nájomné zmluvy na všetok pôdy, ktorú má v správe. Na dosiahnutie cieľov je potrebná debyrokratizácia a elektronizácia celého procesu, zavedenie spoločnej komunikačnej platformy s PPA, CEHZ a ÚKSUP, úprava zákona č. 330/1991 Zb. (obmedzenie kompetencie rady fondu – viď. bod 1).

3. Pre úpravu podmienok nájomných zmlúv musí fond uzatvárať špecifikáciu nájmu na EKN parcely. Nájomné zmluvy musia byť uzatvárané na dobu určitú v trvaní 5 rokov (TTP a OP) v prípade sádov a vinohradov TK na 30 rokov. Nájomné zmluvy v trvaní maximálne 10 rokov by sa mali uzatvárať na TTP a OP. Na pôde neznámych vlastníkov musí byť zakázané vysádzať trvalé kultúry. Predmetom nájmu má byť len poľnohospodársky pozemok definovaný v zozname vlastníckych parciel registra E a C tak, ako sú evidované v katastri nehnuteľností. Doterajší užívateľ má mať povinnosť vrátiť pôdu do pôvodného stavu, odstrániť náletové dreviny a neúžitky zrekultivovať tak, aby bola obhospodarovateľnou poľnohospodárskou pôdou. SPF musí mať povinnosť zrušiť nájomnú zmluvu pri nedodržaní starostlivosti riadneho hospodára, environmentálnych podmienok hospodárenia. Výška nájomného musí zodpovedať bonite pôdy a je nutné zrušiť obvyklú výšku nájomného. Želaný stav sa dá dosiahnuť zmenou legislatívy, trestnoprávnou zodpovednosťou referentov SPF, grafickým vyjadrením špecifikovať predmet nájmu.

4. Za účelom zabezpečiť transparentnosť správy fondu je potrebné zavedenie bodovacieho systému pre výber nájomcu a pre určenie výmery, limitovanie prenajatej výmery na konečného užívateľa výhod, digitalizácia procesu vybavovania žiadostí, úprava legislatívy (napr. aplikáciou správneho poriadku na činnosť SPF), vyňatie z kompetencií rady fondu prerokúvanie návrhov nájomných zmlúv, ako aj opätovné sfunkčnenie rady fondu.

5. Prenajímaním parciel E-KN s konkrétnym listom vlastníctvom má zabezpečiť, že neknihované pozemky, ktoré sú v správe SPF nebudú predmetom nájmu na poľnohospodárske účely. Želaným stavom je, aby SPF nemal monopol na prenájom pôdy v katastri. Každý žiadateľ, ktorý splňa podmienky musí dostať pôdu. Pri stanovení jasných kritérií je dôležité, aby brali na zreteľ verejný záujem na potravinovej bezpečnosti a sebestačnosti, stabilite podnikateľského prostredia s cieľom rozvoja domácej poľnohospodárskej a potravinárskej výroby vrátane ekologickej výroby a na zabezpečení riadenej starostlivosti o pôdu a krajinu. SPF by malo mať povinnosť zverejniť na webe 6 mesiacov pred vypršaním nájomnej zmluvy ukončenie nájomných zmlúv a osloviť subjekty v danom katastri. Pri stanovení jasných kritérií je dôležité, aby sa bral zreteľ na dosiahnutie cieľov definovaných v programovom vyhlásení vlády (napr. uľahčenie prístupu malých farmárov k pôde).

6. Rýchle vybavovanie žiadosti sa môže zabezpečiť prezumpciou súhlasu SPF v prípade, ak sa nevyjadrí do 30 dní odo dňa podania podnetu.

7. PPA, SPF, OU PLO, ÚKSUP, OU KO by mali mať jeden spoločný informačný systém.

8. Pôda v správe SPF musí byť prerozdelená medzi aktívnych farmárov v danom katastri. Z toho dôvodu je nutné iniciovať zmenu legislatívy, vypustiť prednostné právo nájmu zo zákona č. 330/1991 Zb..

9. Sfunkčnením nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. sa má umožniť ukončenie nájomnej zmluvy pri zmene vlastníckych pomerov nájomcu v zmysle § 12 odsek 6 zákona č. 504/2003 Z. z.. Protiargumentom je, že zmena vlastníckych pomerov nájomcu nemôže byť spravodlivým dôvodom na predčasné ukončenie nájomného vzťahu.

10. Do ukončenia pozemkových úprav má mať SPF vyčlenenú náhradnú pôdu v každom katastri. Je potrebné preferovať priame užívanie pred náhradným. Pritom je dôležité, že pôda sa má vyčleniť do náhradného užívania nájomcovi, nie fondu samotnému. Na dosiahnutie cieľu je potrebné okrem iného aj personálne posilniť kapacity SPF.

11. SPF pri scelovaní pozemkov nemá vytvárať málo veľkých parciel, ale viacero menších. Nesmie to však byť na úkor pozemkových úprav. Z toho vyplýva, že SPF sa bude musieť aktívne zapájať do pozemkových úprav. Zo zákona 330/1991 je potrebné vypustiť ustanovenie, ktoré zaväzuje vlastníka novovzniknutých parciel po PU uzatvoriť nájomnú zmluvu s doterajším nájomcom.

12. Aby nedochádzalo k prestojom pri vybavovaní žiadostí o uzavretie NZ, zo zmlúv by malo byť vypustené bezdôvodné obohatenie. Je potrebné vyhnúť sa prechodnému obdobiu medzi koncom starej nájomnej zmluvy a začiatkom novej nájomnej zmluvy – kontinuita nájmu. Riešenie má nadväzovať na argumenty uvedené v bode 1.

13. Pri prechode nájomných zmlúv je potrebná kontinuita, pri neúžitkoch je nutné riešiť platenie dane a nemôže sa znižovať výmera prenajatej pôdy poľnohospodárom, ktorí majú živočíšnu výrobu. Opísané ciele je možné dosiahnuť úpravou nájomných zmlúv po pozemkových úpravách, vyškrtnutím neúžitkov z nájomných zmlúv, zavedením povinnosti rekultivovať neúžitky súčasných nájomcom, striktne dodržiavať články zmluvy s SPF, aby bola pôda obhospodarovaná v takej výmere ako je zazmluvnená. SPF by mal nahlasovať NKU svoje nájomné zmluvy, aby ich mohli kontrolovať. Daň za nehnuteľnosti by mal platiť vlastník, nie užívateľ. Riešením je aj neznižovanie výmeru prenajatej pôdy poľnohospodárom, ktorí majú živočíšnu výrobu a ŠRV. Naopak, chovateľom treba navýšiť výmeru pre zabezpečenie krmovínovej základne pre zvieratá – iba za jasne stanovených pravidiel.

1. 14. Pre úpravu podmienok nájomných zmlúv musí fond uzatvárať špecifikáciu nájmu na EKN parcely. Nájomné zmluvy musia byť uzatvárané na dobu určitú v trvaní 5 rokov (TTP a OP) v prípade sádov a vinogradov TK na 30 rokov. Nájomné zmluvy v trvaní maximálne 10 rokov by sa mali uzatvárať na TTP a OP. Na pôde neznámych vlastníkov musí byť zakázané vysádzať trvalé kultúry. Predmetom nájmu má byť len poľnohospodársky pozemok definovaný v zozname vlastníckych parciel registra E a C tak, ako sú evidované v katastri nehnuteľností. Doterajší užívateľ má mať povinnosť vrátiť pôdu do pôvodného stavu, odstrániť náletové dreviny a neúžitky zrehabilitovať tak, aby bola obhospodarovateľnou poľnohospodárskou pôdou. SPF musí mať povinnosť zrušiť nájomnú zmluvu pri nedodržaní starostlivosti riadneho hospodára, environmentálnych podmienok hospodárenia. Výška nájomného musí zodpovedať bonite pôdy a je nutné zrušiť obvyklú výšku nájomného. Želaný stav sa dá dosiahnuť zmenou legislatívy, trestnoprávnou zodpovednosťou referentov SPF, grafickým vyjadrením špecifikovať predmet nájmu.

1. 15. Zdroje ktoré fond získal od poľnohospodárov za nájom pôdy by mali byť investované späť do PU a realizácie spoločných zariadení a opatrení v krajine.

16. Zdroje, ktoré SPF získal od poľnohospodárov za nájom pôdy by mali byť investované späť do pozemkových úprav a realizácie spoločných zariadení a opatrení v krajine.

17. SPF pri vybavovaní žiadostí na jednoduché pozemkové úpravy má reagovať flexibilnejšie na podnety. Je potrebné nastaviť objektívne pravidlá a na základe nich následne nastaviť vyhodnocovanie. Zároveň je potrebné, aby boli všetky prípady posudzované individuálne.

18. Rýchle vybavovanie žiadosti sa môže zabezpečiť prezumpciou súhlasu SPF v prípade, ak sa nevyjadrí do 30 dní odo dňa podania podnetu.

19. Zákon č. 504/2003 Z. z. musí v plnej miere riešiť umožnenie nájomcovi / prenajímateľovi vypovedať nájomnú zmluvu pri zmene nájomcu, vlastník má právo byť informovaný o zmenách

obhospodarovania týkajúcich sa jeho pozemku.

19. Je nevyhnutné umožniť nájomcovi/prenajímateľovi vypovedať nájomnú zmluvu pri zmene nájomcu. Vlastník má právo byť informovaný o zmenách obhospodarovania týkajúcich sa jeho pozemku a lehota sa má počítať od okamihu, kedy sa o zmene prenájomateľ reálne dozvedel.

20. Fond by mal aktualizovať predmet nájmu, priebežne by mal evidovať zmeny pozemkov, ktoré spravuje. V prípade, ak v priebehu roka sa zmení nezistený vlastník na zisteného, malo by to byť aktualizované. Zistený vlastník, ktorý sa stal vlastníkom pozemku nezisteného vlastníka má mať možnosť vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi SPF a nájomcom. Na to nadväzuje aj požiadavka neprenajímať pozemky na dlhšie ako 5 rokov. SPF do nájomných zmlúv má vložiť ustanovenie, podľa ktorého zidentifikovaný nezistený vlastník alebo jeho dedič bude mať právo vypovedať nájomnú zmluvu aktuálnemu nájomcovi s 1 ročnou výpovednou lehotou k 1.11. daného roka.

21. V každom kraji by bolo potrebné vytvoriť aspoň jedno regionálne pracovisko SPF. Možnou alternatívou je aj riešenie, podľa ktorého sa počká na vyhodnotenie aktuálneho stavu a v zmysle záverov sa prijmú nevyhnutné opatrenia. Zlepšeniu stavu má aktuálne prispieť posilnenie Call centra. Je nevyhnutné obnoviť dôveru ľudí k SPF.

22. Predmetný bod je z aktuálneho návrhu zákona č. 330/1991 Zb. vypustený.

23. Pozemky vo vlastníctve SR a pozemky neznámych vlastníkov v správe SPF v rámci hospodárskych dvorov je potrebné previesť do vlastníctva príslušného hospodára, ktorý o to požiada. Predkupné právo na stavbu by mal mať vlastník pozemku. K odpredaju by SPF nemal žiadať súhlas spoluvlastníkov pozemku. Zároveň by mal SPF rešpektovať princíp majority/minority.

24. Legislatíva bola podrobnejšie riešená v predchádzajúcich bodoch.