**Dôvodová správa**

I. Všeobecná časť

Zámerom predkladanej novely zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov je posilniť ochranu vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom, vo vzťahu k právam nájomcov. Súčasná zákonná konštrukcia vzťahu týchto dvoch práv predstavuje výrazný zásah do slobodného výkonu vlastníckych práv. Podľa platnej právnej konštrukcie sa môže nájomný vzťah, dohodnutý na určitú dobu, ukončiť po uplynutí tejto doby len v prípade, ak prenajímateľ, ktorý je spravidla vlastníkom prenajatého pozemku, vykoná zákonom predpísaný právny úkon. Ak vlastník pozemku zostane nečinný, nájomná zmluva sa automaticky obnovuje na čas maximálneho obdobia určeného pre nájom poľnohospodárskeho pozemku, ktorý zákon predĺžil na 25 rokov. V praxi to znamená, že ak vlastníci poľnohospodárskych pozemkov opomenú vykonať príslušný právny úkon, napríklad preto, lebo o tejto absurdnej podmienke nevedia, tak sa takmer na obdobie jednej generácie nedostanú k plnému výkonu svojich vlastníckych práv. Nájomný vzťah je touto úpravou chránený na úkor štandardného slobodného výkonu vlastníckych práv.

Ani špecifiká poľnohospodárskej výroby by nemali byť dôvodom na to, aby deformovali základné inštitúty civilného práva, akými sú vlastnícke a nájomné práva a ich vzájomný vzťah. Vlastník by nemal prísť o možnosť uplatňovať svoje vlastnícke práva len preto, lebo nesplní nejakú veľmi špecifickú administratívnu povinnosť. Podstatnou náležitosťou nájomného vzťahu by mala byť jeho dočasnosť. Keďže však zákon v súčasnom znení ustanovuje maximálny čas, na ktorý možno nájomnú zmluvu uzavrieť až na 25 rokov, a zároveň umožňuje, aby sa pri nečinnosti vlastníka po uplynutí doby, na ktorú bola dohodnutá nájomná zmluva, nájom predlžoval automaticky na túto maximálnu dvadsaťpäťročnú dobu, z hľadiska dĺžky aktívneho života človeka, sa táto podstatná náležitosť nájomného vzťahu, teda jeho dočasnosť, stáva celkom problematickou.

Predložený návrh právnej úpravy mení túto zákonnú konštrukciu, a s prihliadaním na osobitosti poľnohospodárskej výroby, ju približuje základným princípom civilného práva. Vracia sa k pôvodnej dĺžke maximálneho obdobia nájmu pozemku na poľnohospodárske účely, uzavretého na určitý čas, ktorá bola stanovená na 15 rokov a zrušuje automatické obnovenie nájomnej zmluvy s maximálnou lehotou v prípade nečinnosti vlastníka. Vytvára tak režim štandardnej nájomnej zmluvy tak, ako ju pozná civilné právo. Ustanovuje, že nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutý na dobu určitú sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal. Pre konkrétny vzťah medzi konkrétnym prenajímateľom (spravidla vlastníkom) a konkrétnym nájomcom ponecháva priestor, aby sa dohodli aj inak. Znamená to, že ak to vlastníkovi neprekáža, môže sa s nájomcom dohodnúť aj na nejakom režime automatického obnovovania nájomnej zmluvy. Princíp zmluvnej slobody to pripúšťa.

Predložená novela upresňuje aj vzťah nájomcu a nového vlastníka pozemku. V princípe tu civilné právo chráni nájomcu, t.j. v prípade zmeny vlastníctva, zostávajú nájomné vzťahy nedotknuté. Je to spravodlivá požiadavka, pretože nájomca počíta s tým, že bude pozemok užívať počas obdobia, na ktoré sa s prenajímateľom, predchádzajúcim vlastníkom, dohodol, a preto mohol do pozemku investovať, a očakávať, že ovocie týchto investícií sa dostaví len, ak bude mať pozemok v nájme po celé dojednané obdobie. Výnimkou z tohto princípu je prípad, ak nový vlastník o nájomnom vzťahu v čase, keď pozemok nadobudol, nevedel a ani nemohol vedieť. Ani v takom prípade sa však nájomný vzťah neskoční automaticky, ale vlastník má do troch mesiacov možnosť nájomnú zmluvu vypovedať.

