**Usmernenie
generálneho riaditeľa sekcie legislatívy
Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky
k § 12a zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.**

Určené: pozemkovým a lesným odborom okresných úradov,

 odborom opravných prostriedkov okresných úradov, pozemkovým referátom

Ministerstvo pôdohospodárstva rozvoja vidieka SR

Sekcia legislatívy

Číslo: 1918/2018-430

Bratislava, 9. mája 2018

Vybavuje: odbor pozemkový

### Článok 1Predmet úpravy

1. Toto usmernenie vydáva Sekcia legislatívy Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pre pozemkové a lesné odbory okresných úradov a odbory opravných prostriedkov okresných úradov, pozemkové referáty, s cieľom zjednotenia postupov pri konaniach podľa § 12a zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v znení účinnom od 1. mája 2018.

### Článok 2Pojmy a skratky

1. **zákon o nájme** – zákon NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. **§ 12a** – § 12a zákona o nájme
3. **zákon o PÚ** – zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
4. **SP** – zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov
5. **nájomca** – osoba, ktorá užíva pozemok na základe nájomnej zmluvy alebo nájomného vzťahu
6. **doterajší prenajímateľ** – vlastník pozemkov resp. spoluvlastníckych podielov, za ktoré má vzniknúť podnájomný vzťah podľa § 12a (nájom sa skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať)
7. **budúci obhospodarovateľ** – osoba, ktorá má s doterajším prenajímateľom uzatvorenú novú nájomnú zmluvu na pozemky v jeho vlastníctve, kde sa zmluvný nájom skončil alebo sa má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať, po predložení novej nájomnej zmluvy na tieto pozemky. Na budúceho obhospodarovateľa sa vzťahujú ustanovenia § 12a ods. 14 a § 13 ods. 2.
8. **žiadateľ** – doterajší prenajímateľ alebo budúci obhospodarovateľ
9. **OU-PLO** – pozemkový a lesný odbor okresného úradu (správny orgán)
10. **SPF** – Slovenský pozemkový fond
11. **nájom skončil** – je stav, keď pri posudzovaní žiadosti podľa § 12a je nepochybné, že nájomný vzťah (zákonný nájom, zmluvný nájom, nájomný vzťah zo zákona 504/2003) s nájomcom existoval a skončil pred podaním žiadosti o uzatvorenie podnájomného vzťahu
12. **nájom sa má skončiť** – je stav, keď pri posudzovaní žiadosti podľa § 12a je nepochybné, že nájomný vzťah ešte trvá, ale je známy termín jeho skončenia, pričom postupovať podľa § 12a sa začne najviac 1 rok pred týmto termínom
13. **pozemok je neprístupný** – pozemok, ktorý nesusedí s parcelou evidovanou v C-KN so spôsobom využitia 22 podľa vyhlášky 461/2009 Z. z. (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti). Pozemok je pre žiadateľa neprístupný aj v prípadoch, keď síce spĺňa podmienku podľa predošlej vety, ale osoba nedisponuje všetkými spoluvlastníckymi podielmi k pozemku alebo ak je na tomto pozemku vyčlenený podnájomný pozemok podľa § 12b zákona o nájme.
14. **pozemok nemožno racionálne užívať** – posúdi OÚ-PLO podľa konkrétnej situácie (napr. konfigurácia terénu, veľkosť a tvar parciel, spoluvlastníctvo, ...)
15. **pozemky, ktoré má prenajaté** – podnájomný vzťah môže vzniknúť na pozemkoch, ktoré nájomca obhospodaruje, teda aj na tých, ktoré sám vlastní
16. **podmienky primeranosti** – OU-PLO posúdi primeranosť podnájomného pozemku vo výmere a bonite. Ak je doterajší prenajímateľ podielovým spoluvlastníkom, výmera sa vypočíta ako súčet výmer pripadajúcich na spoluvlastnícke podiely v jeho vlastníctve. Postup pri posúdení bonity je podobný.
17. **rozdeľovací plán** – výsledný elaborát vytyčovania hraníc podnájomného pozemku
18. **PPÚ** – projekt pozemkových úprav spracovaný a schválený podľa zákona o PÚ
19. **k.ú.** – katastrálne územie

### Článok 3Legislatívny rámec

1. Pre postup podľa § 12a je potrebné splnenie nasledovných podmienok:
	1. žiadosť podal vlastník, ktorému nájom skončil alebo sa má skončiť, alebo budúci obhospodarovateľ,
	2. pozemky vlastníka sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať,
	3. súčet výmer spoluvlastníckych podielov vlastníka je väčší ako 400 m2, alebo vlastníci s menšou výmerou súčtu spoluvlastníckych podielov ako 400 m2 požiadali spoločne,
	4. nebolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav.

Ak nie sú splnené podmienky, OÚ-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. a) SP.

1. Postup podľa § 12a umožňuje dohodu o uzatvorení podnájomnej zmluvy medzi žiadateľom a nájomcom alebo, ak nedôjde k dohode, konanie o vzniku podnájomného vzťahu pred OÚ-PLO.

### Článok 4Dohoda medzi žiadateľom a nájomcom

1. Na základe písomnej žiadosti žiadateľa, ak ide o neprístupné pozemky alebo ak ich nie je možné racionálne využívať, je povinný nájomca s ním uzatvoriť podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré obhospodaruje.
2. Kópiu žiadosti žiadateľ súčasne doručí na vedomie OÚ-PLO.
3. Nájomcovi vzniká právo a povinnosť hospodárenia na pozemkoch, ktoré vlastní doterajší prenajímateľ, za tých istých podmienok, aké sú upravené v podnájomnej zmluve.
4. Nájomca je povinný uzatvoriť so žiadateľom podnájomnú zmluvu za podmienok a na čas, na ktorý má pozemky prenajaté od ich vlastníka alebo správcu, pričom prednostne uzatvorí podnájomnú zmluvu k pozemkom, ktoré má prenajaté od fondu.
5. Žiadateľ takéto pozemky môže dať do užívania inej osobe s prihliadnutím na § 12a ods. 14.
6. Súčasťou podnájomnej zmluvy podľa odseku 1 tohto článku je rozdeľovací plán, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Predmet podnájomnej zmluvy (označenie podnájomného pozemku) musí byť dostatočne určitý.
7. Podnájomnú zmluvu na účel jej zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručí žiadateľ OÚ-PLO v lehote 30 dní od jej účinnosti.
8. Žiadateľ začne užívať podnájomné pozemky po zbere úrody, ak sa nájomca so žiadateľom nedohodnú inak.
9. Náklady spojené s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu znášajú nájomca a žiadateľ rovnakým dielom.
10. Podnájomný vzťah vzniknutý na základe podnájomnej zmluvy je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku.

### Článok 5Konanie

1. Ak do 60 dní od podania žiadosti si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť so žiadateľom podnájomnú zmluvu, žiadateľ podá na OÚ-PLO žiadosť o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v jeho prospech.
2. Žiadateľ k žiadosti priloží
	1. zoznam poľnohospodárskych pozemkov vrátane názvu katastrálneho územia, ktoré sú vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa a za ktoré žiada podnájomný vzťah k pozemku,
	2. žiadosť o uzatvorenie podnájomnej zmluvy, preukázateľne doručenú nájomcovi,
	3. zmluvu o nájme a doklad o tom, že zmluvný vzťah sa skončil alebo sa má skončiť, (napr. výpoveď z nájmu, rozhodnutie podľa § 15 zákona o PÚ, prípadne čestné prehlásenie ak iné listiny preukazujúce skončenie nájmu nie sú k dispozícii),
	4. návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah,
	5. ak je žiadateľom budúci obhospodarovateľ, priloží aj novú nájomnú zmluvu s doterajším prenajímateľom a preukáže splnenie podmienok podľa § 12a ods. 14.
3. Ak žiadosť nie je úplná, OU-PLO vyzve žiadateľa na jej doplnenie, stanoví mu primeranú lehotu, poučí ho o právnych následkoch nedoplnenia a konanie preruší. Ak v stanovenej lehote žiadosť nedoplní, OU-PLO konanie zastaví.
4. Ak bola žiadosť podaná za pôvodné pozemky doterajšieho prenajímateľa v obvode projektu pozemkových úprav a bolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, OU-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. a) SP.
5. Ak bola žiadosť podaná za pôvodné pozemky doterajšieho prenajímateľa , ktoré sú prístupné alebo ich možno racionálne užívať, OU-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. a) SP.
6. Účastníkom konania je doterajší prenajímateľ a nájomca a ak bola podaná žiadosť podľa § 12a ods. 16, aj budúci obhospodarovateľ.
7. OU-PLO zašle nájomcovi upovedomenie o začatí konania spolu s pozvánkou na prerokovanie návrhu na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah.
8. OU-PLO určí, či návrh na umiestnenie pozemku spĺňa podmienky primeranosti. OU-PLO prerokuje s účastníkmi konania návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah. Umiestnenie pozemku musí byť vyhotovené v grafickej forme a dostatočne určité pre vyhotovenie rozdeľovacieho plánu. Ak na prerokovaní nedôjde medzi účastníkmi konania k dohode o umiestnení podnájomného pozemku, primerané umiestnenie pozemku určí OU-PLO. Na prerokovaní OU-PLO vyhotoví zápis, ktorého prílohou je umiestnenie pozemku a ktorý podpíšu všetci zúčastnení. V rámci vyhotovenia zápisu dá OÚ-PLO účastníkom možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie v zmysle § 33 ods. 2 SP.
9. Na základe výsledkov prerokovania uvedených v zápise nájomca v lehote 15 dní odo dňa prerokovania predloží nájomné zmluvy na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah.
10. OU-PLO vyzve žiadateľa, aby v primeranej lehote zabezpečil vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne v zmysle zápisu z prerokovania a vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a predložil ho OU-PLO spolu s dokladom o úhrade nákladov, zároveň konanie preruší a poučí žiadateľa, že ak v stanovenej lehote nezabezpečí vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, konanie zastaví.
11. Ak žiadateľ v ustanovenej lehote nezabezpečí v zmysle zápisu z prerokovania vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredloží rozdeľovací plán, OU-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. j) SP.

### Článok 6Náležitosti rozdeľovacieho plánu

1. Vytyčovanie hraníc podnájomného pozemku ako aj vyhotovenie rozdeľovacieho plánu môže vykonávať len fyzická alebo právnická osoba (zhotoviteľ), oprávnená vykonávať činnosť v odbore geodézie a kartografie.
2. Písomná časť
	1. Písomná časť rozdeľovacieho plánu pozostáva z popisnej časti – tabuľky, kde sú identifikačné údaje o území, zhotoviteľovi a tabuľkovej časti vo forme výkazu výmer.
	2. Rozdeľovací plán podlieha autorizačnému overeniu.
3. Grafická časť
	1. Grafická časť obsahuje stav katastra nehnuteľností v súbore C KN čiernou plnou líniou, stav právny čiernou prerušovanou líniou, čísla zabratých dielov parciel. Obvod pozemkov so zriadeným podnájomným vzťahom sa vymedzí lomovými bodmi číslovanými v aritmetickom poradí a kontrolnými omernými mierami.
	2. Nová hranica podnájomného pozemku sa vykreslí červenou plnou líniou. Číslo parcely podnájomného pozemku sa prevezme z operátu C KN podľa čísla parcely, na ktorej bude vyčlenený podnájomný pozemok, označí sa červenou farbou a dopíše sa k nemu poradové číslo v parcele C-KN (viď príloha č. 2 – parc. č. 5149/3-1).
4. Digitálna časť
	1. Rozdeľovací plán v digitálnej forme sa odovzdáva v súbore vo formáte VGI s vrstvou P12A\_PP (podnájomné pozemky).
	2. Výkaz výmer sa odovzdáva vo výmennom formáte XML.

### Článok 7Rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu

1. Rozhodnutie okrem všeobecných náležitostí obsahuje
	1. určenie času platnosti rozhodnutia,
	2. označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah,
	3. príslušnú sumu nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú má uhradiť nájomca žiadateľovi s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.
2. Platnosť rozhodnutia sa určuje na čas:
	1. kým má nájomca prenajaté pozemky, na ktorých vzniká podnájomný vzťah (bez uvedenia konkrétneho dátumu),
	2. do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo do neskoršieho dňa uvedeného v tomto rozhodnutí,
	3. do výmazu nájomcu z obchodného registra bez právneho nástupcu,
	4. do právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy.
3. Každý podnájomný pozemok bude jednoznačne identifikovaný svojim označením, ktoré pozostáva z kódu katastrálneho územia, čísla parcely C-KN a poradového čísla tohto podnájomného pozemku v tejto parcele C-KN.
4. Rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania.
5. Podnájomný vzťah vzniknutý rozhodnutím je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

### Článok 8Evidencia rozhodnutí podľa § 12a ods. 12

1. OÚ-PLO vedie evidenciu právoplatných rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi.
2. V písomnej časti evidencie sa evidujú najmä nasledovné údaje:
	1. údaje o rozhodnutí – číslo, dátum vydania a dátum právoplatnosti rozhodnutia, poznámka,
	2. údaje o doterajšom prenajímateľovi – titul, meno a priezvisko fyzickej osoby resp. názov právnickej osoby, dátum narodenia resp. IČO, PSČ a obec, ulica, poznámka,
	3. údaje o podnájomnom pozemku – katastrálne územie, číslo parcely C-KN, poradové číslo podnájomného pozemku v parcele C-KN, druh pozemku, výmera, poznámka, zoznam pozemkov vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa, za ktoré vznikol podnájomný vzťah.
3. V grafickej časti evidencie sa po katastrálnych územiach v súboroch vo formáte \*.VGI evidujú podnájomné pozemky. Názov súboru je podľa masky PPXXXXXX.VGI (kde „PP“ značí podnájomný pozemok a miesto XXXXXX sa uvedie číslo k.ú.). Pre súbory vo formáte \*.VGI platia nasledovné pravidlá:

|  |
| --- |
| **Prehľad štruktúry grafických súborov evidencie podľa § 12a ods. 12:** |
| *Vrstva* | *Farba* | *Popis* | *Prvky objektu* | *Informácie* |
| P12A\_PP | tmavomodrá | podnájomné pozemky | Plocha, text, atribút | K=1 (text K=1), F=2, H=1.5, D=1 |
| **Prehľad prvkov objektov evidencie podľa § 12a ods. 12:** |
| *Prvok* | *Popis* | *Typ vety VGI* |
| Plocha | Línia opisujúca plochu smerom doprava, s najmenej 4 bodmi, s totožným prvým a posledným bodom (uzavretá) | &L |
| Línia | Ľubovoľná línia so spojením L | &L |
| Text | Text popisujúci objekt | &T |
| Atribút | Identifikátor objektu použitý na prepojenie s písomnou časťou | &A |
| **Atribúty objektov evidencie podľa § 12a ods. 12:** |
| *Vrstva* | *Atribút* | *Popis* | *Príklad atribútu* | *Príklad textu* |
| P12A\_PP | CKU | Číslo katastrálneho územia v tvare 999999 | CKU=842320 | 2265/12-2 |
| PARCIS | Číslo parcely C-KN v tvare 1.000 až 99999.999 | PARCIS=2265.012 |
| CPP | Číslo podnájomného pozemku | CPP=2 |

### Článok 9Záverečné ustanovenia

1. Ruší sa Metodický pokyn Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky číslo : 1551/2010-430 z 22.4.2010.
2. Toto usmernenie nadobúda účinnosť dňom jeho vydania.

### Prílohy

1. vzor žiadosti o uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods. 1 zákona o nájme pre doterajšieho prenajímateľa,
2. vzor žiadosti o uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods. 1 zákona o nájme pre budúceho obhospodarovateľa,
3. vzor žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona o nájme pre doterajšieho prenajímateľa,
4. vzor žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona o nájme pre budúceho obhospodarovateľa,

 JUDr. Jaroslav Puškáč v.r.

 generálny riaditeľ

 sekcie legislatívy

 Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR