

Usmernenie
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 v znení účinnom od 1.2.2019.

Určené pre: pozemkové a lesné odbory okresných úradov,
odbory opravných prostriedkov okresných úradov, pozemkové referáty

Ministerstvo pôdohospodárstva rozvoja vidieka SR
Sekcia legislatívy
Odbor pozemkový
Číslo: 3919/2019-430, Z: 8208/2019
Bratislava, 14. februára 2019

Článok 1
Predmet 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. februára 2019.

Článok 2
Pojmy 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. Rovnaké práva a povinnosti ako na nájomcu sa pri postupe podľa § 12a vzťahujú aj na užívateľa pozemku užívaného bez nájomnej zmluvy.
- 6) **doterajší prenajímateľ** – vlastník pozemkov resp. spoluvlastníckych podielov, za ktoré má vzniknúť podnájomný vzťah podľa § 12a (nájom sa skončil alebo sa má skončiť alebo bol pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy a pozemok je neprístupný alebo ho 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. 16 a § 13 ods. 2 zákona o nájme.
- 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), tzv. „technická“ neprístupnosť. Pozemok je pre žiadateľa neprístupný aj v prípade, keď síce je „technicky“ prístupný, ale osoba nedisponuje všetkými spoluvlastníckymi podielmi k pozemku alebo ak je na tomto pozemku vyčlenený podnájomný pozemok s platným rozhodnutím podľa § 12b alebo podľa § 12c zákona o nájme, tzv. „právna“ neprístupnosť.
- 14) **pozemok nemožno racionálne užívať** – posúdi OU-PLO podľa konkrétnej situácie (napr. konfigurácia terénu, veľkosť a tvar parciel, spoluvlastníctvo, ...),
- 15) **pozemky v doterajšom obhospodarovaní** – podnájomný vzťah môže vzniknúť na pozemkoch, ktoré nájomca obhospodaruje a ku ktorým má nejaký právny titul (napr. ich vlastní, má k nim nájomnú zmluvu alebo nájomný vzťah zo zákona, obhospodaruje ich na základe podnájomnej alebo inej zmluvy, a pod.),
- 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. Za primeraný pozemok v bonite sa považuje taký, ktorého bonita má príslušnosť k rovnakej, resp. susednej (vyššej alebo nižšej), bonitnej skupine kvality podľa prílohy č. 9 vyhlášky č. 508/2004 Z. z. Podnájomný pozemok sa vyčleňuje v rovnakom katastrálnom území, ako sú pozemky vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa.
- 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 3 Legislatívny rámec

- 1) Pre postup podľa § 12a je potrebné splnenie nasledovných podmienok:
 - a) žiadosť podal vlastník, ktorému nájom skončil alebo sa má skončiť alebo ktorého pozemok bol užívaný bez nájomnej zmluvy, alebo budúci obhospodarovateľ,
 - b) pozemok vlastníka je neprístupný alebo ho nemožno racionálne užívať,
 - c) súčet výmer spoluvlastníckych podielov vlastníka, alebo skupiny vlastníkov, ktorí požiadali spoločne, je najmenej 2000 m²,
 - d) nebolo schválené vykonanie projektu pozemkových úprav.
Ak nie sú splnené podmienky, OU-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. a) SP.
- 2) Postup podľa § 12a umožňuje dohodu o uzatvorení podnájomnej zmluvy medzi žiadateľom a nájomcom alebo, ak nedôjde k dohode, konanie o vzniku podnájomného vzťahu pred OU-PLO.

Článok 4

Dohoda medzi žiadateľom a nájomcom

- 1) Na základe písomnej žiadosti žiadateľa, ak ide o neprístupný pozemok alebo ak ho 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 OU-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. 16 zákona o nájme.
- 6) Súčasťou podnájomnej zmluvy podľa odseku 1 tohto článku je rozdeľovací plán, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Predmet podnájomnej zmluvy (označenie a ohraničenie podnájomného pozemku) musí byť dostatočne určitý.
- 7) Podnájomnú zmluvu na účel jej zápisu do evidencie podnájomných zmlúv doručí žiadateľ OU-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 5

Konanie

- 1) Ak do 60 dní od podania žiadosti si nájomca nesplní povinnosť uzavrieť so žiadateľom podnájomnú zmluvu, žiadateľ podá na OU-PLO žiadosť o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v jeho prospech. Podľa § 12a ods. 20 môže podať žiadosť o vydanie rozhodnutia aj nájomca, keď nedošlo k uzavretiu podnájomnej zmluvy z dôvodov na strane vlastníka a vlastník nepožiadala OU-PLO o vydanie rozhodnutia.
- 2) Žiadateľ k žiadosti priloží
 - a) zoznam poľnohospodárskych pozemkov vrátane názvu katastrálneho územia, ktoré sú vo vlastníctve doterajšieho prenajímateľa a za ktoré žiada podnájomný vzťah k pozemku,
 - b) žiadosť o uzatvorenie podnájomnej zmluvy, preukázateľne doručenú nájomcovi,
 - c) 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), tieto doklady neprikladá keď ide o pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy,
 - d) návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah,
 - e) ak je žiadateľom budúci obhospodarovateľ, priloží aj novú nájomnú zmluvu s doterajším prenajímateľom a preukáže splnenie podmienok podľa § 12a ods. 16.
- 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 pôvodný pozemok doterajšieho prenajímateľa, ktorý je prístupný a možno ho racionálne užívať, OU-PLO konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. a) SP.
- 6) Účastníkom konania je doterajší prenajímateľ a nájomca. Ak bola podaná žiadosť podľa § 12a ods. 18, účastníkom konania je budúci obhospodarovateľ a nájomca.
- 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) Na prerokovaní návrhu na umiestnenie podnájomného pozemku:
 - a) 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 podnájomného pozemku určí OU-PLO.
 - b) OU-PLO prerokuje s účastníkmi konania a preverí splnenie podmienky, že nájom skončil alebo sa má skončiť (či nedošlo postupom podľa § 13 ods. 3 zákona ku vzniku nájomného vzťahu).
 - c) OU-PLO upovedomí doterajšieho prenajímateľa, ktorý je podielovým spoluvlastníkom, že na obhospodarovanie podnájomného pozemku sa vzťahujú ustanovenia § 12a ods. 16 zákona, teda že celú výmeru podnájomného pozemku musí obhospodarovať doterajší prenajímateľ, jemu blízka osoba, právnická osoba, ktorej je doterajší prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo samostatne hospodáriaci roľník alebo právnická osoba, ktorí hospodária na výmere najviac 150 ha a obhospodarujú pozemky na území obce, v ktorej doterajší prenajímateľ vlastní dotknuté pozemky.
 - d) OU-PLO na prerokovaní súčasne vyzve účastníkov, aby sa dohodli na lehote na vypratanie pozemku. Poučí ich, že ak k dohode nedôjde, lehotu stanoví OU-PLO v rozhodnutí buď do 30 dní od zberu úrody alebo do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia, podľa toho čo nastane neskôr, najneskôr však do konca kalendárneho roka, ak úroda nebola založená alebo nebola pozberaná.
 - e) Na prerokovaní OU-PLO vyhotoví zápis, ktorého prílohou je umiestnenie pozemku a ktorý podpíšu všetci zúčastnení. V rámci vyhotovenia zápisu dá OU-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. OU-PLO v konaní pokračuje bez ohľadu na predloženie či nepredloženie nájomných zmlúv nájomcom.
- 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 6

Náležitosti rozdeľovacieho plánu

- 1) Vytýčovanie 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) Rozdeľovací plán má písomnú a grafickú časť (viď príloha č. 1). Vyhotovuje sa v analógovej a digitálnej forme. Rozdeľovací plán podlieha autorizačnému overeniu.
- 3) Písomná časť rozdeľovacieho plánu pozostáva z:
 - a) popisnej časti – tabuľky, kde sú identifikačné údaje o území a zhotoviteľovi,
 - b) tabuľkovej časti vo forme výkazu výmer.
- 4) Grafická časť rozdeľovacieho plánu
 - a) 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.
 - b) 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 za pomlčkou poradové číslo podnájomného pozemku v parcele C-KN.
- 5) Digitálna forma
 - a) Rozdeľovací plán v digitálnej forme sa odovzdáva v súbore vo formáte VGI s vrstvou P12A_PP (podnájomné pozemky).
 - b) Rozdeľovací plán sa odovzdáva aj vo formáte PDF.

Článok 7

Rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu

- 1) Rozhodnutie okrem všeobecných náležitostí obsahuje
 - a) určenie času platnosti rozhodnutia,
 - b) označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah,
 - c) 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,
 - d) najneskoršiu lehotu, do ktorej má nájomca povinnosť vypratať pozemky.
- 2) Platnosť rozhodnutia sa určuje na čas:
 - a) kým má nájomca právo užívať pozemok, na ktorom vzniká podnájomný vzťah (bez uvedenia konkrétneho dátumu), alebo
 - b) do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo do neskoršieho dňa uvedeného v tomto rozhodnutí, alebo
 - c) do výmazu nájomcu z obchodného registra bez právneho nástupcu, alebo
 - d) do právoplatnosti rozhodnutia o odňatí pozemku z poľnohospodárskej pôdy, alebo
 - e) do ukončenia nájomnej zmluvy s vlastníkom podľa § 12a ods. 18 (ak podnájomný vzťah vzniká v prospech budúceho obhospodarovateľa).
- 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) Lehota na vypratanie pozemku sa stanoví, ak sa účastníci na lehote nedohodli, buď do 30 dní od zberu úrody alebo do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia, podľa toho čo nastane neskôr, najneskôr však do konca kalendárneho roka, ak úroda nebola založená alebo nebola pozberaná.
- 5) Rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania do vlastných rúk.
- 6) Podľa § 24e ods. 5 a 6 zákona o nájme rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 je vykonateľné podľa osobitného predpisu a na vypratanie podnájomného pozemku sa primerane vzťahuje § 126 Občianskeho zákonníka.
- 7) Podnájomný vzťah vzniknutý rozhodnutím je nájomca povinný oznámiť vlastníkovi pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Článok 8

Evidencia rozhodnutí podľa § 12a ods. 14

- 1) OU-PLO vedie evidenciu právoplatných rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi.
- 2) V písomnej časti evidencie sa evidujú najmä nasledovné údaje:
 - a) 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,
 - b) údaje o rozhodnutí – číslo, dátum vydania a dátum právoplatnosti rozhodnutia, poznámka, prípadne údaje o zániku podnájomného vzťahu,
 - c) údaje o doterajšom prenajímateľovi – titul, meno a priezvisko fyzickej osoby resp. názov právnickej osoby, dátum narodenia resp. IČO, PSČ a obec, ulica, poznámka.
- 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.). Podnájomné pozemky podľa § 12a sa evidujú vo vrstve P12A_PP. Pre súbory vo formáte *.VGI platia nasledovné pravidlá:

Prehľad štruktúry grafických súborov evidencie podľa § 12a ods. 14:				
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. 14:				
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. 14:				
Vrstva	Atribút	Popis	Príklad atribútu	Príklad textu
P12A_PP	CKU	Číslo katastrálneho územia v tvare 999999	CKU=869168	1035/2-1
	PARCIS	Číslo parcely C-KN v tvare 1.000 až 99999.999	PARCIS=1035.002	
	CPP	Číslo podnájomného pozemku	CPP=1	

Článok 9

Záverečné ustanovenia, účinnosť

- 1) Ruší sa Usmernenie generálneho riaditeľa sekcie legislatívy Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky číslo : 1918/2018-430 z 9. mája 2018 k § 12a zákona 504/2003.
- 2) Toto usmernenie nadobúda účinnosť dňom jeho vydania.

Prílohy

- 1) vzor rozdeľovacieho plánu,
- 2) vzor žiadosti o uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods.1 zákona o nájme pre doterajšieho prenajímateľa,
- 3) vzor žiadosti o uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods.1 zákona o nájme pre budúceho obhospodarovateľa,
- 4) vzor žiadosti o uzatvorenie podnájomnej zmluvy podľa § 12a ods. 1 zákona o nájme pre vlastníka pozemku užívaného bez nájomnej zmluvy,
- 5) vzor žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona o nájme pre doterajšieho prenajímateľa,
- 6) vzor žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona o nájme pre budúceho obhospodarovateľa,
- 7) vzor žiadosti o vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 8 zákona o nájme pre vlastníka pozemku užívaného bez nájomnej zmluvy.

JUDr. Jaroslav Puškáč v.r.
generálny riaditeľ
sekcie legislatívy
Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR