**D ô v o d o v á s p r á v a**

**A. Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a 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 predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Jarmila Halgašová, Jaromír Šíbl, Ondrej Dostál a Anna Zemanová.

**Cieľom predloženého návrhu zákona odstránenie súčasného nevyváženého právneho postavenia medzi prenajímateľom poľnohospodárskeho pozemku a jeho nájomcom.**

Dlhodobo neriešený problém rozdrobenosti poľnohospodárskej a inej extravilánnej pôdy na Slovensku s ním spojená problematickosť užívania v podmienkach modernej poľnohospodárskej výroby výhradne tých parciel, ktoré sú zmluvne prenajaté, vyžaduje osobitnú úpravu mimo rámca štandardných nájomných vzťahov upravených Občianskym zákonníkom. V minulosti zákonodarca vedený snahou o zjednodušenie administratívnych procesov vniesol do právneho poriadku prvky, ktoré vyvolávajú prinajmenšom pochybnosti o ich súlade s ústavou garantovanou ochranou vlastníckeho práva. Predložený návrh zohľadňuje, že nastavenie zákonnej úpravy zmluvných vzťahov musí byť v rovnováhe medzi oprávnenými záujmami na zachovanie modernej a udržateľnej poľnohospodárskej veľkovýroby a oprávnenými záujmami vlastníkov poľnohospodárskej pôdy aspoň dovtedy, kým sa podarí vysporiadať sa s rozdrobenosťou pozemkov. Uvedený proces však bude veľmi komplikovaný a náročný, pretože si vyžaduje zmenu pravidiel drobenia poľnohospodárskych pozemkov, sceľovacieho výkupu drobných podielov a následnú komasáciou extravilánov. Navrhnutá úprava preto kombinuje potrebu nevyhnutnej miery administratívnej flexibility, avšak znamená posun k zvýšenej ochrane vlastníckych práv.

Vlastnícke právo je jedným zo základných ľudských práv a slobôd, ktorému poskytuje osobitnú ochranu aj Ústava Slovenskej republiky a je vyjadrené ako právo každého občana vlastniť majetok s tým, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Vlastnícke právo je v slovenskej i zahraničnej právnej civilistike vo všeobecnosti označované za najvýznamnejšie vecné právo, čoho výrazom je systematické zaradenie ako hneď prvej hlavy druhej časti Občianskeho zákonníka upravujúcej vecné práva.

Obsah základného ústavou garantovaného práva vlastniť majetok je podrobnejšie upravený v Občianskom zákonníku ako základnom kódexe slovenského súkromného práva v § 123 Občianskeho zákonníka ako právo v medziach zákona s predmet svojho vlastníctva držať (*ius possidendi*), užívať*(ius utendi)*, požívať jeho plody a úžitky (*ius frutendi*) a nakladať s ním (*ius disponendi*), pričom naposledy menovaná zložka toho súboru oprávnení (*ius disponendi*) vyjadruje oprávnenie vlastníka výsostne rozhodovať o ďalšom právnom osude veci.

Dispozičné oprávnenie prenechania majetku do prenájmu v sebe z povahy veci zahŕňa aj možnosť voľby, komu chce svoj majetok vlastník prenajať. Rovnako platí, že dispozičnému oprávneniu prenechania majetku do prenájmu zrkadlovo zodpovedá aj oprávnenie majetok neprenajať. Z toho možno abstrahovať, že obmedzenie *ius disponendi*, ktoré je imanentným atribútom vlastníckeho práva, je tak v istom zmysle aj obmedzením vlastníckeho práva. Predložený návrh vychádza zo zásady, že vlastnícke právo nie je právom neobmedziteľným, pri jeho obmedzení je však potrebné sa striktne držať ústavy a musí sa tak diať na základe zákona, ktorý nesmie prekračovať rámec daný ústavou.

Návrh zákona nebude mať negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy, nebude mať negatívny vplyv na podnikateľské prostredie, nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie ani na informatizáciu spoločnosti. Rovnako nebude mať návrh zákona žiadne sociálne vplyvy, žiadne vplyvy na služby verejnej správy pre občana a ani vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu.

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.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

V novelizačnom bode 1 sa navrhuje zmena § 12 ods. 4. Ustanovuje sa výslovne, že návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy musí mať písomnú formu. Ustanovuje sa, že prezumpcia vzniku nájomného vzťahu nenastane, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou a to bez ohľadu na to, či sa tak stalo ešte pred ešte pred doručením návrhu na uzatvorenie zmluvy od oprávneného užívateľa alebo až po ňom, avšak pred uplynutím času na odmietnutie návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Podľa súčasnej úpravy prezumpcia vzniku nájmu nenastane, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou ešte pred doručením návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy od užívateľa. Taktiež sa ustanovuje, že užívateľ je povinný vlastníkovi pozemku spolu s návrhom nájomnej zmluvy doručiť aj tlačivo na odmietnutie návrhu nájomnej zmluvy spolu s tlačivom výzvy na vrátenie pozemku, ako aj návratovú obálku, pričom náklady na doručenie odpovede vlastníka pozemku znáša užívateľ. Cieľom je uľahčiť vlastníkovi pozemku jednoznačným spôsobom komunikovať voči navrhovateľovi jeho vôľu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy a zároveň je cieľom preniesť náklady na túto komunikáciu na toho účastníka vzťahu, ktorý je v relatívne výhodnejšom postavení, t. j. na navrhovateľa. Doručovať sa bude táto návratová obálka do vlastných rúk, t. j. bude opatrená doručenkou v záujme preukázateľnosti doručenia. V záujme právnej istoty a informovania navrhovateľa nájomnej zmluvy bude mať vlastník pozemku povinnosť oznámiť mu, či okrem odmietnutia návrhu aj uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou.

**K bodu 2**

Zakotvuje sa, že nájomca má pri splnení zákonných podmienok právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy za nájomné najmenej v obvyklej výške; podľa súčasnej úpravy mal nájomca právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy len v obvyklej výške. Zároveň sa vypúšťa doterajšie ustanovenie, ktoré zakladá neplatnosť právneho úkonu uzatvorenia nájomnej zmluvy prenajímateľom, ak bolo porušené právo na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

**K bodu 3**

Navrhuje sa vypustenie prezumpcie vzniku nájomného vzťahu, ktorý podľa doterajšej úpravy vznikal kombináciou doručenia návrhu nájomnej zmluvy a nekonaním zo strany prenajímateľa.

**K bodom 4 až 7**

V novelizačných bodoch 4 až 7 sa navrhujú nevyhnutné legislatívno-technické zmeny súvisiace s vypustením odseku v novelizačnom bode 3.

**K bodu 8**

Vypúšťa sa tretia veta obsahujúca ustanovenie, z ktorého vyplýva, že pri pozemku v spoluvlastníctve vznikne právo užívať pozemok tomu, kto si zabezpečí súhlas spoluvlastníkov vlastniacich nadpolovičnú väčšinu podielov. Toto ustanovenie je v podstate duplicitné z § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje nadpolovičnou väčšinou počítanou podľa podielom. Také duplicitné ustanovenie je teda zbytočné.

**K čl. II**

Nadobudnutie účinnosti sa navrhuje na 1. január 2021 z dôvodu potreby zabezpečiť čo najskoršiu účinnosť právnej úpravy vyváženejšieho vzťahu vlastníka a užívateľa poľnohospodárskeho pozemku.