



SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

Nájom pozemkov na poľnohospodárske účely

Odborná konferencia

PÔDA A POZEMKOVÉ PRÁVO
z pohľadu Slovenského pozemkového fondu

Nitra 26. september 2018

- I. Predpisy**
- II. Správa a nakladanie SPF**
- III. Podmienky prenájmu**
- IV. Žiadosť o prenájom**
- V. Nájomná zmluva**



SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

I.

• **SPF pri nájme pozemkov na poľnohospodárske účely postupuje najmä podľa týchto všeobecne záväzných právnych predpisov:**

- zákon č. **504/2003 Z. z.** o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- nariadenie vlády SR č. **238/2010 Z. z.**, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov
- zákon č. 40/1964 Zb. **Občiansky zákonník** v znení neskorších predpisov
- zákon č. 513/1991 Zb. **Obchodný zákonník** v znení neskorších predpisov
- zákon č. **229/1991 Zb.** o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov
- zákon č. **330/1991 Zb.** o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
- zákon č. **180/1995 Z. z.** o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov



II.

Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

Fond nakladá s pozemkami

- § 13 s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra obnovennej evidencie pozemkov (ROEP) zapisujú do katastra nehnuteľností ("**pozemok s nezisteným vlastníkom**"),
- § 14 s pozemkami, ktoré tvorili verejný majetok (**neknihované pozemky**) a ktoré sú vo vlastníctve štátu, okrem pozemkov, ktoré spravujú iné organizácie podľa osobitných predpisov a pozemkov v zastavanom území obce



II.

- § 16 s pozemkami
 - a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise
 - b) nezistených vlastníkov (§ 13)
 - c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak
- a), b) SPF nakladá na základe údajov v katastri nehnuteľností
- c) SPF nakladá na základe údajov odsúhlasených s nájomcami pozemkov (nájomcovia pozemkov predkladajú zoznamy pozemkov, ktoré užívajú na základe nájomných zmlúv uzatvorených so známymi vlastníkmi)
- Nájomcovia pozemkov sú povinní viesť vlastnú evidenciu poľnohospodárskych pozemkov podľa osobitných predpisov.



II.

Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách

- § 34 ods. 3
 - spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom
 - nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy
- § 34 ods. 5
 - prenájíma podľa nariadenia aj nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy



III.

**Nariadenie vlády SR č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti
o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností
Slovenským pozemkovým fondom**

Prenájom nehnuteľností

- § 2 všeobecné pravidlá
- § 2a, § 2b osobitný nájom pozemkov



III.

- Fond môže prenajať fyzickým alebo právnickým osobám, ktorých predmetom činnosti je poľnohospodárska výroba (výpis z obchodného registra)
- Na drobnú pestovateľskú a chovateľskú činnosť (fyzickým osobám)
o celkovej výmere najviac :
spolu **5 ha** (iba ak a ide o pozemky v C-KN evidované ako trvalý trávny porast) a
spolu **2 ha** (ak ide o pozemky v C-KN evidované ako orná pôda, záhrada, vinica, chmeľnice,
ovocný sad, ostatná, zastavaná plocha)
Spolu môže byť na tento účel prenajatá výmera najviac 5 ha.
- Pozemok určený schváleným projektom na **založenie vinohradu, ovocného sadu, chmeľnice, porastu rýchlorastúcich drevín** - na základe odborného stanoviska Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho v Bratislave (UKSUP).



III.

Fond **neprenajme** pozemok **právnickej osobe**, ak

- nemá v predmete činnosti poľnohospodársku výrobu
- je dlžníkom fondu sama alebo právnická osoba ňou ovládaná alebo ju ovládajúca (§ 66a Obchodného zákonníka)
- je spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu osoby, ktorá bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu, 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
- má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie
- nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu



III.

Fond **neprenajme** pozemok **fyzickej osobe**, ak

- je dlžníkom fondu sama alebo jej blízka osoba (§ 116 a 117 Občianskeho zákonníka),
- má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie
- nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu.



III.

§ 2a Mladý poľnohospodár, poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku

- **žiadosť** o prenájom pozemkov podľa vzoru na internetovej stránke SPF
- kópiu právoplatného **rozhodnutia** Pôdohospodárskej platobnej agentúry (PPA) o schválení žiadosti o nenávratný finančný príspevok
(podľa Čl. 19 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 a zákona NR SR č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov k podopatreniu
 - 6.1 Pomoc na začatie poľnohospodárskej činnosti mladých poľnohospodárov alebo
 - 6.3 Pomoc na začatie poľnohospodárskej činnosti na rozvoj malých poľnohospodárskych podnikov
- **list vlastníctva** alebo **kópiu nájomnej zmluvy** k pozemku, ktorý už vlastní alebo už má prenajatý
- **osvedčenie o zápise do evidencie súkromne hospodáriaceho roľníka alebo výpis z obchodného registra**
- **potvrdenia, že nemá** daňové **nedoplatky**, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poisťného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie
- **potvrdenia miestne príslušnej obce, že nemá nedoplatky** na daniach a miestnych poplatkoch



III.

§ 2b Poľnohospodár, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery

vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu alebo vyrába finálny produkt

- **žiadosť** o prenájom pozemkov podľa vzoru na internetovej stránke SPF
- **list vlastníctva** alebo **kópiu nájomnej zmluvy** k pozemku, ktorý už vlastní alebo už má prenajatý
- **čestné prehlásenie**, že ku dňu podania žiadosti a ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy obhospodaruje pozemky s výmerou najviac 50 ha
- **osvedčenie o zápise do evidencie súkromne hospodáriaceho roľníka alebo výpis z obchodného registra**
- **potvrdenia, že nemá** daňové **nedoplatky**, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poisťného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie
- **potvrdenia miestne príslušnej obce, že nemá nedoplatky** na daniach a miestnych poplatkoch



III.

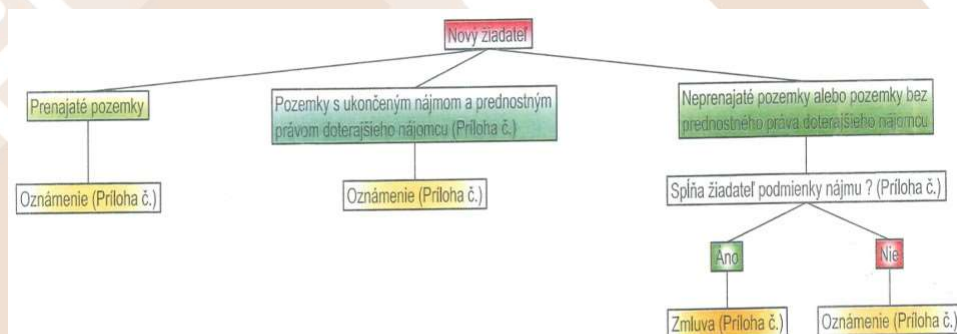
§ 2b Poľnohospodár, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu alebo vyrába finálny produkt

ďalšie doklady podľa druhu žiadosti :

- **výpis z vinohradníckeho registra alebo výpis z registra ovocných sádov a chmeľníc,**
(ak žiada nájom z dôvodu obhospodarovania vinohradu, ovocného sadu alebo chmeľnice minimálne na 50 % výmery pozemkov, ktoré vlastní alebo má prenajaté od iných vlastníkov)
- **rozhodnutie PPA o poskytnutí priamych podpôr podľa osobitných predpisov** (ak pestuje špeciálne plodiny na výmere väčšej ako 0,3 ha) **alebo**
čestné vyhlásenie, že pestuje špeciálne plodiny na výmere maximálne 0,3 ha
(ak žiada nájom z dôvodu pestovania špeciálnych plodín minimálne na 50 % výmery pozemkov, ktoré vlastní alebo ktoré má prenajaté od iných vlastníkov)
- **rozhodnutie o registrácii prevádzkarne, rozhodnutie o registrácii prvovýrobcu alebo maloobchodnej prevádzkarne alebo rozhodnutie o schválení prevádzkarne pre produkty živočíšneho pôvodu**
(ak žiada o nájom z dôvodu, že na pozemkoch, ktoré vlastní alebo ktoré má prenajaté od iných vlastníkov, má zaťaženie najmenej 0,4 dobytčej jednotky na jeden hektár)



III.





