

## Pozmeňujúci a doplňujúci návrh

poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Jarmily Halgašovej,  
Jaroslava Karahutu a Anny Zemanovej k návrhu skupiny poslancov  
Národnej rady Slovenskej republiky na vydanie 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

(čpt. 393)

1. V čl. I bod 1 znie:

„1. § 12 odsek 4 znie:

„(4) Ak oprávnený užívateľ, ktorý pozemok užíva podľa osobitného predpisu,<sup>12aa)</sup> vlastníčkovi preukázateľne navrhol uzatvorenie nájomnej zmluvy a vlastník uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie alebo neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je oprávnený užívateľ pozemku, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa prvej vety možno odmietnuť v celom rozsahu alebo v časti. Užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastník pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12aa znie:

„<sup>12aa)</sup> § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.“.

**Odôvodnenie:** *S cieľom odstránenia niektorým nejasností, ktorý by mohli vyplývať za pôvodne navrhnutého znenia, sa uvedie nové znenie odseku 4. Úprava sa bude explicitne týkať len toho užívateľa, ktorý má užívací titul v podobe zákonného nájomného vzťahu podľa § 22 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. Z poznámky pod čiarou sa vypúšťa odkaz na všeobecné ustanovenie o oprávnenej držbe, pretože by mohol zvädzať k výkladu, že ide o oprávnenú držbu pozemku. Ďalej sa v novej vete explicitne a jasne upravuje povinnosť navrhovateľa nájomnej zmluvy poučiť vlastníka o spôsobe a forme odmietnutia návrhu a o právnych dôsledkoch nekonania. A uvádza sa nová veta, ktorou sa vlastníčkovi ukladá oznámiť navrhovateľovi nájomnej zmluvy, že došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s treťou osobou. Takto vzniknutá nájomná zmluva bude môcť byť vypovedaná k 1. novembru (t.j. koncu hospodárskeho roka) s jednoročnou výpovednou lehotou.*

2. V čl. I body 2 až 6 znejú:

„2. V § 13 sa vypúšťa odsek 2.

Doterajšie odseky 3 až 9 sa označujú ako odseky 2 až 8.

3. V § 13 odsek 2 znie:

„(2) Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok; § 12 ods. 4 druhá až štvrtá veta sa použijú primerane.“

4. V § 13 ods. 4 sa slová „odseku 4“ nahrádzajú slovami „odseku 3“.

5. V § 13 ods. 5 až 8 sa slová „odseku 5“ nahrádzajú slovami „odseku 4“.

6. V § 13 ods. 7 sa slová „odseku 6“ nahrádzajú slovami „odseku 5“.

*Odôvodnenie: Odsek 3 sa navrhuje ponechať a preformulovať. Zmyslom úpravy je zabezpečenie legitímneho cieľa doterajšieho nájomcu - zachovať kontinuitu užívania z titulu nájomnej zmluvy v prípade, že prenajímateľ je nedostupný. Postavenie vlastníka sa však posilní tým, že doterajší nájomca bude mať analogicky ako pri § 12 ods. 4 povinnosť inštruovať osloveného prenajímateľa o možnosti odmietnuť návrh na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a odstráni sa previazanie na neprimerané obmedzenie voľnosti prenajímateľa vo vypúšťanom § 13 ods. 2. Doručenie návrhu nájomnej zmluvy bude tak ako doteraz vykonané „preukázateľným spôsobom“. Takto vzniknutá nájomná zmluva bude môcť byť vypovedaná k 1. novembru (t.j. koncu hospodárskeho roka) s jednoročnou výpovednou lehotou. S cieľom jasnej komunikácie nájomcu s prenajímateľom sa navrhuje primerane tomto prípade aplikovať navrhnuté znenie § 12 ods. 4 druhej až štvrtej vety.*

*Ďalej sa v nadväzujúcich novelizačných bodoch vykonávajú potrebné legislatívno-technické opravy vyvolané ponechaním odseku 3.*

3. Čl. I sa dopĺňa bodom 7, ktorý znie:

„7. Za § 24f sa vkladá § 24g, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 24g

#### **Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. mája 2021**

Ak nájomná zmluva, ktorá je uzavretá počas trvania nájmu dohodnutého na určitý čas a ktorej predmetom je užívanie toho istého pozemku, nenadobudne účinnosť do 1. mája 2022, stráca platnosť.“

*Odôvodnenie: Cieľom prechodného ustanovenia je riešiť situáciu, ktorá vzniká v posledných niekoľkých mesiacoch v dôsledku rôznych legislatívnych iniciatív na novelizáciu zákona č. 504/2003 Z. z. Nemalé množstvo nájomcov poľnohospodárskych pozemkov predpokladá, že novelou zákona č. 504/2003 Z. z. bude oslabená ich doterajšia pozícia v existujúcich nájomných vzťahoch. Preto využívajú v súčasnosti platné a pre nich výhodné ustanovenia zákona a pristupujú k tomu, že už teraz, keď im do konca existujúcich nájomných zmlúv dohodnutých na určitý čas ostávajú ešte napríklad*

