

SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

Slovenský pozemkový fond

Odborná konferencia
PÔDA A POZEMKOVÉ PRÁVO
z pohľadu Slovenského pozemkového fondu
Košice, 27. september 2018

Slovenský pozemkový fond (SPF) a jeho základné činnosti

- SPF je právnická osoba (neštátna a nezisková organizácia), ktorá koná vo verejnom záujme
- SPF spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy
- SPF sa teda venuje výlučne pôde a rieši:
 - I. prenájom pôdy
 - II. predaj pôdy
 - III. reštitúcie
 - IV. vyporiadanie pozemkov



Čo SPF nerieši

- **SPF nerieši podporu a dotácie v pôdohospodárstve.** V zmysle príslušných predpisov **je orgánom štátnej správy pri poskytovaní podpory a dotácií Pôdohospodárska platobná agentúra!!!**



Základne právne predpisy upravujúce činnosť SPF

- Zákon č. **330/1991 Zb.** o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších 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 Slovenskej republiky č. **238/2010 Z. z.**, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom
- ostatné právne predpisy nájdete na:

<http://www.pozfond.sk/sk/pozemkovy-fond/pravne-predpisy>





SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

Prenájom pozemkov od SPF farmárom

- I. Predpisy**
- II. Oprávnenia fondu**
- III. Žiadosť o prenájom**
- IV. 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.

• **NAKLADANIE S NIEKTORÝMI POZEMKAMI A OPRÁVNENIA FONDU A SPRÁVCU**

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

Fond nakladá

- § 13 s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapisujú do katastra nehnuteľností (ďalej len "pozemok s nezisteným vlastníkom"), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov;
- § 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
- § 16 s pozemkami
 - a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"),
 - b) s nezisteným vlastníkom (§ 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, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.
 - na základe údajov odsúhlasených s nájomcami pozemkov
 - nájomcovia pozemkov predkladajú fondu zoznamy pozemkov, ktoré užívajú na základe nájomných zmlúv uzatvorených s vlastníkmi
- Nájomcovia pozemkov sú povinní viesť vlastnú evidenciu poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov podľa osobitných predpisov.



II.

• NAKLADANIE S NIEKTORÝMI POZEMKAMI A OPRÁVNENIA FONDU A SPRÁVCU

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
 - prenájma podľa nariadenia aj nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy



II.

• NAKLADANIE S NIEKTORÝMI POZEMKAMI A OPRÁVNENIA FONDU A SPRÁVCU

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

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



III.

- **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.



IV.

- **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



IV.

• Predmet nájmu

- súčasťou zmluvy je písomná príloha prenajímaných pozemkov registra C :
- uvedený okres, obec, katastrálne územie, parcelné číslo registra C, celková výmera pozemku, druh pozemku, umiestnenie (intravilán/extravilán), list vlastníctva, prenajímaná výmera z celkovej výmery pozemku, prenajatá výmera od SPF spolu, z toho vo vlastníctve SR – správe SPF a nezistených vlastníkov v nakladaní SPF
- výmera parcely , druh pozemku je záväzná v registri C (viď katastrálny zákon č. 162/1995 Zb.)
- SPF má k dispozícii v informačnom systéme údaje o prenajímaných pozemkoch aj v registri E, (identifikácia predmetu nájmu na register E, parc. č. registra E, list vlastníctva, prenajímaný podiel, prenajímaná výmera)
- SPF má v informačnom systéme evidenciu prenajímaných pozemkov aj podľa „nezistených vlastníkov“ (meno nezisteného vlastníka, list vlastníctva, vlastnícky podiel , prenajímaná výmera parcely)
- súčasťou zmluvy je grafická príloha – katastrálna mapa s vyznačením prenajímaného pozemku
- ak je predmetom nájmu časť parcely alebo je to nevyhnutné pre identifikáciu pozemku
- SPF má v informačnom systéme predmet nájmu na katastrálnej mape, orfofotomape



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.



- Predmetom zmluvy je odvodňovací detail vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý je zabudovaný na výmereha na pozemkoch uvedených v ods. 1. Podrobnejšia špecifikácia týchto pozemkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- Nájomca preberá odvodňovací detail v stave, v akom sa nachádza ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- *(Ak sa na prenajímaných pozemkoch nachádza odvodňovací detail vo vlastníctve fondu).*



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. 5 Predmet nájmu - ortofotomapa s vyznačením iných nájomcov



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 6 Katastrálna mapa s vyznačením správy a nakladania SPF - ukážka



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

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



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

Obr. č. 8 Ukážka prenájmu SPF



**SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND**

SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

Inštitút vydržania

○ zákonný

- je upravený v §§ 134 až 135c zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
- náležitosti osvedčenia o vydržaní sú upravené v § 63 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok)

SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

○ **nezákonný**

- niektorí notári si k osvedčeniu o vydržaní nevyžadavajú **vyjadrenie SPF** ako zákonného správcu
- právna úprava od 01.12.2015 nevyžaduje vyjadrenie SPF k pozemkom v intraviláne
- **nesplnenie zákonných podmienok vydržania**, najmä oprávnenosti držby, nepretržitosti držby a vydržacej doby
- **nahrádzanie dedičského konania** právnym inštitútom vydržania vlastníckeho práva
- **nahrádzanie prevodu vlastníckeho práva** právnym inštitútom vydržania vlastníckeho práva



- **zneužívanie inštitútu vydržania vlastníckeho práva** pri osobách s rovnakým priezviškom bez predloženia relevantných dokladov o právnom nástupníctve
- **notárska zápisnica je záznamová listina**, ktorá je zapísaná do katastra nehnuteľností bez akejkoľvek kontroly, zvrátiť stav je pritom možné iba súdnym rozhodnutím

- SPF uvíta iniciatívu generálneho prokurátora smerujúcu k zmene legislatívy, ktorou by došlo k zamedzeniu hromadného zneužívania inštitútu vydržania.



Ďakujem za pozornosť.

