

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2010

Vyhlásené: 1. 6. 2010

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 7.2018

Obsah dokumentu je právne záväzný.

238

NARIADENIE VLÁDY

Slovenskej republiky

z 25. mája 2010,

**ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania,
predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským
pozemkovým fondom**

Vláda Slovenskej republiky podľa § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení zákona č. 139/2010 Z. z. (ďalej len „zákon“) nariaďuje:

§ 1

Predmet úpravy

Toto nariadenie vlády upravuje podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „fond“).

§ 2

Prenájom nehnuteľností

(1) Pozemok¹⁾ na poľnohospodárske účely (ďalej len „pozemok“) prenajíma fond osobám, ktorých predmetom činnosti je poľnohospodárska výroba alebo ktorých činnosť súvisí s poľnohospodárskou činnosťou. Ak je v prenajímanom pozemku zabudovaný odvodňovací detail, na účely tohto nariadenia vlády sa považuje za súčasť predmetu nájmu.

(2) Pozemok, ktorý nie je vhodný na poľnohospodársku výrobu a o ktorý osoba neprejaví záujem na poľnohospodársky účel, fond prenajíma dočasne aj na iný ako poľnohospodársky účel.

(3) Pozemok, ktorý tvorí podiel spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, fond prenajíma pozemkovému spoločenstvu, ktorého členovia vlastní podiel na tejto spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, alebo osobe, ktorá má pozemok od členov pozemkového spoločenstva prenajatý na účely poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.²⁾

(4) Pozemok s výmerou najviac 5 ha, ak ide o trvalý trávnatý porast, a 2 ha, ak ide o ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady alebo vodné plochy, najviac však so spoločnou výmerou 5 ha, môže fond prenajať fyzickým osobám na účely vlastnej drobnej pestovateľskej činnosti alebo chovateľskej činnosti.

(5) Pozemok funkčne spätý s nehnuteľnosťou určenou na poľnohospodárske účely prenajíma fond prednostne vlastníčkovi takejto nehnuteľnosti; nehnuteľnosťou na účely tohto nariadenia vlády sa rozumie funkčná budova alebo stavba (ďalej len „stavba“) slúžiaca poľnohospodárskej výrobe

alebo lesnej výrobe alebo stavba, ktorá je na základe podnikateľského zámeru určená na poľnohospodársku výrobu. Ak sa nájom skončí z dôvodu, že stavba sa nevyužíva na poľnohospodárske účely, nájomca vráti fondu predmet nájmu po zbere úrody v obvyklom agrotechnickom termíne, ak bola založená, inak ihneď.

(6) Fond prenajme pozemok na účely založenia vinohradu, ovocného sadu, chmeľnice alebo porastu rýchlorastúcich drevín na základe odborného stanoviska Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho v Bratislave.^{2a)}

(7) Ak prenájom prestane spĺňať požiadavky odsekov 5 a 6, fond odstúpi od zmluvy po zbere úrody, ak bola založená, alebo dňom doručenia odstúpenia.

(8) Pri likvidácii, konkurze alebo exekúcii majetku doterajšieho nájomcu prenajme fond pozemky v tomto poradí:

- a) osobe, na ktorú sa majetok prevádza,
- b) oprávnenej osobe, ktorá ako reštitučnú náhradu bezodplatne prevzala stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe alebo lesnej výrobe, alebo
- c) osobe, ktorá má v prenájme nehnuteľnosť na týchto pozemkoch.

(9) Fond neprenajme pozemok podľa odsekov 5 až 8 spolu so stavbou, ak je preukázateľné, že nebude použitý na účely poľnohospodárstva alebo lesného hospodárstva.

(10) Fond neprenajme pozemok právnickej osobe, ak

- a) nemá v predmete činnosti poľnohospodársku výrobu,
- b) je dlžníkom fondu sama alebo právnická osoba ňou ovládaná alebo ju ovládajúca,³⁾
- c) je spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu osoby, ktorá bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu,
- d) jej spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom jej štatutárneho orgánu je osoba, ktorá je alebo bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu,
- e) má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, alebo
- f) nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu.

(11) Fond neprenajme pozemok fyzickej osobe, ktorá

- a) je dlžníkom fondu sama alebo jej blízka osoba,⁴⁾
- b) má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie alebo
- c) nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu.

(12) Fond prenajme pozemok zastavaný stavbou aj vlastníkovi stavby, ak nespĺňa podmienky podľa odsekov 10 a 11.

(13) Prenajatý pozemok musí byť využívaný riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely,⁵⁾ pri prevádzkovaní podniku⁶⁾ a primerane druhu pozemku.⁷⁾

(14) Ak je o prenájom pozemku viac záujemcov, má doterajší nájomca, ktorý si riadne a včas plní

svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

(15) Ak sa samostatne hospodáriaci roľník stane akcionárom alebo spoločníkom právnickej osoby, fond prednostne prenajme pozemky tejto právnickej osobe, ak spĺňa podmienky na prenájom pozemkov a má o prenájom pozemkov záujem.