dva-tri roky, uzatvárajú s doterajšími prenajímateľmi na tie isté pozemky nové nájomné zmluvy, ktoré však nadobudnú účinnosť bezprostredne až po uplynutí určitého času doterajších nájomných zmlúv, t. j. s predstihom napríklad dvoch-troch rokov. Tým sa títo nájomcovia snažia vyhnúť novej právnej úprave zákona č. 504/2003 Z. z., ktorá by odstraňovala neprímerane zvýhodnené postavenie doterajších nájomcov (najmä prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy, fikciu vzniku nájomnej vzťahy a pod.). Prenajímateľia sú tak vmanipulovaní do nevýhodnej situácie, pretože ak budúca novela zákona ustanoví pre nich výhodnejšie postavenie, nemohli by slobodne využiť túto novšiu právnu úpravu práve v dôsledku neprímerane zavčasu uzatvorených nových nájomných zmlúv. Nájomcovia teda vopred vytvárajú stav, ktorým sa obchádza zákon, pretože sa obchádza a obmedzuje zmluvná voľnosť prenajímateľov a naruša sa ich rovné právne postavenie. Nájomcovia tým využívajú najmä dosiaľ existujúci inštitút prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy, aby sa vyhli novej právnej úprave, ktorá dá prenajímateľom vyrovnanjšie postavenie vo vzťahu k nájomcom. Tým dochádza v podstate k naplneniu § 39 Občianskeho zákonníka prostredníctvom právneho úkonu, ktorý svojim obsahom a účelom obchádza zákon a prieči sa dobrým mravom.

V záujme zabezpečenia rovnakého právneho postavenia všetkých prenajímateľov zákon zasiahne do týchto nových zmluvných vzťahov tým spôsobom, že ich vyhlási za neplatné, ak by mali nadobudnúť účinnosť neskôr ako jeden rok od nadobudnutia účinnosti novely zákona. Prechodné ustanovenie, ktorým sa zasiahne do uzatvorených nájomných zmlúv, má teda za cieľ navrátiť prenajímateľom rovnaké postavenie tým, že odstráni príčinu nerovnosti.

4. Za čl. I sa vkladá čl. II, ktorý znie:

## „Čl. II

Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z., zákona č. 80/1998 Z. z., zákona č. 256/2001 Z. z., zákona č. 420/2002 Z. z., zákona č. 518/2003 Z. z., zákona č. 217/2004 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 549/2004 Z. z., zákona č. 571/2007 Z. z., zákona č. 285/2008 Z. z., zákona č. 66/2009 Z. z., zákona č. 499/2009 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., zákona č. 139/2010 Z. z., zákona č. 559/2010 Z. z., zákona č. 547/2011 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 145/2013 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 115/2014 Z. z., zákona č. 363/2014 Z. z., zákona č. 122/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 153/2017 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 119/2019 Z. z. a zákona č. 211/2019 Z. z. sa mení takto:

V § 34 ods. 3 posledná veta znie: „Podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností pozemkovým fondom a objektívne kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.““.



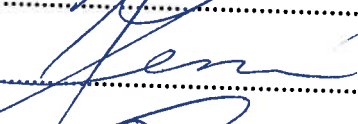

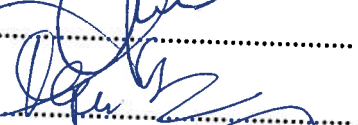
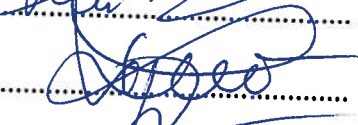


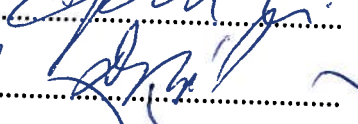
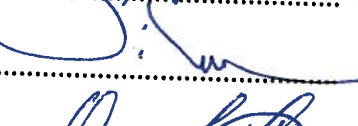

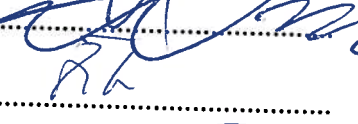
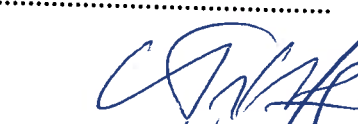






Čl. II sa primerane prečísluje.

V súvislosti s vložením nového článku sa primerane upraví aj názov zákona.

**Odôvodnenie:** Cieľom je upraviť splnomocňovacie ustanovenie tak, aby bolo možné nariadením vlády formulovať exaktné a objektívne určené kritériá, ktorú bude možné použiť na určovanie výšky nájomného a to výlučne zo strany SPF ako správcu majetku štátu a nehnuteľností nezistených vlastníkov.

5. V čl. II sa slovo „1. apríla“ nahrádza slovom „1. mája“.

**Odôvodnenie:** Cieľom je ustanoviť dátum účinnosti tak, aby zodpovedal dĺžke a priebehu legislatívneho procesu.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. JAROMIL HILGARDT        |     |
| 2. Jaroslav Karaluta       |     |
| 3. Anna Zemková            |     |
| 4. MIROSLAV ŽIAK           |    |
| 5. RADOVAN SLOBINA         |    |
| 6. RADOVAN KAPPA           |   |
| 7. Jozef Foltík            |   |
| 8. JOZEF PROCH             |   |
| 9. Vlado Zajack            |   |
| 10. Milan Lamraček         |   |
| 11. OMDRIS DOSTAČ          |   |
| 12. MARIÁN VISKUPIC        |   |
| 13. JANKA BITTO CIGÁNIKOVÁ |   |
| 14. Peter OSUSKY           |   |
| 15. JANA ŽITNÁ NEB         |   |
| 16. JAROMÍR ŠIBL           |  |
| 17. JARMILA VAŇOVÁ         |  |
| 18. MILAN POTOCKÝ          |  |
| 19. ZITA PLEŠTINSEKÁ       |  |