

ZMENY V ZÁKONE O NÁJME POŤN. POZEMKOV OD 1.1.2026

Mgr. Ing. Lukáš Hříbík

NAŠE SLUŽBY

- Správa pôdneho fondu (60.000 ha)
- Žiadosti o priame platby (40.000 ha)
- Mapovanie plôch (GPS, ortofoto, vegetačné indexy)
- Informačný systém pre poľnohospodárov (pôda, agro, zvieratá)

Upozornenie:

Táto prezentácia sa venuje vzťahom pri prevádzkovaní podniku.
Niektoré vzťahy medzi fyzickými osobami nepodnikateľmi môžu byť
upravené inak!

Preverenie zverejnenej OVN

- ▶ možnosť požiadať okresný úrad o preverenie zverejnenej obvyklej výšky nájomného
- ▶ do 31. augusta
- ▶ okresný úrad preverí do 15 dní
- ▶ požiadať môže iba nájomca, ktorý poskytol údaje

Upresnenie vymedzenia predmetu nájmu

- ▶ pozemok, ktorý je predmetom nájmu musí byť vymedzený v rozsahu:
 - ▶ názov okresu
 - ▶ názov katastrálneho územia
 - ▶ register „C“ alebo „E“
 - ▶ parcelné číslo
 - ▶ výmera (celého pozemku alebo prenajímanej časti)
 - ▶ spoluvlastnícky podiel
- ▶ alebo spôsobom, ktorý počas trvania zmluvy umožní jednoznačne určiť pozemok
- ▶ jednoznačne musí byť vymedzená aj **časť pozemku!**

Zákaz dohodnúť predkupné právo v zmluve o nájme pozemku

Zmena minimálneho nájomného

- ▶ Minimálna výška nájomného sa mení z 1 % na 3 % z hodnoty pôdy určenej podľa BPEJ
- ▶ V praxi ide o nájomné v rozmedzí 6 až 121 € / ha
- ▶ Takto určené minimálne nájomné je v mnohých lokalitách aj násobne vyššie ako OVN
- ▶ Zmluva uzatvorená na nižšie ako minimálne nájomné je **neplatná!**
- ▶ Týka sa iba zmlúv uzatvorených od 1.1.2026
- ▶ Čo so zmluvami so SPF, kde je nájomné podľa OVN?

Zmena nájomného v hospodárskych dvoroch

- ▶ Ak nedôjde k inej dohode, tak je nájomné vo výške **trojnásobku** OVN
- ▶ V praxi sa uplatňuje najmä na prípady výpočtu odplaty zo zákonných nájomov a bezdôvodného obohatenia (pri užívaní bez zmluvy)

Zmena minimálnej doby nájmu

- ▶ **10 rokov** – založenie alebo obnova porastu špargle alebo drobného ovocia
- ▶ **20 rokov** – ovocný sad, vinohrad, chmeľnica

Zmena výpovednej lehoty zmluvy na dobu neurčitú

- ▶ mení sa výpovedná lehota z 5 rokov na 1 rok (zmluvne je možné dojednať aj inú lehotu)
- ▶ nemôže ale uplynúť skôr ako je minimálna doba nájmu (5 rokov)
- ▶ výpovedná lehota, ktorá začala plynúť pred 1.1.2026 a minimálna doba nájmu uplynula pred 1.1.2026, uplynie 31. októbra 2026

Zmluva o odovzdaní pozemku do užívania inej osoby

- ▶ nový pojem v zákone
- ▶ ide o prenechanie užívania podnájomného (náhradného) pozemku podľa § 12a ods. 2 inej osobe
- ▶ úplne zbytočný pojem, ktorý komplikuje terminológiu:
 - ▶ rovnaké pravidlá ako klasická nájomná zmluva resp. výpožička
 - ▶ náhradný pozemok je spôsobilým predmetom nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke
 - ▶ rozdiel je iba v názve zmluvy

Rozšírenie pôsobnosti zákona o nájme pozemku na ďalšie užívacie právne vzťahy

USTANOVENIA O:

- ▶ písomnej forme (iba pri prevádzkovaní podniku)
- ▶ vymedzení predmetu užívania
- ▶ účele nájmu
- ▶ zákaze dojednania predkupného práva
- ▶ trvaní a spôsobe ukončenia vzťahu