(16) Ak doterajší nájomca, ktorým je samostatne hospodáriaci roľník alebo fyzická osoba požiada o skončenie nájmu, fond prednostne uzavrie nájomnú zmluvu s osobou jemu blízkou, ak táto spĺňa podmienky na prenájom pozemkov a má o prenájom záujem.

(17) Ak si doterajší nájomca neplní zmluvné povinnosti, po skončení nájmu fond uzavrie zmluvu so záujemcom, ktorý

- a) má uzavreté nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami, ktoré sú v nájme od fondu,
- b) zabezpečuje živočíšnu výrobu,
- c) zabezpečuje špeciálnu rastlinnú výrobu,
- d) má trvalý pobyt alebo sídlo v obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza predmet nájmu, alebo
- e) preberie záväzok doterajšieho užívateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy s fondom, od ktorej fond odstúpil.

(18) Ak počas nájmu pozemku dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu,⁸⁾ k predaju väčšiny majetkových podielov⁹⁾ alebo väčšiny akcií¹⁰⁾ doterajšieho nájomcu alebo k zlúčeniu alebo splynutiu podniku, fond môže do šiestich mesiacov od tejto skutočnosti odstúpiť od zmluvy, ak si nadobúdateľ neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k fondu alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára. Zmluva zaniká po zbere úrody, ak bola založená, alebo dňom doručenia odstúpenia.

(19) Fond môže od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak si nájomca neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k fondu alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára.

(20) Ak nájom skončí podľa § 14 ods. 8 zákona, fond prenajme nové pozemky alebo ich časť doterajšiemu nájomcovi, novou zmluvou alebo dodatkom k platnej nájomnej zmluve, vo výmere primerane zníženej o výmeru pozemkov poskytnutých na spoločné zariadenia a opatrenia.

(21) Ak sa nájom skončí a žiadateľ o nájom nespĺňa podmienky uzavretia zmluvy podľa tohto nariadenia alebo o nájom pozemkov neprejavil záujem žiadny vhodný záujemca, fond prenajme pozemky ponukou; ponukou sa rozumie zistenie, spôsobom v mieste obvyklým, záujmu osôb hospodáriacich v obci alebo v susednej obci, kde sú pozemky, ktoré chce fond prenajať.

Osobitný nájom pozemkov

§ 2a

(1) Fond prenajme pozemok mladému poľnohospodárovi alebo poľnohospodárovi, ktorý spĺňa podmienky malého podniku alebo mikropodniku podľa § 14 ods. 9 zákona alebo podľa osobitného predpisu,^{10a)} len ak sa nájomca v zmluve zaviaže vykonávať

a) špeciálnu rastlinnú výrobu, ktorou je

1. obhospodarovanie prenajatého pozemku, na ktorom je vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica,
2. založenie vinohradu, ovocného sadu alebo chmeľnice na prenajatom pozemku a jeho následné obhospodarovanie, alebo

3. pestovanie špeciálnych plodín na výmere najmenej 50 % prenajatého pozemku; špeciálnymi plodinami sú zelenina, zemiak, liečivá rastlina, aromatická rastlina, koreninová rastlina a mak, alebo
- b) živočíšnu výrobu tak, aby zataženosť prenajatého pozemku neklesla počas celej doby nájmu pod 0,4 veľkej dobytčej jednotky/ha.

(2) Záujemca o osobitný nájom pozemku podľa odseku 1 k žiadosti, ktorej vzor uverejní fond na svojom webovom sídle, priloží

- a) rozhodnutie Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí nenávratného finančného príspevku podľa osobitného predpisu,^{10b)}
- b) list vlastníctva alebo kópiu nájomnej zmluvy k pozemku, ktorý už vlastní alebo ktorý už má prenajatý.

(3) Ak doterajší nájomca spĺňa podmienky podľa § 14 ods. 12 zákona alebo podľa osobitného predpisu,^{10f)} k žiadosti o nájom priloží čestné vyhlásenie o plnení podmienok podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b).

§ 2b

(1) Fond prenajme pozemok poľnohospodárovi obhospodarujúcemu poľnohospodárske pozemky s výmerou najviac 50 ha podľa osobitného predpisu,^{10a)} ktorý

- a) preukáže, že
1. obhospodaruje vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnicu najmenej na 50 % výmery pozemkov, ktoré vlastní alebo ktoré má prenajaté od iných vlastníkov,
 2. pestuje špeciálne plodiny najmenej na 50 % výmery pozemkov, ktoré vlastní alebo ktoré má prenajaté od iných vlastníkov, alebo
 3. má na pozemkoch, ktoré vlastní alebo ktoré má prenajaté od iných vlastníkov, zariadenie najmenej 0,4 dobytčej jednotky/ha, a
- b) v nájomnej zmluve sa zaviazá
1. obhospodarováť vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnicu najmenej na 50 % výmery prenajatého pozemku,
 2. založiť na celej výmere prenajatého pozemku vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnicu najneskôr v treťom roku trvania nájmu,
 3. pestovať špeciálne plodiny najmenej na 50 % výmery prenajatého pozemku,
 4. chovať ošípané tak, aby zataženosť celej výmery prenajatého pozemku neklesla počas celej doby nájmu pod 0,4 dobytčej jednotky/ha, a najneskôr po uplynutí prvého roku nájmu dodávať^{10g)} najmenej 15 odstavičiat/ha obhospodarovanej výmery pozemkov za rok iným chovateľom alebo z maloobchodnej prevádzkarne iným maloobchodným prevádzkarňam alebo ich priamo predávať alebo dodávať^{10h)} konečnému spotrebiteľovi alebo miestnej maloobchodnej prevádzkarni, ktorá priamo zásobuje konečného spotrebiteľa, alebo
 5. vykonávať živočíšnu výrobu tak, aby zataženosť celej výmery prenajatého pozemku neklesla počas celej doby nájmu pod 0,4 dobytčej jednotky/ha a najneskôr po uplynutí prvého roku nájmu vyrábať finálny produkt a dodávať^{10g)} potraviny živočíšneho pôvodu z maloobchodnej prevádzkarne iným maloobchodným prevádzkarňam alebo priamo predávať alebo dodávať malé množstvo prvotných produktov^{10h)} konečnému spotrebiteľovi alebo miestnej maloobchodnej prevádzkarni, ktorá priamo zásobuje konečného spotrebiteľa, v množstve, ak ide o
- 5a. mäso alebo výrobky z mäsa, ktoré zodpovedá najmenej 0,3 dobytčej jednotky/ha celej

výmery obhospodarovaných pozemkov za rok,

5b. surové mlieko alebo mliečne výrobky, najmenej 1 260 l kravského surového mlieka/ha, 140 l ovčieho surového mlieka/ha alebo 560 l kozieho surového mlieka/ha celej výmery obhospodarovaných pozemkov za rok alebo množstvo mliečnych výrobkov, ktoré sú vyrobené z tohto množstva surového mlieka, alebo

5c. vajcia, najmenej 2 940 vajec/ha celej výmery obhospodarovaných pozemkov za rok.

(2) Záujemca o nájom pozemku podľa odseku 1 v žiadosti, ktorej vzor uverejní fond na svojom webovom sídle, uvedie obec, katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín, na ktorých sú v katastri nehnuteľností zapísané pozemky, ktoré záujemca o nájom pozemku podľa odseku 1 vlastní a obhospodaruje. Prílohou k žiadosti je kópia nájomnej zmluvy k pozemku, ktorý už má záujemca o nájom pozemku podľa odseku 1 prenajatý, a

- a) výpis z vinohradníckeho registra^{10j}) alebo výpis z registra ovocných sádov a chmeľníc,^{10j}) ak ide o splnenie podmienky podľa odseku 1 písm. a) prvého bodu,
- b) rozhodnutie Pôdohospodárskej platobnej agentúry o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov,^{10k}) ak pestuje špeciálne plodiny na výmere väčšej ako 0,3 ha, alebo čestné vyhlásenie, že pestuje špeciálne plodiny na výmere najviac 0,3 ha, ak ide o splnenie podmienky podľa odseku 1 písm. a) druhého bodu, alebo
- c) rozhodnutie o registrácii prevádzkarne,^{10l}) rozhodnutie o registrácii prvovýrobcu,^{10m}) rozhodnutie o registrácii maloobchodnej prevádzkarne¹⁰ⁿ) alebo rozhodnutie o schválení prevádzkarne pre produkty živočíšneho pôvodu,^{10o}) ak ide o splnenie podmienky podľa odseku 1 písm. a) tretieho bodu.

(3) Ak doterajší nájomca spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu,^{10p}) k žiadosti o nájom priloží čestné vyhlásenie o plnení podmienok podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b).

§ 3

Predaj pozemkov

(1) Fond môže pozemok vo vlastníctve štátu predať, ak osobitný predpis¹¹⁾ neustanovuje inak a okrem dôvodov uvedených v osobitnom predpise,¹²⁾ z dôvodu

- a) vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ak má pozemok okrem štátu len jedného spoluvlastníka, ktorý vlastní nadpolovičný podiel, a výmeru najmenej 2 000 m², alebo ak má pozemok okrem štátu len jedného spoluvlastníka a výmeru menšiu ako 2 000 m², a nie je možné alebo pre fond účelné rozdelenie pozemku,
- b) zabezpečenia nevyhnutného prístupu k nehnuteľnosti iného vlastníka,
- c) nemožnosti pozemok samostatne účelne využiť,
- d) založenia trvalých porastov pri splnení podmienok podľa § 2 ods. 6,
- e) usporiadania vlastníctva k pozemkom v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo správcov lesného majetku štátu,
- f) usporiadania vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami a primeraným príľahlým pozemkom,
- g) vyporiadania vlastníctva k pozemkom v záhradkových osadách, v ktorých vlastnícke právo sa nevyporiadava podľa osobitného predpisu.¹³⁾
- h) vyporiadania vlastníctva k pozemku, na ktorom je založený vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica.

(2) Zastavaný pozemok vo vlastníctve štátu, ktorý bol vyňatý z privatizácie z dôvodu neskončeného konania o uplatnenom reštitučnom nároku na vydanie tohto pozemku oprávnenej