**D ô v o d o v á s p r á v a**

**A. Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení 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, Anna Zemanová, Jaroslav Karahuta a Milan Vetrák.

**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 explicitne, že tento odsek sa vzťahuje len na užívateľa pozemku, ktorý je oprávnený, to zn. že sa nemôže vzťahovať na tú osobu, ktorá užíva pozemok bez právneho dôvodu, teda neoprávnene. Zároveň sa ustanovuje 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 poučiť vlastníka o možnosti odmietnuť návrh nájomnej zmluvy a o forme a spôsobe, ktorý upravuje nová druhá veta. Cieľom je uľahčiť vlastníkovi pozemku jednoznačným spôsobom komunikovať voči navrhovateľovi jeho vôľu odmietnuť návrh nájomnej zmluvy.

**K bodu 2**

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

**K bodom 3 až 6**

V novelizačných bodoch 3 až 6 sa navrhujú nevyhnutné legislatívno-technické zmeny súvisiace s vypustením odseku v novelizačnom bode 2.

**K čl. II**

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