

ZBIERKA  **ZÁKONOV**
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2003

Uverejnené: 02.12.2003

Časová verzia predpisu účinná od: 01.01.2018

504

ZÁKON

z 24. októbra 2003

**o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku
a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

PRVÁ ČASŤ

NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

§ 1

(1) Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

(2) Pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou²⁾ alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu^{2a)} tým nie sú dotknuté.

§ 2

Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely²⁾ je oprávnený brať z neho aj úžitky.

§ 3

Ak nie je dohodnuté inak, obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

§ 4

Ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

§ 5

Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo

nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 6

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Vypovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.

DRUHÁ ČASŤ

NÁJOM POZEMKU NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY PRI PREVÁDZKOVANÍ PODNIKU

§ 7

(1) Ak prenajatý pozemok slúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku³⁾ nájomcu, spravujú sa práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ustanoveniami § 1 až 6, ak nie je v tejto časti ustanovené inak.

(2) Ustanovenia tejto časti sa primerane použijú, aj keď je nájomcom právnická osoba založená alebo zriadená štátom, obcou alebo vyšším územným celkom, ktorá nie je podnikateľom a vykonáva poľnohospodársku činnosť na plnenie svojich úloh.

(3) V zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno dohodnúť, že pozemky sa prenajímajú i na vykonávanie rybárskeho práva⁴⁾ alebo dohodnúť, že nájomca môže zastupovať prenajímateľa v konaniach podľa osobitného predpisu⁵⁾ za primeranej výšky nájomného.

§ 8

(1) Pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov.

(2) Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť

- a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,
- b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice,
- c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia,
- d) najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repositória, ktoré je registrované,⁶⁾
- e) najmenej na desať rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.⁷⁾

§ 9

(1) Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom⁸⁾ na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku⁹⁾ a v súlade s osobitnými predpismi.¹⁰⁾

(2) Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi,¹¹⁾ ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

§ 10

(1) Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

(2) Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20 %, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

(3) Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 primerane.

(4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na postupy podľa § 12a.

(5) Ak je vypočítaná výška nájomného podľa odseku 1 nižšia ako dve eurá, môže sa prenajímateľ a nájomca dohodnúť na bezodplatnom užívaní pozemku. Taká dohoda sa považuje za zmluvu o výpožičke podľa § 659 až 662 Občianskeho zákonníka.

(6) Pozemky v správe a nakladaní Slovenského pozemkového fondu nemožno dať do podnájmu, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 12a).

§ 11

(1) Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§ 5).

(2) Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu²⁾ alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

§ 12

(1) Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8; to neplatí, ak sú predmetom zmluvy o nájme pozemku pozemky, s ktorými Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) nakladá podľa osobitného predpisu.^{11b)}

(2) Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; vypovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8, ak sa nedohodne inak.

(3) Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu.¹²⁾ To neplatí pri postupe podľa § 12a.

(4) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

(5) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníčkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.

(6) Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov^{12a)} alebo väčšiny akcií^{12b)} doterajšieho nájomcu, prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy; nájomný vzťah zaniká po zbere úrody.

§ 12a

(1) Ak doterajší nájomca užíva pozemky, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť a doterajší prenajímateľ vyzval nájomcu na vrátenie a prevzatie pozemkov, ktoré nie sú prístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, je doterajší nájomca povinný s vlastníkom (ďalej len „doterajší prenajímateľ“) uzatvoriť na základe jeho písomnej žiadosti podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté podľa tohto zákona, a to v primeranej výmere a bonite. Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.

(2) Nájomca je povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 1 za podmienok a na dobu, na ktorú má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od Slovenského pozemkového fondu. Doterajší prenajímateľ takéto pozemky môže prenajať inej osobe.

(3) Ak sa nájomca s doterajším prenajímateľom nedohodnú inak, vstupuje doterajší prenajímateľ do užívania pozemkov podľa odseku 2 po zbere úrody založenej na nich nájomcom. Náklady spojené s vyčlenením pozemkov znášajú nájomca a doterajší prenajímateľ rovnakým dielom.

(4) Doterajší prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, ak bola táto vopred zaplatená aj za obdobie, v ktorom už bola účinná podnájomná zmluva, a to do 30 dní od preukázateľne doloženej výzvy na zaplatenie. Ak doterajší prenajímateľ neuhradí nájomcovi ním zaplatenú daň z pozemkov, má sa za to, že podnájomná zmluva nebola uzavretá.

(5) Za podmienok uvedených v odsekoch 1 až 4 je doterajší nájomca povinný uzatvoriť podnájomnú zmluvu aj s fondom, ak o to fond požiada, z dôvodu vytvorenia racionálnych podmienok užívania pozemkov, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá.^{12c)}

(6) Ak si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu podľa odseku 2 do 90 dní od podania žiadosti podľa odseku 1, oznámi to doterajší prenajímateľ okresnému úradu, ktorý vyzve nájomcu na predloženie nájomných zmlúv, ktoré má uzavreté podľa tohto zákona. Okresný úrad na základe týchto zmlúv rozhodne o tom, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa. Na prebratie pozemku do užívania,

hradenie nákladov spojených s vyčlenením pozemku a povinnosť uhradenia zaplatenej dane nájomcovi platia postupy podľa odsekov 3 a 4.

(7) Ustanovenia § 12 ods. 1 platia pre obnovu podnájomného vzťahu obdobne.

(8) K oznámeniu podľa odseku 4 priloží doterajší prenajímateľ okresnému úradu doklady preukazujúce vlastníctvo k pozemku, na ktorý sa vzťahuje výzva na vrátenie, grafickú identifikáciu a požiadavku na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah. Okresný úrad určí, či požiadavka spĺňa podmienky primeranosti a o výsledku oboznámi doterajšieho prenajímateľa. Na základe podmienok určených okresným úradom doterajší prenajímateľ zabezpečí vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a priloží ho ako dodatok k oznámeniu.

(9) Rozhodnutie podľa odseku 8 okrem všeobecných náležitostí obsahuje

- a) určenie termínu platnosti rozhodnutia podľa odseku 2,
- b) označenie pozemku,
- c) výšku príslušných nákladov spojených s vyčlenením pozemkov podľa odseku 3 a termín splatnosti.

(10) Okresný úrad vedie evidenciu rozhodnutí s príslušnými rozdeľovacími plánmi.

(11) Podnájomný vzťah vzniknutý podľa odsekov 1 až 8 je nájomca povinný oznámiť vlastníčkovi pozemku, na ktorý vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní odo dňa užívania pozemkov.

(12) Náklady spojené s vytýčením hraníc pôvodného pozemku, ak sú pozemky prístupné, hradí ich vlastník.

(13) Ak o postup podľa odseku 1 alebo odseku 6 žiadajú podieloví spoluvlastníci, musia v súlade s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka predložiť k výzve na vrátenie a prevzatie pozemku ich vzájomnú písomnú dohodu o spoločnom obhospodarovaní pozemku.

(14) Ak ide o pozemok doterajšieho prenajímateľa podľa odseku 1 s výmerou menšou ako 400 m², nepostupuje sa podľa odseku 1 alebo odseku 6, ak by vznikol pozemok, ktorého užívanie by bolo možné len s neprímeranými ťažkosťami alebo náklady na jeho vymieranie by boli vyššie ako hodnota pozemku; to neplatí, ak vlastníci pozemkov s jednotlivými výmerami pozemkov menšími ako 400 m² požiadajú o postup podľa odseku 1 alebo odseku 6 spoločne.

§ 13

(1) Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

(2) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu²⁾ určený na iné ako poľnohospodárske účely.

(3) Ak ide o pozemky, s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu,^{11b)} má ich nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme pozemkov za nájomné v obvyklej výške.

(4) Prednostné právo na nájom pozemkov podľa odseku 3 nevzniká k pozemkom, o nájom ktorých prejaví záujem, okrem doterajšieho nájomcu, aj mladý poľnohospodár^{11c)} alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku,^{11e)} ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazal vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu,^{11f)} a preukáže, že už má vo vlastníctve alebo nájme od iných vlastníkov poľnohospodárske pozemky. Fond môže prenajať mladému poľnohospodárovi^{11c)} alebo poľnohospodárovi spĺňajúcemu podmienky malého podniku^{11d)} alebo mikropodniku^{11e)} pozemky vhodné na vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby v rozsahu podľa osobitného predpisu do výmery ním vlastnených alebo prenajatých pozemkov, najviac však do výmery 28 ha.

(5) Ak fond postupuje podľa odseku 4, môže znížiť doterajšiemu nájomcovi výmeru pozemkov vhodných na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu, ak má prenajaté pozemky vo výmere

- a) 101 až 500 ha najviac o 3 %,
- b) 501 až 700 ha najviac o 5 %,
- c) 701 až 1 500 ha najviac o 7 %,
- d) 1 501 ha a viac najviac o 10 %.

(6) Mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku nesmie pozemky, ktoré získal do nájmu podľa odseku 4 dať do podnájmu.

(7) Ak špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu vykonáva aj doterajší nájomca, fond nepoužije postup podľa odseku 4 a neznižuje výmeru podľa odseku 5. Fond doterajšiemu nájomcovi neznižuje výmeru ani na pozemkoch zaradených do viacročného záväzku podľa osobitného predpisu.^{11g)}

(8) Ak mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku prestane spĺňať podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy podľa odseku 4, poruší povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo poruší ustanovenia tohto zákona, fond od nájomnej zmluvy odstúpi.

(9) Prednostné právo na nájom pozemkov podľa odseku 3 nevzniká ani doterajšiemu nájomcovi, ktorý má od fondu v prenájme viac ako 100 ha pozemkov a ktorý nevykonáva na nich špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu,^{11f)} ak o ich nájom požiada poľnohospodár vykonávajúci najmenej tri roky v obci alebo v susednej obci, v ktorej sa tieto pozemky nachádzajú, špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu^{11f)} a ktorý sa zmluvne zaviazal v takomto rozsahu rozšíriť vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby aj na týchto pozemkoch. Ustanovenie odseku 8 platí obdobne.

§ 14

(1) Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou.

(2) Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté a ktoré sám vlastní a obhospodaruje, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov. Podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie

pozemkov ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).

(3) Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky a údaje a informácie z tejto evidencie a z evidencie podľa odseku 2 na požiadanie poskytovať obvodnému pozemkovému úradu a Pôdohospodárskej platobnej agentúre.¹³⁾

TRETIA ČASŤ

NÁJOM PODNIKU NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU

§ 15

Nájomná zmluva o nájme podniku na poľnohospodársku výrobu (ďalej len „podnik“) sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu¹⁾ o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 16

(1) Nájomcom podniku môže byť len podnikateľ, ktorý je zapísaný v obchodnom registri alebo v inom obdobnom registri.

(2) Zmluvou o nájme podniku sa prenajímateľ zaväzuje prenechať svoj podnik nájomcovi, aby ho prevádzkoval a bral z neho úžitky. V zmluve sa musí dohodnúť výška nájomného alebo spôsob jej určenia.

(3) Zmluva o nájme podniku sa musí uzavrieť v písomnej forme.

(4) O odovzdaní podniku do nájmu účastníci spíšu zápisnicu.

§ 17

(1) Nájomca je povinný prenajatý podnik prevádzkovať vo svojom mene, na vlastné náklady a s odbornou starostlivosťou. Predmet podnikania, na ktorý je podnik určený, nesmie meniť bez súhlasu prenajímateľa. Prenajatý podnik nemožno prenechať do podnájmu.

(2) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, veci určené na to, aby sa počas dohodnutého času nájmu pri bežnom prevádzkovaní podniku spotrebovali alebo spracovali, a veci určené na odbyt prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu; o týchto veciach sa urobí súpis, ktorý sa pripája k zápisnici o odovzdaní podniku do nájmu.

(3) Ak nie je v zmluve dohodnuté inak, prevzaté zvieratá a iné druhovo určené hnutelné veci na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby, ktoré sa nespracúvajú ani nespotrebovávajú, nájomca udržiava v prevzatom druhu a množstve; ak sa stanú na tento účel nepoužiteľnými, sú podľa okolností úžitkom z podniku alebo nákladom na jeho prevádzkovanie.

§ 18

(1) Práva prenajímateľa, ktoré slúžia alebo majú slúžiť na prevádzkovanie podniku, a záväzky prenajímateľa súvisiace s podnikom prechádzajú platnosťou zmluvy na nájomcu obdobne ako pri predaji podniku. To platí aj pre prechod práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov.

(2) O ručení prenajímateľa za záväzky, ktoré prešli na nájomcu platnosťou zmluvy, a o právach pri zhoršení vymožitelnosti týchto záväzkov v dôsledku nájmu podniku, ako aj o odovzdaní podniku dávaného do nájmu a o spisovanej zápisnici rovnako platia ustanovenia osobitného predpisu¹⁴⁾ o zmluve o predaji podniku.

§ 19

Ustanovenia tejto časti zákona sa použijú aj na nájom časti podniku na prevádzkovanie poľnohospodárskej výroby.

**ŠTVRTÁ ČASŤ
NÁJOM LESNÉHO POZEMKU NA HOSPODÁRENIE V LESOCH****§ 20**

Nájomná zmluva o nájme lesného pozemku¹⁵⁾ na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti tohto zákona, ak nie je v tejto časti zákona ustanovené inak.

§ 21

(1) Ak je predmetom nájmu lesný pozemok vo vlastníctve štátu, okrem lesných pozemkov nadobudnutých do vlastníctva štátu podľa osobitného predpisu,¹⁶⁾ na uzavretie zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas ministerstva podľa osobitného predpisu.¹⁷⁾

(2) Ak je účelom nájmu lesných pozemkov hospodárenie v lesoch,^{17a)} čas nájmu je najmenej 30 rokov ak sa zmluvne nedohodne inak, najmenej však na dobu platnosti programu starostlivosti o lesy^{17b)}; to neplatí pre nájom lesných pozemkov na iné účely.

(3) Nájomca lesného pozemku prenechaného na hospodárenie v lesoch je oprávnený využívať ho a brať z neho úžitky v súlade s osobitnými predpismi¹⁸⁾ a s lesným hospodárskym plánom a inými opatreniami podľa týchto osobitných predpisov.¹⁸⁾

(4) V písomnej zmluve o nájme alebo v písomnom potvrdení nájomcu o obsahu zmluvy sa uvedie rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí povinností z ukazovateľov a údajov lesného hospodárskeho plánu a k nim sa pripojí grafická identifikácia pozemkov na porastovej mape a súpis jednotiek priestorového rozdelenia lesa v potrebnom rozsahu.

(5) Pri dohodnutí nájomného sa prihliada na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi.¹⁸⁾

(6) Evidencia lesných pozemkov v užívaní nájomcu sa spravuje osobitnými predpismi.¹⁸⁾

**PIATA ČASŤ
SPOLOČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA****§ 22**

Ak nájomca zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, prechádzajú práva a povinnosti z nájmu obdobne na niektorú z osôb uvedených v osobitnom predpise,¹⁹⁾ ktorá sa na základe písomnej dohody oprávnených dedičov zaviazne pokračovať v poľnohospodárskej činnosti^{19a)} alebo v hospodárení na lesných pozemkoch.

§ 23

Ustanoveniami tohto zákona sa spravuje aj nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe osobitného predpisu,²⁰⁾ okrem lesných pozemkov. Výška nájomného v týchto prípadoch nesmie byť nižšia ako 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.^{11a)}

§ 24

(1) Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak neupravujú právne vzťahy k pozemkom uvedeným v odseku 2; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na nájom pozemkov, na ktorý bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.²¹⁾

§ 24a**Prechodné ustanovenie účinné k 1. novembru 2009**

Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na pozemky, na ktoré bol uplatnený nárok podľa osobitného predpisu.²¹⁾

§ 24b**Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2015**

(1) Fond postup podľa § 13 ods. 4 a 5 nepoužije na nájomné zmluvy uzavreté do 31. decembra 2014.

(2) Návrhy nájomných zmlúv, ktoré neboli prerokované radou fondu do 31. decembra 2014, fond posúdi podľa § 13 ods. 4 a 5.

§ 25

Zrušuje sa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku v znení nariadenia vlády č. 262/2001 Z. z.

Čl. II

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 58/1969 Zb., zákona č. 131/1982 Zb., zákona č. 94/1988 Zb., zákona č. 188/1988 Zb., zákona č. 87/1990 Zb., zákona č. 105/1990 Zb., zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 87/1991 Zb., zákona č. 509/1991 Zb., zákona č. 264/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 249/1994 Z. z., zákona č. 153/1997 Z. z., zákona č. 211/1997 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 218/2000 Z. z., zákona č. 261/2001 Z. z., zákona č. 281/2001 Z. z., zákona č. 23/2002 Z. z., zákona č. 34/2002 Z. z., zákona č. 95/2002 Z. z., zákona č. 184/2002 Z. z., zákona č. 215/2002 Z. z. a zákona č. 526/2002 Z. z. sa mení takto:

1. V § 673 sa za slovami „určenie veci“ čiarka nahrádza bodkou a vypúšťajú sa slová „alebo ak nemohol z uvedených príčin pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov docieľiť žiadny výnos“.
2. V § 674 sa vypúšťajú slová „alebo ak pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov úžitky z veci klesli z uvedených dôvodov pod polovicu bežného výnosu“.
3. V § 677 odsek 2 znie:

„(2) Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnutelých vecí v jednomesačnej lehote.“

Čl. III

Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 559/1991 Zb., zákona č. 42/1992 Zb., zákona č. 93/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 205/1996 Z. z., zákona č. 64/1997 Z. z., zákona č. 80/1998 Z. z., zákona č. 72/1999 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 456/2002 Z. z. a zákona č. 172/2003 Z. z. sa mení takto:

1. V § 2 ods. 2 sa v druhej vete vypúšťajú slová „iných než trvalých“.
2. V § 22 ods. 2 sa vypúšťa druhá veta.
3. V § 22 sa vypúšťajú odseky 6, 8 a 9.
Doterajšie odseky 7 a 10 sa označujú ako odseky 6 a 7.

Čl. IV**Účinnosť**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2004.

Rudolf Schuster v. r.

Pavol Hrušovský v. r.

Mikuláš Dzurinda v. r.

- 1) § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2) Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 2a) Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 3) § 5 Obchodného zákonníka.
- 4) § 4 zákona č. 139/2002 Z. z. o rybárstve.
- 5) Zákon č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 6) § 8 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.
- 7) § 9 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z.
- 8) § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9) § 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 10) Napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 285/1995 Z. z. o rastlinolekárskej starostlivosti v znení zákona č. 471/2001 Z. z., zákon č. 136/2000 Z. z. o hnojivách, zákon Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 58/2003 Z. z.
- 11) Napríklad § 3 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 11a) § 43 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona č. 549/2004 Z. z.
- 11b) § 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.
- 11c) Čl. 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 zo 17. decembra 2013 o podpore rozvoja vidieka prostredníctvom Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 1698/2005 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013).
- 11d) Čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014).
- 11e) Čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia (EÚ) č. 651/2014.
- 11f) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.
- 11g) Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka v znení neskorších predpisov.
- 12) Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.
- 12a) § 7 ods. 4 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.
- 12b) § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.
- 12c) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

- 13) § 7 zákona č. 543/2007 Z. z. o pôsobnosti orgánov štátnej správy pri poskytovaní podpory v pôdohospodárstve a rozvoji vidieka.
- 14) Obchodný zákonník.
- 15) § 2 ods. 1 až 3 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- 16) § 63 zákona č. 543/2002 Z. z.
- 17) § 11 ods. 4 zákona č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 17a) § 2 písm. h) zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- 17b) § 40 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 18) Zákon č. 61/1977 Zb. v znení neskorších predpisov. Zákon Slovenskej národnej rady č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov.
- 19) § 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- 19a) Napríklad čl. 2 písm. c) nariadenia Rady (ES) č. 73/2009 z 19. januára 2009, ktorým sa ustanovujú spoločné pravidlá režimov priamej podpory pre poľnohospodárov v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky a ktorým sa ustanovujú niektoré režimy podpory pre poľnohospodárov, ktorým sa menia a dopĺňajú nariadenia (ES) č. 1290/2005, (ES) č. 247/2006, (ES) č. 378/2007 a ktorým sa zrušuje nariadenie (ES) č. 1782/2003 (Ú. v. EÚ L 30, 31. 1. 2009), nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka, nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 20/2009 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov.
- 20) § 22 ods. 1 a 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.
- 21) Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava, tel.: 02 571 01 000, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.

Upozornenie: Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.