

Register užívacích vzťahov k pozemkom

V Zbierke zákonov SR bol 21. novembra 2025 publikovaný zákon č. 317/2025 Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V zmysle dôvodovej správy register užívacích vzťahov k pozemkom (ďalej ako „register“) má prispieť k prehľadnosti užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde a zjednodušiť konania o priznávaní priamych podpôr.

Zákon č. 317/2025 Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon“) má nadobudnúť účinnosť 1. januára 2028. Jeho účelom je preukázanie práva užívania k pozemku pre potreby vyplácania priamych podpôr, pričom pre účely vyplácania priamych podpôr budú mať údaje zapísané v registri prednosť pred údajmi v iných registroch. Týmto ustanovením nie je žiadnym spôsobom dotknuté ani ohrozené vlastnícke právo k poľnohospodárskym pozemkom.

Register

Register bude informačným systémom verejnej správy, ktorého správcom bude Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej ako „MPRV SR“) a registrujúcim orgánom budú okresné úrady. Miestna príslušnosť okresných úradov sa bude určovať podľa lokality príslušného poľnohospodárskeho pozemku. Register bude verejne prístupný na webovom sídle MPRV SR.

Do registra sa budú zapisovať údaje o užívaní pozemku a údaje o obvyklej výške nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku. Obvyklá výška nájomného sa bude uvádzať za celé katastrálne územie, nie za každú parcelu osobitne. O údajoch o užívaní pozemku zapísaných v registri sa bude predpokladať, že sú hodnoverné, kým sa nepreukáže opak.

Údajmi o užívaní pozemku sa budú rozumieť:

1. údaje o užívateľovi,
2. údaje o pozemku a
3. údaje o práve užívania k pozemku.

Popisná časť registra bude obsahovať údaje o:

1. užívateľovi v rozsahu:
 1. meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu a dátum narodenia, ak ide o fyzickú osobu (dátum narodenia nebude zverejnený v registri),
 2. obchodné meno, adresa miesta podnikania a identifikačné číslo organizácie, ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa alebo
 3. obchodné meno alebo názov, právna forma, adresa sídla a identifikačné číslo organizácie, ak ide o právnickú osobu a ak ide o obdobný zahraničný subjekt,
2. pozemku v rozsahu názov okresu, názov katastrálneho územia, parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ alebo podľa registra „E“ katastra nehnuteľností, druh pozemku a výmera pozemku; ak pozemok nie je užívaný v celosti, popisná časť obsahuje aj údaj o užíwanej výmere časti pozemku,
3. práve užívania k pozemku,
4. obvyklej výške nájomného podľa druhu pozemku samostatne pre všetky katastrálne územia.

Grafická časť registra bude obsahovať geometrické určenie a polohové určenie pozemku, resp. jeho

časti.

Každý poľnohospodár bude povinný viesť elektronickú evidenciu ním obhospodarovaných pozemkov v rozsahu:

1. názov okresu,
2. názov katastrálneho územia,
3. parcelné číslo pozemku podľa registra „C“ alebo podľa registra „E“ katastra nehnuteľností,
4. druh pozemku a výmera pozemku; ak pozemok nie je užívaný v celosti, popisná časť obsahuje aj údaj o užívanej výmere časti pozemku,
5. právo užívania k pozemku.

Polnohospodári budú povinní poskytnúť dokumenty, na základe ktorých vedú evidenciu na požiadanie okresnému úradu na účel konania o zápise údajov do registra.

Okrem toho bude musieť každý poľnohospodár viesť aj elektronickú evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom podľa druhu poľnohospodárskej pôdy za každé katastrálne územie, v ktorom vykonáva poľnohospodársku činnosť k 31. decembru. Údaje z tejto evidencie budú musieť poľnohospodári poskytnúť okresnému úradu do 31. januára nasledujúceho roku, a to elektronickou formou prostredníctvom na to určeného elektronického formulára. (Pozn.: v súvislosti s obvyklou výškou nájomného si dovoľujeme upozorniť, že v zmysle novely zákona č. 504/2003 Z. z. od 1. januára 2026 budú mať poľnohospodári možnosť požiadať okresný úrad do 31. augusta o preverenie správnosti stanovenia obvyklej výšky nájomného, ktoré bolo zverejnené k 30. júnu. Okresný úrad žiadosť preverí do 15 dní a vykoná opravu, ak zistí, že pri spracovaní zaslaných údajov došlo k preukázateľnej chybe v písaní, počítaní alebo k iným zrejším nesprávnostiam.)

Zápis údajov do registra

Konanie o zápise údajov sa začne iba na základe doručenia elektronického návrhu poľnohospodára okresnému úradu. Zmenu zapísaných údajov, prípadne ich výmaz môže okresný úrad vykonať aj na základe vlastného uváženia, a to v prípadoch, kedy zistí skutočnosti, ktoré preukázateľne svedčia o nesprávnosti, nepravdivosti alebo neúplnosti údajov zapísaných v registri. Samozrejme, zmenu alebo výmaz zapísaných údajov vykoná okresný úrad aj po zaslaní elektronického návrhu poľnohospodára.

Prvý návrh na zápis bude možné podať do 1. novembra 2028, avšak zatiaľ nie je zjavné, že od akého dátumu bude možné návrhy na zápis zasielať. Následne okresné úrady zapíšu údaje o užívaní pozemku k 1. aprílu 2029. Po zavedení registra do praxe bude potrebné podať návrh zápis/zmenu/výmaz údajov do 90 dní odo dňa vzniku práva užívania k pozemku, jeho zmeny, prípadne jeho zániku. V návrhu musia byť uvedené pravdivé a úplné údaje.

Návrh na zápis musí autorizovať advokát pred jeho odoslaním. Okresné úrady nebudú prihliadať na návrhy, ktoré nebudú autorizované advokátmi. Advokát pred autorizáciou návrhu preverí, či je návrh na zápis úplný a či obsahuje nasledovné náležitosti:

1. označenie užívateľa (FO nepodnikateľ: meno, priezvisko, trvalý pobyt, dátum narodenia; FO podnikateľ: obchodné meno, adresa podnikania a IČO; PO: názov, právna forma, sídlo, IČO) a označenie advokáta,
2. označenie pozemku,
3. údaje o práve užívania k pozemku a
4. autorizáciu advokátom.

Povinnou prílohou návrhu na zápis bude geometrické určenie a polohové určenia užívaného

pozemku, resp. jeho časti.

Ak návrh na zápis bude úplný a údaje v ňom nebudú sporné, okresný úrad vykoná zápis do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na zápis, pričom proti vykonaniu zápisu nebude možné podať odvolanie. O zápise bezodkladne informuje poľnohospodára aj advokáta.

Ak návrh na zápis nebude podaný prostredníctvom na to určeného elektronického formulára alebo nebude obsahovať všetky nevyhnutné náležitosti (údaje kontrolované advokátom alebo povinnú prílohu) alebo bude nezrozumiteľný, okresný úrad vyzve poľnohospodára na odstránenie nedostatkov v ňom stanovenej lehote. Nedostatky bude možné odstrániť výlučne v elektronickej forme, pričom aj v tomto prípade sa bude vyžadovať autorizácia advokátom. Ak poľnohospodár neodstráni nedostatky, jeho návrh bude zamietnutý zo strany okresného úradu.

Sporné údaje

Údaje uvedené v návrhu na zápis sa budú považovať za sporné, ak:

1. sú uvedené v návrhu na zápis iného poľnohospodára,
2. sú zapísané v registri pre iného poľnohospodára alebo
3. výmera pozemku v popisnej časti návrhu na zápis je menšia ako výmera pozemku v grafickej časti návrhu na zápis o viac ako 5 % z výmery pozemku.

V prípade sporných údajov podľa bodu a) vyzve okresný úrad poľnohospodárov, ktorí žiadajú o zápis údajov do registra, aby v lehote 60 dní odstránili rozpor, v opačnom prípade ich návrhy zamietne.

V prípade sporných údajov podľa bodu b) vyzve okresný úrad poľnohospodára, ktorý podáva žiadosť na zápis údajov a poľnohospodára, ktorý už je v registri evidovaný ako užívateľ, aby v lehote 60 dní odstránili rozpor. Ak poľnohospodár, ktorý žiada o zápis údajov do registra nepreukáže právo užívania k pozemku, jeho návrh bude zamietnutý. Ak však poľnohospodár, ktorý žiada o zápis údajov do registra, preukáže právo užívania k pozemku, okresný úrad rozhodne o zápise údajov do registra a o výmaze zapísaných údajov dovedy evidovaného poľnohospodára.

V prípade sporných údajov podľa bodu c) vyzve okresný úrad poľnohospodára o odstránenie spornosti v lehote 60 dní, inak jeho návrh zamietne.

Ak budú údaje o užívaní pozemku v návrhu na zápis sporné, pričom právnym titulom na užívanie, ktorým disponuje poľnohospodár, ktorý podal návrh na zápis, je rozhodnutie orgánu verejnej moci (podľa § 12a, § 12b a §12c zákona č. 504/2003 Z. z.), zapíše sa poľnohospodár, ktorý podal návrh na zápis ako užívateľ, nakoľko toto rozhodnutie má prednosť pred inými zmluvami.

Proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na zápis a proti rozhodnutiu o výmaze zapísaných údajov z registra sa nemožno odvolať a nemožno podať ani mimoriadny opravný prostriedok.

Priestupky a iné správne delikty

Poľnohospodár (fyzická osoba) sa v zmysle zákona dopustí priestupku, ak:

1. v návrhu na zápis úmyselne uvedie nepravdivé údaje alebo
2. neposkytne okresnému úradu elektronicke údaje o dohodnutom a zaplatenom nájomnom podľa katastrálneho územia a podľa druhu pozemku do 31 januára.

Za vyššie uvedené priestupky uloží okresný úrad pokutu vo výške od 100 eur do 5 000 eur.

Ak ide o poľnohospodára, ktorým je fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, dopustí sa iného správneho deliktu, ak:

1. v návrhu na zápis úmyselne uvedie nepravdivé údaje alebo
2. neposkytne okresnému úradu elektronicky údaje o dohodnutom a zaplatenom nájomnom podľa katastrálneho územia a podľa druhu pozemku do 31. januára.

Za vyššie uvedené iné správne delikty uloží okresný úrad pokutu vo výške od 1 000 eur do 10 000 eur. Pri určení konkrétnej výšky pokuty bude okresný úrad prihliadať na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania.

Ďalšie podrobnosti

MPRV SR v priebehu nasledujúcich mesiacov vypracuje všeobecne záväzné právne predpisy, prostredníctvom ktorých ustanoví štruktúru registra, vzory elektronických formulárov, podrobnosti o spôsobe vedenia a poskytovania evidencie, vzor výpisu z registra a spôsob stanovenia obvyklej výšky nájomného.

Odkaz na zákon:

https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2025/317/vyhlasene_znenie