**Dôvodová správA**

**A. Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa 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 (ďalej len „návrh zákona“) predkladá poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Igor Hraško.

**Cieľom predkladaného návrhu zákona je zohľadniť praktické skúsenosti s uplatňovaním zákona č. 504/2003 Z. z.** o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona o nájme pôdy a poľnohospodárskeho podniku“) **v praxi a odstrániť tie jeho nedostatky, ktoré spôsobujú ťažkosti vo vzájomných vzťahoch medzi prenajímateľom a nájomcom.**

**Návrhom zákona sa jednak dopĺňa súčasná právna úprava o povinnosť nájomcu oznamovať prenajímateľovi zmenu vlastníctva podniku**, väčšinového podielu, väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií a to ich predajom tretej osobe, ktorá vstupuje do právneho vzťahu namiesto pôvodného nájomcu. O tejto skutočnosti je nájomca povinný upovedomiť prenajímateľa bezodkladne a v písomnej forme. Podľa platnej právnej úpravy takúto povinnosť nájomca nemá a prenajímateľ (vlastník pozemku) sa o tejto skutočnosti dozvie neraz až po uplynutí šesťmesačnej lehoty, počas ktorej je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať.

**Návrhom zákona sa tiež spresňuje ustanovenie o čase nájmu lesných pozemkov**, ak je účelom nájmu hospodárenie v lesoch. Zákon totiž stanovuje čas nájmu v týchto prípadoch na najmenej 30 rokov, čo v praxi často nevyhovuje tak nájomcom, ako ani prenajímateľom. Podľa navrhovanej právnej úpravy sa čas nájmu ponecháva za podmienky, ak sa obe zmluvné strany nedohodnú inak. Takýto prístup v minulosti odporúčalo aj Ministerstvo pôdohospodárstva SR vo svojom metodickom pokyne č. 803/2009-700, ktorý upravoval postup správcov lesného majetku vo vlastníctve štátu pri jeho nájme.

Návrh zákona nemá vplyv na štátny rozpočet a na rozpočet verejnej správy. Návrh zákona nemá vplyv na podnikateľskú sféru, nevyvoláva sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie a ani vplyvy na informatizáciu spoločnosti.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**návrhu zákona** **s právom Európskej únie**

**1. Navrhovateľ zákona:** poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Igor Hraško

**2. Názov návrhu zákona:** návrh zákona, ktorým sa 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

**3. Predmet návrhu zákona:**

1. nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,
2. nie je upravený v sekundárnom práve Európskej únie,
3. nie je obsiahnutý v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

**Vzhľadom na to, že predmet návrhu zákona nie je upravený v práve Európskej únie, je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5.**

**Doložka**

**vybraných vplyvov**

**A.1. Názov materiálu:** návrh zákona, ktorým sa 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

**Termín začatia a ukončenia PPK:** *bezpredmetné*

**A.2. Vplyvy:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Pozitívne | Žiadne | Negatívne |
| 1. Vplyvy na rozpočet verejnej správy |  | x |  |
| 2. Vplyvy na podnikateľské prostredie – dochádza k zvýšeniu regulačného zaťaženia? |  | x |  |
| 3. Sociálne vplyvy |  | x |  |
| – vplyvy na hospodárenie obyvateľstva, |  | x |  |
| – sociálnu exklúziu, |  | x |  |
| – rovnosť príležitostí a rodovú rovnosť a vplyvy na zamestnanosť |  | x |  |
| 4. Vplyvy na životné prostredie |  | x |  |
| 5. Vplyvy na informatizáciu spoločnosti |  | x |  |

**A.3. Poznámky**

*Návrh zákona nemá vplyv na štátny rozpočet a na rozpočet verejnej správy. Návrh zákona nemá vplyv na podnikateľskú sféru, nevyvoláva sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie a ani vplyvy na informatizáciu spoločnosti.*

**A.4. Alternatívne riešenia**

*bezpredmetné*

**A.5. Stanovisko gestorov**

*Návrh zákona bol zaslaný na vyjadrenie Ministerstvu financií SR a stanovisko tohto ministerstva tvorí súčasť predkladaného materiálu.*

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

K bodu 1

Od 1. novembra 2009 nadobudla účinnosť novela zákona o nájme pôdy a poľnohospodárskeho podniku a ktorá v § 12 ods. 6 umožnila, aby prenajímateľ (vlastník pozemku) mohol do šiestich mesiacov odo dňa predaja podniku, predaja väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, predaja väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu novému nájomcovi odstúpiť od zmluvy o nájme.

V praxi sa však neraz stávalo, že prenajímateľ sa o takejto novej právnej skutočnosti dozvedel oneskorene a po uplynutí spomenutej šesťmesačnej lehoty na odstúpenie od zmluvy o nájme, čím dochádzalo k poškodeniu jeho práv a k zhoršeniu vzájomných vzťahov medzi ním a nájomcom.

Návrh zákona preto explicitne zavádza oznamovaciu povinnosť nájomcu pri nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku uvedenom v druhej časti zákona. **V záujme ochrany prenajímateľa a jeho informovanosti o osobe, ktorá má jeho pozemok v nájme a obhospodaruje ho, sa takáto oznamovacia povinnosť javí ako potrebná s tým, že jej splnenie zo strany nájomcu sa ustanovuje bezodkladne odo dňa vzniku novej právnej skutočnosti, ktorou je deň predaja podniku, predaja väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, predaja väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu novému nájomcovi.** V dôsledku preukázateľnosti splnenia oznamovacej povinnosti musí byť toto oznámenie vykonané v písomnej forme.

K bodu 2

Od 1. novembra 2009 nadobudla účinnosť tiež novela zákona o nájme pôdy a poľnohospodárskeho podniku, ktorá v § 21 ods. 2 striktne stanovila, že čas nájmu lesných pozemkov je najmenej 30 rokov, ak je účelom takéhoto nájmu hospodárenie v lesoch.

Dovtedy platila miernejšia úprava, ktorá síce bola vnútorne rozporná, ale umožňovala obom zmluvným stranám, aby si čas nájmu upravili na základe vzájomnej dohody, obvykle to bolo na 10 rokov. Aj Ministerstvo pôdohospodárstva SR vo svojom metodickom pokyne č. 803/2009-700 z marca 2009, ktorý upravoval postup správcov lesného majetku vo vlastníctve štátu pri jeho nájme, odporúčalo uzatvárať nájomné zmluvy najmenej na 30 rokov, ak sa nedohodne inak.

**V praxi sa však aj napriek platnosti nového znenia § 21 ods. 2 nájomné zmluvy medzi prenajímateľmi a nájomcami stále uzatvárajú na menej ako 30 rokov, pretože takáto dlhá doba je pre obe zmluvné strany neraz nevýhodná.**

**Navrhuje sa preto čas nájmu najmenej na 30 rokov v prípade nájmu lesných pozemkov na hospodárenie v lesoch ponechať, avšak len za podmienky, že sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak.**

**K čl. II**

Navrhuje sa účinnosť predkladaného zákona so zohľadnením legisvakančnej lehoty, a to od 1. novembra 2013.