IV.

• **Žiadosť o prenájom :**

- písomná žiadosť doručená do centrálnej podateľne, vrátane dokladov
- preukázanie právneho titulu na prenájom
- posúdenie prednostného práva, splnenia podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy
- vypracovanie návrhu nájomnej zmluvy
- kontrolný a schvaľovací proces návrhu právneho aktu
- uzatvorenie nájomnej zmluvy.



V.

Nájomná zmluva

- písomné vyhotovenie
- predmet nájmu špecifikovaný písomne aj graficky
- doba nájmu určitá (od účinnosti zmluvy dokonkrétny dátum),
- nájomné stanovené dohodou
- podmienky nájmu aj ukončenia uvedené v zmluve



V.

Predmet nájmu

- súčasťou zmluvy je **písomná príloha prenájímaných pozemkov registra C**
- uvedený okres, obec, katastrálne územie, parcelné číslo registra C, druh pozemku, umiestnenie (intravilán/extravilán), list vlastníctva, celková výmera pozemku
prenajímaná výmera z celkovej výmery pozemku,
prenajatá výmera od SPF spolu, z toho
 - vo vlastníctve SR – správe SPF a
 - vo vlastníctve nezistených vlastníkov a nakladaní SPF
- výmera parcely , druh pozemku je záväzná v registri C (viď katastrálny zákon č. 162/1995 Zb.)



V.

Predmet nájmu

- SPF má k dispozícii v informačnom systéme údaje o prenájímaných pozemkoch aj v registri E, (identifikácia predmetu nájmu na register E, parc. č. registra E, list vlastníctva, prenájímaný podiel, prenájímaná výmera)
- SPF má evidenciu prenájímaných pozemkov aj podľa „nezistených vlastníkov“ (meno nezisteného vlastníka, list vlastníctva, vlastnícky podiel , prenájímaná výmera parcely)
- súčasťou zmluvy je grafická príloha – katastrálna mapa s vyznačením prenájímaného pozemku , ak je predmetom nájmu časť parcely alebo je to nevyhnutné pre identifikáciu pozemku
- SPF má predmet nájmu na katastrálnej mape, orfofotomape



V.

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 00001/2015-PNZ Pxxxxx/xx.00**Predmet zmluvy**

- Predmetom nájomnej zmluvy sú pozemky v okrese, v týchto katastrálnych územiach ... o celkovej výmere ha, v nasledovnom členení:
- vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa o výmere ha, *(vykazovať na 4 desatinné miesta)*
- neznámych vlastníkov (§ 16 ods. 1, písm. b, c zákona č. 180/1995 Z. z.) o výmere ha. *(vykazovať na 4 desatinné miesta)*
- Presná špecifikácia pozemkov podľa ods. 1 *(vrátane uvedenia druhu pozemkov)* je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

**Príloha č.1 k nájomnej zmluve**

Z10

Obec:

Okres:

Kat. územie:

Parcela C							Prenajatá výmera		
Číslo	Výmera celková	Druh poz.	I/E	LV	EL	Prenajímaná výmera	SR-SPF	NV-SPF	SPOLU SPF
1855/1	10 1842	2	E	0	2128	10 1842,00	10 1835,62	0,00	10 1835,62
14074/2	49 5169	2	E	0	2128	49 5169,00	27 0135,33	8 2321,26	35 2456,59
14074/51	2 2021	2	E	1570	0	2 2021,00	2 2021,00	0,00	2 2021,00
14074/52	567	2	E	1570	0	567,00	567,00	0,00	567,00
14074/53	1262	2	E	1570	0	1262,00	1262,00	0,00	1262,00



Obr. č. 1 Predmet nájmu – katastrálna mapa (fialové ohraničenie)



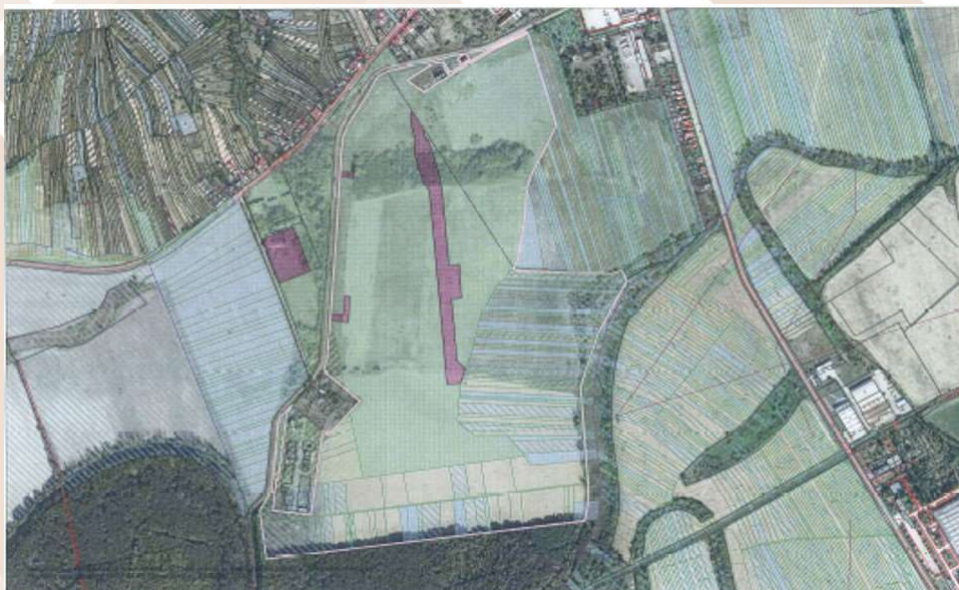
**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 2 Predmet nájmu – katastrálna mapa s ortofotomapou



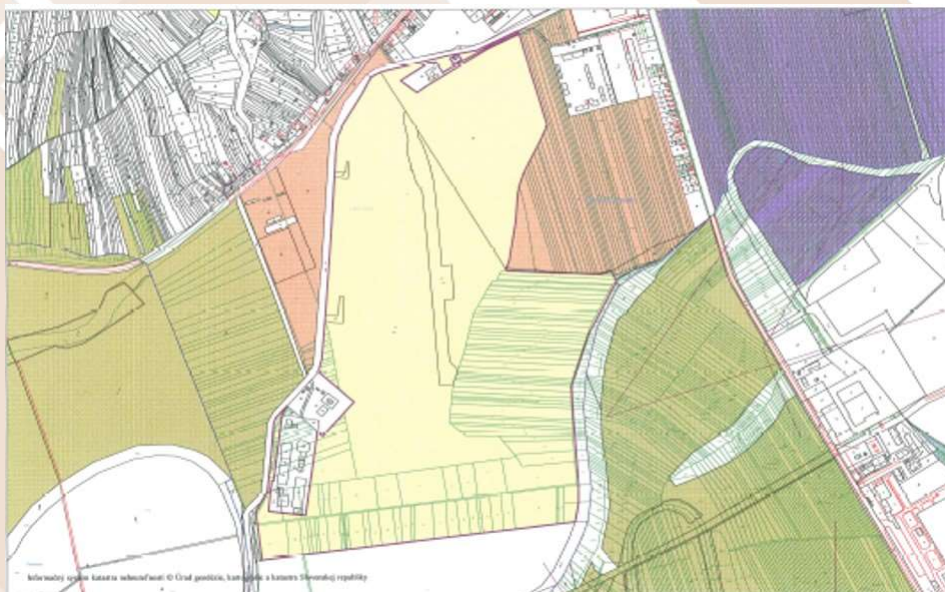
**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 3 Predmet nájmu – katastrálna mapa s vyznačením správy a nakladania SPF



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 4 Predmet nájmu – katastrálna mapa s vyznačením iných nájomcov



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 7 Ortofotomapa s vyznačením vlastníctva a správy SPF - ukážka



Obr. č. 8 Ukážka prenájmu SPF



Ďakujem za pozornosť.