Rozšírenie pôsobnosti zákona o nájme pozemku na ďalšie užívacie právne vzťahy

SA PRIMERANE POUŽIJÚ AJ NA:

- ▶ zmluvu o výpožičke
- ▶ zmluvu o odovzdaní pozemku do užívania inej osoby (§ 12a ods. 2)
- ▶ inominátnu (nepomenovanú zmluvu)

IBA ak je predmetom týchto vzťahov pozemok na poľnohospodárske účely

Rozšírenie pôsobnosti zákona o nájme pozemku na ďalšie užívacie právne vzťahy

PODSTATNÉ DÔSLEDKY NA ZMLUVU O VÝPOŽIČKE:

- ▶ povinná písomná forma
- ▶ doteraz široká zmluvná voľnosť, po novom viacero kogentných ustanovení
- ▶ možnosť dať pozemok do podnájmu aj bez dohody s vlastníkom
- ▶ minimálna doba zmluvy 5 rokov (doteraz bez obmedzenia)
- ▶ výpovedná lehota 1 rok, ak sa nedohodne inak (doteraz bez lehoty)

Rozšírenie pôsobnosti zákona o nájme pozemku na ďalšie užívacie právne vzťahy

- ▶ povinnosť zosúladiť doterajšie vzťahy s ustanoveniami o písomnej forme, vymedzení predmetu nájmu a trvaní a spôsobe ukončenia vzťahu do **31. decembra 2030**
- ▶ inak vzťah 1. januára 2031 zaniká

„Vydržanie“ užívania (§ 1a)

- ▶ Ak užívateľ
 - ▶ 5 rokov nepretržite
 - ▶ nerušene (bez námietky, výzvy na vrátenie, návrhu nájomnej zmluvy)
 - ▶ neoprávnene (bez právneho titulu)
 - ▶ užíva pozemok
- ▶ vznikne mu právo **bezodplatne** tento pozemok užívať

Netýka sa pozemkov v správe a nakladaní SPF.

„Vydržanie“ užívania (§ 1a)

OPRÁVNENIE ZANIKÁ:

- ▶ výzvou na vrátenie
- ▶ na základe rozhodnutia súdu

„Vydržanie“ užívania (§ 1a)

- ▶ Ide o nevhodné riešenie, ktoré naráža na ústavné princípy ochrany vlastníckeho práva (čl. 20 Ústavy SR)
- ▶ Vzniká originárne (pôvodné) právo, ktoré je v rozpore s originárnym právom vlastníka
- ▶ Vlastník prichádza o nárok na náhradu za užívanie (pri neoprávnenom užívaní má nárok na bezdôvodné obohatenia)
- ▶ Na riešenie tejto problematiky existujú iné riešenia, ktoré menej zasahujú do práv vlastníka (napr. § 12 ods. 4)
- ▶ Problém s vykonateľnosťou – nie je jasné, či sa 5 ročná doba ráta od účinnosti zákona (1.1.2026) alebo aj spätne

Vznik zákonného nájmu pri neaktívnom vlastníkovi (§ 12 ods. 4)

- ▶ Novela opravuje doterajšie nezmyselné ustanovenie § 12 ods. 4 späť do vykonateľnej a použiteľnej podoby
- ▶ Ak užívateľ pozemku
 - ▶ navrhne nájomnú zmluvu (preukázateľne)
 - ▶ poučí vlastníka o dôsledkoch neaktivity
 - ▶ vlastník je 2 mesiace neaktívny
- ▶ predpokladá sa vznik nájomného vzťahu na dobu neurčitú s ročnou výpovednou lehotou

Vznik zákonného nájmu pri neaktívnom vlastníkovi (§ 13 ods. 1)

- ▶ Pri skončení nájmu ak užívateľ pozemku
 - ▶ navrhne novú nájomnú zmluvu (rok až 2 mesiace pred skončením)
 - ▶ poučí vlastníka o dôsledkoch neaktivity
 - ▶ vlastník je 2 mesiace neaktívny (doteraz do skončenia nájmu)
- ▶ predpokladá sa vznik nájomného vzťahu na dobu neurčitú s ročnou výpovednou lehotou

