

PREHĽAD PRIPRAVOVANÝCH LEGISLATÍVNYCH ZMIEN SÚVISIACICH S POĽNOHOSPODÁRSKOU PÔDOU

vypracovaný pre Slovenskú poľnohospodársku a potravinársku komoru
spoločnosťou Advokátska kancelária ELBA, s.r.o.

v apríli 2017

- **Zmena Ústavy Slovenskej republiky** (str. 2)
- **Zmena zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku** (str. 3 - 6)
- **Zmena zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách** (str. 7 - 12)
- **Legislatívny zámer zmeny zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov** (str. 13)



ZMENA ÚSTAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

V programovom vyhlásení Vlády SR bolo prijatých niekoľko záväzkov ohľadom ochrany pôdy a jej využívania na poľnohospodárske účely, podpory nadobúdania poľnohospodárskej pôdy aktívnymi poľnohospodármi a potravinovej bezpečnosti štátu.

Za hlavné ohrozenie považujú predkladatelia návrhu zmeny Ústavy SR špekulatívny výkup pôdy s cieľom jej využitia na nepoľnohospodárske účely, čoho dôsledkom by mohla byť ohrozená potravinová bezpečnosť štátu. Okrem zabránenia špekulatívnemu výkupu pôdy je účelom návrhu aj podpora domácich poľnohospodárov, ktorí sú v súčasnosti menej finančne disponovaní ako mnohí zahraniční poľnohospodári.

Na dosiahnutie proklamovaných cieľov bude nevyhnutné schváliť osobitné zákony, ktoré upravia spôsob a podmienky zabezpečenia potravinovej bezpečnosti štátu a ochrany poľnohospodárskej pôdy. Vzhľadom na skutočnosť, že všetky zákony musia byť v súlade so základným právnym predpisom štátu – ústavou, je nevyhnutné pripraviť do budúcnosti bázu pre schválenie osobitných zákonov, a to formou zmeny Ústavy SR a zakotvením základných princípov priamo v nej. Tým sa vylúči riziko prípadného napadnutia pripravovaných legislatívnych zmien na Ústavnom súde SR pre ich rozpor s ústavou.

Navrhované zmeny Ústavy SR sú nasledovné:

- rozšírenie možností zákonom obmedziť vlastnícke právo (napr. aj k pôde) o prípady, kedy je to nevyhnutné pre potravinovú bezpečnosť štátu,
- zavedenie novej povinnosti štátu dbať o ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy a o podporu vidieckeho charakteru života,
- zdefinovanie, že pôda ako neobnoviteľný prírodný zdroj požíva osobitnú ochranu zo strany štátu a spoločnosti.

Navrhované zmeny Ústavy SR nemajú priamy dopad na existujúce práva a povinnosti subjektov podnikajúcich v poľnohospodárstve a potravinárstve. Ich účelom je len príprava na budúce schvaľovanie osobitných zákonov upravujúcich predmetnú problematiku.

ZMENA ZÁKONA Č. 140/2014 Z.z. O NADOBÚDANÍ VLASTNÍCTVA POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej „**MP SR**“) pripravilo pomerne rozsiahly návrh novely zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ďalej „**Zákon**“). Uvedený návrh (ďalej „**Novela**“) je v súčasnosti v Legislatívnej rade Vlády SR, t.j. nebol ešte Vládou SR schválený a predložený Národnej rade SR na schválenie. Vzhľadom na to, že navrhované zmeny Zákona sú zásadnejšieho charakteru, považujeme za dôležité informovať poľnohospodársku a potravinársku obec o zamýšľaných zmenách.