Navrhovaná právna úprava je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Návrh zákona nebude mať priamy dopad na verejné rozpočty, neprináša nárok na pracovné sily a nemá vplyv na zamestnanosť a tvorbu pracovných miest, ani na životné prostredie

II. Osobitná časť

**K čl. I:**

**K bodu 1:** Ustanovenie reaguje na prax zneužívania princípu zmluvnej slobody, predovšetkým voči nepozorným a neznalým vlastníkom, v prípadoch nájomných zmlúv dohodnutých na neurčitú dobu. Zákon v súčasnosti stanovuje ročnú výpovednú lehotu, avšak umožňuje účastníkom zmluvy dohodnúť sa aj inak, a to bez ďalšieho obmedzenia. V praxi to vedie často k tomu, že nájomcovia sa usilujú neúmerne predlžovať výpovednú lehotu. Navrhuje sa preto ustanoviť maximálnu dobu, na ktorú je možné dojednať výpovednú lehotu v takýchto prípadoch, a to na tri roky, v prípade trávnatých porastov len dva roky.

**K bodu 2:** Navrhuje sa vrátiť maximálnu dobu, na ktorú je možno dojednať nájom pozemku na poľnohospodárske účely na 15 rokov, tak ako to zákon ustanovil v čase, keď bol prijatý. Súčasná dĺžka tejto maximálnej doby 25 rokov deformuje podstatu nájomného vzťahu, a výrazne oslabuje možnosť plného uplatňovania vlastníckych vzťahov.

**K bodu 3:** Nové znenie prvého odseku § 12 zrušuje špecifickú právnu konštrukciu vzťahu vlastníckych a nájomných práv pre poľnohospodárske pozemky, a nastoľuje štandardný režim, v súlade so slovenským civilným právom. Základom tohto režimu je, že nájomný vzťah dojednaný na určitú dobu, sa skončí uplynutím tejto doby. Každý ďalší nájomný vzťah bude nutné dohodnúť znovu, nemôže vzniknúť automaticky, nečinnosťou vlastníka. Jedinou výnimkou je prípad, ak by sa na tom vlastník s nájomcom už v pôvodnej zmluve dohodli. V takom prípade sa rešpektuje princíp zmluvnej slobody. Druhý a tretí odsek § 12 v zásade preberajú súčasné ustanovenia (vynechávajú sa len otázky, ktoré zákon upravuje na iných miestach). Štvrtý odsek sa týka prípadu faktického nájomného vzťahu bez zmluvy, ktorý vlastník nenamieta, a ani nechce skončiť. Keďže z podstaty nájomného vzťahu vyplýva, že ide o odplatný právny vzťah, i v takomto faktickom nájomnom vzťahu musí jestvovať povinnosť nájomcu platiť nájomné. Ak to nájomca nerobí, tak návrh novely ustanovuje túto povinnosť v rozsahu, ktorý vyplýva z všeobecných ustanovení zákona s odkazom na osobitný zákon (č. 549/2004 Z.z.), a to i spätne, na celé obdobie, kedy takýto nájomca poľnohospodársky pozemok užíval.

**K bodu 4:** Nové znenie druhého a tretieho odseku § 13 vypúšťa prednostné právo nájomcov na uzavretie novej nájomnej zmluvy. I v tomto prípade súčasná právna úprava zasahuje do práva vlastníka pozemku slobodne sa rozhodnúť, komu svoj majetok prenájme, a je v rozpore so všeobecnými zásadami civilného práva. Nové dva odseky § 13 navrhujú riešiť inú otázku, a to prípad zmeny vlastníka v období existencie nájomného vzťahu. Osobitne pre nájomnú zmluvu dojednanú na dobu určitú, ktorú počas tejto doby prenajímateľ nemôže vypovedať. Navrhuje sa štandardná civilnoprávna konštrukcia, uvedená vo všeobecnej časti tejto dôvodovej správy. Táto právna konštrukcia chráni tak nájomcu, ktorý svoj nájomný vzťah v dobrej viere využíva, ako aj nového vlastníka, ktorému by existenciu takéhoto nájomného vzťahu predchádzajúci vlastník zatajil.

**K čl. II:**

Ide o ustanovenie o účinnosti. Navrhuje sa účinnosť od 1. januára 2014.

Ján Hudacký

poslanec Národnej rady Slovenskej republiky

Ján Figeľ

poslanec Národnej rady Slovenskej republiky

Pavol Zajac

poslanec Národnej rady Slovenskej republiky