Rozšírenie § 12 ods. 2

- ▶ právo užívať pozemok po skončení nájmu, ak je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať
- ▶ do vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a až 12c (náhradné užívanie)
- ▶ alebo do vykonania pozemkových úprav
- ▶ nevzťahuje sa na pozemky SPF (prečo? nemá to logiku)

Zmeny v náhradnom užívaní (§ 12a)

NOVÉ DÔVODY ZÁNIKU ROZHODNUTIA:

- ▶ prevod alebo prechod vlastníctva k pozemku, za ktorý vznikol podnájomný vzťah
- ▶ doručenie podnájomnej zmluvy okresnému úradu
- ▶ dohoda medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom

Zmeny v náhradnom užívaní (§ 12a)

- ▶ zrušenie povinnosti vytýčiť podnájomný pozemok pred právoplatným rozhodnutím úradu
- ▶ postačuje zabezpečiť rozdeľovací plán
- ▶ ekonomické zefektívnenie konania (v praxi odvolací orgán môže zrušiť rozhodnutie a v novom konaní môže byť iné rozhodnutie – pôvodné vytýčenie bolo zbytočné)

Zmeny v náhradnom užívaní (§ 12a)

- ▶ zrušenie obmedzenia 150 ha pri podielovom spoluvlastníctve
- ▶ nahradenie povinnosťou obhospodarovať náhradný pozemok za podielové spoluvlastníctvo jednou osobou
- ▶ aspoň taký bol zámer – je to však zle napísané a pri gramatickom výklade ide o nezmyselné ustanovenie (pomýlili si náhradný pozemok s pôvodnými pozemkami, za ktoré je náhradný pozemok vydaný)

Zmeny v náhradnom užívaní (§ 12b a 12c)

- ▶ od 1.1.2029 sa § 12b a 12c ruší
- ▶ rozhodnutia ostávajú v platnosti až do straty platnosti podľa doterajších pravidiel

Pozemky v správe a nakladaní SPF

PRI SKONČENÍ NÁJMU

- ▶ rok až 2 mesiace pred skončením zverejní fond na webe zoznam pozemkov, ktorým končí nájom a výzvu s termínom, do kedy je možné prejaviť záujem o prenajatie týchto pozemkov
- ▶ na záujem prejavení po termíne sa neprihliada
- ▶ prvýkrát tak spraví do 31. júla 2026
- ▶ ruší sa prednostné právo doterajšieho nájomcu

Pozemky v správe a nakladaní SPF

- ▶ Fond spravidla prenajíma pozemky ako súbory pozemkov s prihliadnutím na ich racionálne užívanie jedným nájomcom
- ▶ Prednostne uzatvorí zmluvu so záujemcom, ktorí má s pozemkami fondu právny titul k nadpolovičnej výmere v obvode zmluvy
- ▶ Ak podmienku spĺňa viac záujemcov, prednosť má ten, ktorý má právny titul k väčšej výmere
- ▶ Ak je to možné, účelné a racionálne z pohľadu užívania, môže fond rozdeliť obvod viacerým záujemcom

Pozemky v správe a nakladaní SPF

- ▶ Fond rozdelí obvod, ak záujem prejaví mladý farmár, malý podnik alebo mikropodnik, ktorý vykonáva (alebo bude vykonávať) špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu
- ▶ Pre tento účel môže znížiť výmeru obvodu o
 - ▶ 4 % (pôvodná zmluva 101 až 500 ha)
 - ▶ 7 % (501 až 700 ha)
 - ▶ 9 % (701 až 1500 ha)
 - ▶ 12 % (od 1501 ha)
- ▶ To neplatí ak špeciálnu rast. alebo živ. výrobu vykonáva viac záujemcov

Povinnosť preukázať užívacie právo voči vlastníkovi

- ▶ Na požiadanie vlastníka povinnosť predložiť nájomnú zmluvu alebo iný doklad preukazujúci nájomný vzťah a jeho podmienky

www.gsaa.sk

www.farmis.sk

Mgr. Ing. Lukáš Hríbik

0903/833 967