Návrh Novely Zákona má viacero dôvodov, a to najmä:

1. **Zosúladenie Zákona s právnymi predpismi Európskej únie** (z dôvodou možného porušenia zmluvy o fungovaní Európskej únie kvôli neprimeranému zásahu do voľného pohybu kapitálu a slobody usadiť sa). Zásadnou navrhovanou zmenou vyplývajúcou z tohto dôvodu je vypustenie podmienky 10-ročného trvalého pobytu, resp. sídla pre osobu, ktorá je oprávnená nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku.
2. **Zámer zvýšiť transparentnosť na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami a jeho verejnosť.** Zásadnou navrhovanou zmenou v tejto súvislosti je zriadenie elektronickej evidencie tzv. evidovaných poľnohospodárov. Rôznymi opatreniami sa má podporiť a zlepšiť prístup evidovaných poľnohospodárov k vlastníctvu poľnohospodárskej pôdy.
3. **Potreba odstrániť niektoré administratívne prekážky a záťaž v konaniach podľa Zákona a predchádzať obchádzaniu Zákona.** Navrhované zmeny v tomto smere sa týkajú najmä:
 - vypustenia povinnosti zverejniť ponuku na prevod pozemku na úradnej tabuli v obci, ako aj povinnosti predkladať potvrdenie obce o tom, že nadobúdateľ pozemku je daňovníkom v obci, v ktorej vykonáva svoje podnikanie,
 - spresnenia postupu pri vydávaní potvrdení obce a ponukového konania,
 - zjednodušenia pri vydávaní osvedčenia o splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (záujemcovi bude namiesto niektorých príloh k žiadosti o vydanie osvedčenia postačovať jeho zaradenie do evidencie poľnohospodárov, t.j. nebude napr. potrebné pri každom ponukovom konaní žiadať o nové potvrdenie obce alebo záujmovej organizácie – Slovenskej poľnohospodárskej a potravinárskej komory, ďalej „**SPPK**“).

K jednotlivým navrhovaným zmenám v Zákone:

Spôsob určovania hodnoty pozemkov pri ich zámene (úprava § 3 ods. 1 Zákona)

Podľa navrhovaného znenia sa ohľadom určenia hodnoty zamieňaných poľnohospodárskych pozemkov spresňuje, že hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10 % z hodnoty poľnohospodárskeho pozemku s vyššou hodnotou (určenej podľa vyhlášky MP SR č.38/2005 Z.z.).

Úprava postupu pri prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku – dôležité zmeny (nové znenie § 4 Zákona)

- bez ponukového konania možno previesť vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku osobe, ktorá oproti pôvodnému zneniu Zákona (t.j. ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky pred dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza) musí byť aj evidovaným poľnohospodárom (pozri výklad k evidencii poľnohospodárov)
- čo sa týka povinnosti prevádzajúceho zverejniť ponuku na prevod pozemku v registri vedenom MP SR, povinnosť zverejnenia ponuky sa predlžuje najmenej na 30 dní, pričom však odpadá povinnosť zverejnenia ponuky na úradnej tabuli v obci, v ktorej sa pozemok nachádza
- ohľadom definície osoby oprávnenej nadobúdať vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku nastala už spomínaná zasadná zmena, a to že nadobúdateľ už nemusí mať na území Slovenskej republiky trvalý pobyt alebo sídlo po dobu najmenej 10 rokov, avšak na rozdiel od doterajšej úpravy musí byť evidovaným poľnohospodárom
- ďalšou novinkou v procese ponukového konania je predkupné právo Slovenského pozemkového fondu k pozemku, ohľadom ktorého bola v registri zverejnená ponuka, pričom toto predkupné právo bude mať vždy prednosť pred ostatnými zákonnými či zmluvnými predkupnými právami (s výnimkou zákonom ustanovených predkupných práv orgánov verejnej správy). Trvanie predkupného práva SPF je obmedzené na 30 dní odo dňa zverejnenia ponuky v registri v prvom ponukovom kole
- na prevod spoluvlastnícko podielu k poľnohospodárskemu pozemku na evidovaného poľnohospodára sa nevzťahuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov
- oproti pôvodnému zneniu Zákona sa namiesto pojmu „mladý poľnohospodár“ zavádza a bližšie špecifikuje pojem „začínajúci poľnohospodár“. Začínajúcim poľnohospodárom je:
 - a) fyzická osoba – podnikateľ, ktorá (i) má vek do 40 rokov a (ii) na území obce vlastní alebo má v nájme poľnohospodársky pozemok alebo stavbu slúžiacu na poľnohospodársku výrobu a (iii) vykonáva na tomto pozemku alebo v stavbe poľnohospodársku výrobu,
 - b) právnická osoba, ktorej člen s rozhodujúcim vplyvom spĺňa podmienky fyzickej osoby podľa písmena a). Ohľadom pojmu „rozhodujúci vplyv“ návrh Novely odkazuje na konkrétne ustanovenia Obchodného zákonníka o rozhodovaní na valnom zhromaždení, resp. členskej schôdzi.

V súvislosti so začínajúcim poľnohospodárom vypladla jeho povinnosť neprenajať, nepredať ani nedarovať pozemok v trvaní 3 rokov od jeho nadobudnutia.

- ohľadom povinnosti prevádzajúceho označiť v registri záujemcu o nadobudnutie vlastníctva ponúkaného pozemku sa zmenilo určenie času splnenia uvedenej povinnosti z prebežnej dohody na uzavretí zmluvy na začatie rokovani o uzavretí zmluvy

Úprava overenia a preukázania podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (nové znenie § 6 Zákona)

- ak sa jedná o evidovaného poľnohospodára, ako už bolo vyššie spomenuté, pri podávaní žiadosti takýto poľnohospodár nemusí predkladať niektoré prílohy (potvrdenie obce alebo SPPK preukazujúce podnikanie v poľnohospodárskej výrobe, čestné vyhlásenie o tom, že nadobúdateľ nemá zákaz nadobúdať vlastníctvo pozemku podľa § 7 ods. 1 Zákona či územnoplánovaciu informáciu obce o účele použitia prevádzaného pozemku); uvedené obdobie platí aj pri prílohách k zmluve o prevode vlastníctva pozemku (evidovaný poľnohospodár nemusí predkladať potvrdenie obce alebo SPPK preukazujúce podnikanie v poľnohospodárskej výrobe či čestné vyhlásenie, že je začínajúcim poľnohospodárom)
- vzhľadom na vypustenie podmienky 10-ročného trvalého pobytu, resp. sídla pre nadobúdateľa poľnohospodárskeho pozemku nie je potrebné predkladať potvrdenie o trvalom pobyte, resp. sídle
- taktiež bola vypustená povinnosť predložiť ako prílohu k zmluve o prevode vlastníctva pozemku potvrdenie obce o tom, že nadobúdateľ je daňovníkom v obci, v ktorej vykonáva svoje podnikanie,
- ohľadom príloh k zmluve o prevode vlastníctva pozemku bola v prípade začínajúceho neevidovaného poľnohospodára doplnená ako povinná príloha čestné vyhlásenie o tom, že nadobúdateľ je začínajúcim poľnohospodárom
- za účelom spresnenia kompetencie obcí vydávajúcich potvrdenia podľa Zákona bolo doplnené ustanovenie, ktoré špecifikuje, ktorá obec je kompetentná vydať konkrétne potvrdenie

Evidencia poľnohospodárov (nový § 6a a § 6b Zákona)

Ako už bolo vyššie spomenuté, Novela Zákona zavádza tzv. evidenciu poľnohospodárov oprávnených nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskym pozemkom. Evidenciu bude prevádzkovať MP SR. Žiadosťami o zaradenie do evidencie sa bude zaoberať okresný úrad príslušný podľa miesta podnikania, resp. sídla žiadateľa. Vytvorením takejto evidencie poľnohospodárov sa má umožniť, aby ktorýkoľvek vlastník poľnohospodárskeho pozemku mohol predmetnú evidenciu využiť na účely hľadania záujemcu o nadobudnutie pozemku.

Žiadateľom o zaradenie do evidencie môže byť poľnohospodár, t.j. fyzická osoba – podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá na území obce najmenej tri roky vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie na poľnohospodárskych pozemkoch alebo v stavbách, ktoré vlastní alebo má v nájme, alebo začínajúci poľnohospodár.

Žiadosť o zaradenie do evidencie podáva žiadateľ prostredníctvom elektronického systému, ktorý je prístupný na webovom sídle MP SR, a zároveň v listinnej podobe na okresný úrad, v ktorého územnom obvode sa nachádza obec, v ktorej má žiadateľ miesto podnikania, resp. sídlo. Vzor žiadosti je prílohou Novelu Zákona. Žiadosť okrem štandardných náležitostí obsahuje aj:

- dátum začatia podnikania v poľnohospodárskej výrobe,
- názov obce, v ktorej žiadateľ podniká v poľnohospodárskej výrobe,
- potvrdenie obce, v ktorej žiadateľ podniká, alebo SPPK, preukazujúce podnikanie v poľnohospodárskej výrobe,
- parcelné číslo pozemku alebo súpisné číslo stavby a názov katastrálneho územia pozemku alebo stavby, vo vlastníctve, resp. v nájme žiadateľa,

- ak ide o začínajúceho poľnohospodára, čestné vyhlásenie o tom, že žiadateľ je začínajúcim poľnohospodárom,
- čestné vyhlásenie o neporušení právnych predpisov na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Ako už bolo vyššie spomenuté, zaradenie poľnohospodára do evidencie nahrádza v procese nadobúdania poľnohospodárskeho pozemku niektoré povinné prílohy k vydaniu osvedčenia, resp. k zmluve o prevode pozemku.

Ak nastane akákoľvek zmena údajov zapísaných v evidencii, evidovaný poľnohospodár je povinný bez zbytočného odkladu podať žiadosť o zmenu údajov, pričom sa postupuje obdobne ako pri žiadosti o zaradenie do evidencie.

Okresný úrad (na základe oznámenia poľnohospodára, z vlastného zistenia alebo na návrh obce, resp. SPPK) vyradí evidovaného poľnohospodára z evidencie, ak poľnohospodár prestane podnikáť v poľnohospodárskej výrobe na pozemkoch alebo v stavbách, ktoré vlastní alebo má v nájme. Zároveň Novela ustanovuje povinnosť poľnohospodára bezodkladne oznámiť okresnému úradu skutočnosť, že prestal spĺňať vyššie uvedené podmienky.

Záverom chceme zdôrazniť, že sa jedná sa o materiál, ktorý ešte neprešiel celým legislatívnym procesom, a preto môže byť pred jeho definitívnym schválením menený a dopĺňaný.

ZMENA ZÁKONA Č.330/1991 Zb. O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ďalej „**MP SR**“) vypracovalo návrh zákona (ďalej „**Novela**“), ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách (ďalej „**Zákon o pozemkových úpravách**“), ako aj iné zákony zaoberajúce sa problematikou pozemkového vlastníctva, a to:

- zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej „**Zákon o opatreniach na usporiadanie vlastníctva**“),
- zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, v znení neskorších predpisov (ďalej „**Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov**“),
- zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, v znení neskorších predpisov (ďalej „**Zákon o lesoch**“).

Novela má nadobudnúť účinnosť k 01.09.2017, s výnimkou novely Zákona o lesoch, ktorá má nadobudnúť účinnosť k 01.01.2018. Novela je v súčasnosti v Národnej rade Slovenskej republiky. V tejto súvislosti upozorňujeme, že Novela ešte neprešla celým legislatívnym procesom, a preto môžu nastať pred jej definitívnym schválením nejaké zmeny.

ZMENA ZÁKONA O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH (Č. 330/1991 Zb.)

Novela sa v súvislosti so Zákonom o pozemkových úpravách zaoberá najmä nasledovnými oblasťami:

1. Nové dôvody pozemkových úprav
2. Spresnenie procesu pozemkových úprav, ako aj postupov jednoduchých pozemkových úprav
3. Ukončenie platnosti doterajších náhradných užívaní pozemkov podľa pôvodného § 15 Zákona o pozemkových úpravách

Nové dôvody pozemkových úprav, pozemkové úpravy v hospodárskych dvoroch

Novými dôvodmi vykonania pozemkových úprav sú nasledovné skutočnosti:

- ak je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom nachádzajúcim sa pod osídleniami „marginalizovaných skupín obyvateľstva“; v tomto smere má Novela za cieľ usporiadať najmä obydlia vylúčených rómskych komunít
- ak je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v hospodárskych dvoroch

Predpokladáme, že poľnohospodársku a potravinársku obec bude viac zaujímať problematika usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov v hospodárskych dvoroch, preto v ďalšom texte spomenieme základné zmeny a doplnenia právnej úpravy v tomto smere.

Pod pojmom „hospodársky dvor“ sa rozumie obvod združených pozemkov, na ktorom boli zriadené stavby poľnohospodárskych podnikov do 24.06.1991, ktoré slúžili poľnohospodárskej výrobe. Novela teda prináša možnosť usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých boli zriadené poľnohospodárske stavby pred 24.06.1991, a to v záujme rozvoja vidieka, ako

aj z hľadiska prevádzkovo-ekonomickej podpory.

V nasledovnom texte sa zameriame na osobitosti konania o jednoduchých pozemkových úpravách v hospodárskych dvoroch oproti všeobecným pravidlám, počnúc začatím celého procesu, prípravným konaním, až po špecifické ustanovenia ohľadom vyrovnania vrámci pozemkových úprav a ich celkového ukončenia.

Žiadosť a žiadateľ o vykonanie pozemkových úprav

Žiadosť o vykonanie pozemkových úprav podáva vlastník pozemnej stavby v hospodárskom dvore, a to na príslušný okresný úrad. Žiadateľ musí v súvislosti so začatím konania preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s pozemkovými úpravami, a to predložením zmluvy uzatvorenej s osobou oprávnenou na projektovanie pozemkových úprav.

Obvod pozemkových úprav

Obvod projektu pozemkových úprav je v tomto prípade zložený z dvoch samostatných obvodov, a to z obvodu pozemkov v hospodárskom dvore (alebo časti hospodárskeho dvora) a z obvodu pozemkov slúžiacich na účely vyrovnania.

Prípravné konanie

Tak ako v iných konaniach o pozemkových úpravách, aj v procese pozemkových úprav v hospodárskych dvoroch konajúci okresný úrad v rámci prípravného konania (t.j. konania pred povolením pozemkových úprav) zisťuje záujem vlastníkov o pozemkové úpravy. V tomto prípade sa však záujem vlastníkov zisťuje a vyhodnocuje len v samostatnom obvode pozemkov v hospodárskom dvore. Záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov v hospodárskom dvore.

V prípravnom konaní okresný úrad vykoná viacero úkonov, najmä:

- vyzve žiadateľa, aby v lehote 15 dní navrhol pozemky na účely vyrovnania, ktoré má vo svojom výlučnom vlastníctve a ktoré sú umiestnené v tom istom katastrálnom území, v ktorom sa nachádza hospodársky dvor,
- prerokuje realizáciu pozemkových úprav s poľnohospodárskym podnikom, resp. lesným podnikom, a osobami, ktoré hospodária na pozemkoch nachádzajúcich sa v hospodárskom dvore, ako aj s obcou a orgánom územného plánovania.

Ako už bolo vyššie spomenuté, v prípravnom konaní musí byť preukázaná účelnosť pozemkových úprav, záujem vlastníkov o pozemkové úpravy, ako aj zabezpečenie financovania nákladov, inak okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

Konanie o pozemkových úpravách, vyrovnanie

Hodnota pozemkov pre účely vyrovnania bude určená znaleckým posudkom, pričom znalec bude pri stanovení hodnoty postupovať podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Znalca určí okresný úrad a náklady na znalecký posudok bude hradiť žiadateľ o vykonanie pozemkových úprav.

Vlastníkom pozemkov v hospodárskych dvoroch sa vyrovnanie poskytne v pozemkoch. Nové pozemky sa vlastníkom poskytnú v rovnakej hodnote, akú majú pôvodné pozemky. Znamená to odchýlku oproti niektorým všeobecným pravidlám vyrovnania definovaným v § 11 Zákona o pozemkových úpravách.

Dôležitým navrhovaným pravidlom pre vyrovnanie je, že ak vlastník pozemnej stavby, ktorá sa nachádza v obvode hospodárskeho dvora, vlastní v obvode projektu pozemkových úprav pozemky, má prednostný nárok na umiestnenie nových pozemkov pod touto pozemnou stavbou.

Ak vlastník pozemnej stavby nevlastní v obvode projektu pozemkových úprav pozemky, pod pozemné stavby v jeho vlastníctve sa prednostne umiestnia pozemky, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond (ďalej „SPF“). Ak v obvode pozemkových úprav nie sú pozemky, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá SPF, vlastníckmi nových pozemkov pod pozemnými stavbami zostanú pôvodní vlastníci.

Na účely posúdenia platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov (kde je potrebný súhlas účastníkov, ktorý vlastní aspoň 2/3 výmery pozemkov) sa výmera pozemkov počíta len v obvode pozemkov v hospodárskom dvore.

Oproti všeobecnému pravidlu zlučovania pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², pri pozemkových úpravách v hospodárskych dvoroch môžu mať nové pozemky aj menšiu výmeru.

Spresnenie procesu pozemkových úprav

V tomto smere Novela napr. nanovo vymedzila, z akých dôvodov dochádza k nariadeniu alebo povoleniu pozemkových úprav, ako aj to, na podnet či žiadosť koho sa pozemkové úpravy môžu začať.

Taktiež sa presnejšie upravili procesné ustanovenia jednoduchých pozemkových úprav v závislosti od toho, z akého dôvodu boli jednoduché pozemkové úpravy povolené / nariadené. Týka sa to napr. dôvodu podstatných zmien vo vlastníckych a užívacích pomeroch, dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde či dôvodu investičnej výstavby, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde.

Ďalej sa v súvislosti so zastupovaním urbánikov ako účastníkov pozemkových úprav stanovilo, že vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti bude zo zákona zastupovať v konaní pozemkové spoločenstvo. Po novom teda nebude potrebné, aby urbáníci určovali osobu, ktorá ich bude v procese pozemkových úprav zastupovať.

Novela spresnila aj problematiku zriaďovania či rušenia iných vecných práv k pozemkom (t.j. záložného práva, vecného bremena či predkupného práva), zriadenia záložného práva SPF (pri pozemkových úpravách v záhradkárskych osadách) či zriadenia alebo zrušenia podielového spoluvlastníctva k pozemku. Kompetenciu zriadiť alebo zrušiť uvedené práva bude mať konajúci okresný úrad, a to v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (t.j. v záverečnom rozhodnutí vrámci procesu pozemkových úprav).

Ohľadom znášania nákladov na pozemkové úpravy, ktoré boli povolené (t.j. aj pozemkové úpravy v hospodárskych dvoroch), tieto znáša žiadateľ.

Ukončenie platnosti doterajších náhradných užívaní pozemkov podľa pôvodného § 15 zákona

Doterajší stav

Podľa pôvodného § 15 Zákona o pozemkových úpravách (ktorý bol v platnosti a účinnosti do 31.12.2007) bolo možné vykonať zjednodušené a zrýchlené postupy s cieľom urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom. Na návrh vlastníkov alebo oprávnených osôb, ktorým boli vydané pozemky v rámci reštitúcií (v niektorých prípadoch aj na návrh SPF), a ktorí požiadali o vyčlenenie svojich pozemkov užívaných poľnohospodárskym či lesným podnikom, príslušný pozemkový úrad nariadil urýchlené usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov do určitého času (do schválenia projektu pozemkových úprav alebo do zániku podniku, ktorý hospodári na pôde bez právneho nástupcu, alebo do rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu). Výsledkom celého procesu bolo rozhodnutie príslušného pozemkového úradu (tzv. rozhodnutie o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov), na základe ktorého boli vyčlenené náhradné pozemky, ktoré mohli žiadatelia (vlastníci, oprávnené osoby) bezplatne užívať.

Navrhované riešenie

Podľa navrhovaného znenia Novely vlastníci a užívatelia, ktorým boli v zmysle vyššie uvedeného procesu vyčlenené pozemky do bezplatného náhradného užívania, sú povinní do 31.10.2019 usporiadať svoje užívacie vzťahy podľa nového ustanovenia § 12b Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov (zákona č. 504/2003 Z.z.). Pôvodné rozhodnutia vydané podľa spomínaného § 15 Zákona o pozemkových úpravách stratia platnosť k 31.12.2018, ak nebol podaný návrh podľa nového ustanovenia § 12b Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. K tejto problematike sa podrobnejšie venujeme nižšie pri zmenách ohľadom Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov.

ZMENA ZÁKONA O OPATRENIACH NA USPORIADANIE VLASTNÍCTVA (č. 180/1995 Z.z.)

Novela ohľadom Zákona o opatreniach na usporiadanie vlastníctva sa zaoberá nasledovnými oblasťami:

V súvislosti s konaním o obnove evidencie pozemkov sa má zaviesť možnosť zápisu rozhodnutí o vydržaní samostatne do katastra nehnuteľností aj po zápise registra obnovej evidencie pozemkov (ďalej „**ROEP**“). To znamená, že ROEP bude môcť byť schválený aj pred tým, ako bude rozhodnuté o všetkých návrhoch v konaní o obnove evidencie pozemkov.

Novela ďalej navrhuje zmeniť (spresniť) vyplácanie finančných náhrad pri vyvlastňovaní a pri prevádzaní pozemkov, s ktorými nakladá SPF. SPF vyplatí prijatú náhradu vlastníkovi, ak o ňu požiadava. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti. V záujme zabrániť špekuláciám a skupovaniu pozemkov sa zavádza zákaz prevodu finančnej náhrady na tretiu osobu.

Taktiež bol doplnený ďalší dôvod prevodu vlastníctva pozemkov s tzv. nedoloženým vlastníctvom, s ktorými nakladá SPF, a to ak ide o usporiadanie vlastníctva k pozemkom na zabezpečenie nevyhnutného prístupu k pozemkom iných vlastníkov. V súvislosti s prevodmi spoluvlastníckych podielov na pozemkoch zo strany SPF bolo rozšírené vylúčenie zákonného predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Podľa navrhovanej úpravy zákonné predkupné právo sa nebude aplikovať na prevod spoluvlastníckych podielov k pozemkom, s ktorými SPF nakladá (doterajšia právna úprava vylučovala aplikáciu zákonného predkupného práva len v presne stanovených prípadoch).

V záujme zamedziť drobeniu pozemkov, ktoré vznikli scelením po pozemkových úpravách sa má zdvojnásobiť výška odvodu za drobenie pozemkov.

ZMENA ZÁKONA O NÁJME POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV (č. 504/2003 Z.z.)

V zmysle Novely, ktorá mení a dopĺňa aj Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov (zákon č. 504/2003 Z.z.), sa umožňuje vlastníkovi pozemku, ktorému bol v minulosti vyčlenený iný pozemok do bezplatného náhradného užívania (rozhodnutím o schválení zjednodušeného rozdeľovacieho plánu vykonania urýchleného usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa § 15 Zákona o pozemkových úpravách, účinného do 31.12.2007), usporiadať si svoje užívacie vzťahy podaním návrhu na začatie konania o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v jeho prospech. Táto zmena nadväzuje na zmenu vykonanú v Zákone o pozemkových úpravách, ktorou sme sa zaoberali vyššie.

Podľa nového § 12b Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ak pôvodné rozhodnutie vydané podľa § 15 Zákona o pozemkových úpravách je stále platné, môže vlastník pozemku, ktorému bol v takomto rozhodnutí vyčlenený iný pozemok do bezplatného náhradného užívania podať na okresný úrad návrh na začatie konania o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v prospech tohto vlastníka, a to na čas do:

- a) nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav,
- b) výmazu poľnohospodárskeho podniku z obchodného registra bez právneho nástupcu,
- c) právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy, alebo
- d) prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok.

Navrhovaná právna úprava ďalej špecifikuje, čo má takýto návrh obsahovať a aké prílohy majú byť k návrhu priložené (napr. zoznam poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve navrhovateľa, na ktoré nemá uzavretú nájomnú zmluvu). Výsledkom konania bude rozhodnutie príslušného okresného úradu o tom, že vzniká podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku. Musí byť však preukázané, že:

- a) navrhovateľ je osobou, ktorej bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok,
- b) doterajšie rozhodnutie podľa pôvodného § 15 Zákona o pozemkových úpravách nestratilo platnosť,
- c) navrhovateľ vlastní v katastrálnom území neprenajatú poľnohospodársku pôdu najmenej vo výmere doterajšieho náhradného pozemku, a

d) doterajší náhradný pozemok je identifikovateľný v teréne a identický so zjednodušeným rozdeľovacím plánom.

Ak sa nepreukážu vyššie uvedené skutočnosti, okresný úrad rozhodne, že nevzniká podnájomný vzťah k doterajšiemu náhradnému pozemku.

Rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu, resp. o tom, že podnájomný vzťah nevzniká sa doručuje navrhovateľovi do vlastných rúk. Proti takémuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie.

Novela umožňuje iniciovať konanie popísané vyššie aj tzv. hospodáriacemu subjektu, t.j. osobe, ktorá má s vlastníkom, ktorému bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, uzatvorenú nájomnú zmluvu na tento náhradný pozemok. Hospodáriaci subjekt v takomto prípade koná v mene vlastníka, t.j. pôjde o zákonné zastúpenie vlastníka zo strany hospodáriaceho subjektu.

Čo sa týka lehôt ohľadom vyššie uvedeného konania, návrh na začatie konania možno podať do 28.02.2018. Konania o takýchto návrhoch začnú zo zákona dňa 01.03.2018. Okresné úrady musia o návrhoch rozhodnúť do 28.02.2020.

ZMENA ZÁKONA O LESOCH (č. 326/2005 Z.z.)

Novelou sa navrhuje zmeniť a doplniť aj Zákon o lesoch, a to tak, že od 01.01.2018 nebude financovanie vyhotovenia programov starostlivosti o lesy zabezpečované z Programu rozvoja vidieka SR 2014 -2020, ale bude zabezpečované iba zo štátneho rozpočtu, teda z kapitoly MP SR.

LEGISLATÍVNY ZÁMER ZMENY ZÁKONA Č. 504/2003 Z.z. O NÁJME POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV, POĽNOHOSPODÁRSKEHO PODNIKU A LESNÝCH POZEMKOV

Vo februári 2017 bola zverejnená predbežná informácia o pripravovanom návrhu novely zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa zverejnenej informácie, základnými cieľmi uvedenej novely sú:

- zmena doterajšieho postupu ako aj náležitostí konania o vzniku podnájomného vzťahu podľa §12a zákona,
- vytvorenie systému evidencie nájomných a podnájomných vzťahov k pozemkom, ktorú budú viesť okresné úrady,
- úpravy vyplývajúce z doterajšej praxe.

Verejnosť sa môže zapojiť do prípravy predmetného právneho predpisu formou zasielania podnetov či návrhov, a to v intenciách vecného zamerania uvedeného vyššie. Predkladateľom novely je Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. Predpokladaným termínom začatia pripomienkového konania je máj 2017.



ELBA



advokátska kancelária

Kontakt pre ďalšie informácie:

Peter Bartolčíč
advokát

tel: +421 905 322 664
e-mail: bartolcic@ak-elba.sk