

# PRÁVNÁ ANALÝZA



**OBJEDNÁVATEĽ:**

**Obchodné meno :**

**Sídlo :**

**IČO :**

**DIČ :**

**IČ DPH :**

**Registrácia::**

**Štatutárny orgán**

**Bankové spojenie :**

**IBAN :**

**Telefón :**

**Email:**

**Poľnohospodárska spoločnosť, a.s.**

Nám. Matice slovenskej 8, 96501 Ziar nad Hronom

45 939 292

2023143199

SK2023143199

v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,  
odd.: Sa, vl. č.: 1128/S

Ing. Boris BENIAK, predseda predstavenstva

Tatra banka, a.s.

SK54 1100 0000 0029 2885 0415

+421 905 369 296

beniak@phspol.sk

# I.

## VÝCHODISKOVÉ PODKLADY A PRÁVNÝ PROBLÉM

Zo strany subjektu **Poľnohospodárska spoločnosť, a.s.** ( ďalej len ako „ *Klient* “) boli Advokátskej kancelárii SLAMKA & Partners s.r.o. ( ďalej len ako „ *Advokátska kancelária* “ ) doložené nasledovné podklady/ bolo poskytnuté:

- *List Poľnohospodárske družstvo Žiar nad Hronom, IČO: 00 027 995, 965 14 Žiar nad Hronom zo dňa 13.07.2020*
- *Nájomné zmluvy, mapy, LV, GSAA snímky*
- *Ozrejmenie a opis skutkovej a právnej situácie prostredníctvom telefonického kontaktu / video chat ( FaceTime ) a osobného stretnutia*

*Klient* požaduje, aby *Advokátska kancelária* poskytla právnu analýzu a právny výklad k ust. § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov( ďalej len ako „ *Zákon* “)

## II. PRÁVNÁ ANALÝZA

**§ 13 ods. 2 Zákona:** „ Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, 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 predpisu<sup>2)</sup> určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný“

**§ 13 ods. 2 Zákona:** „ Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 12 ods. 1 “

Novela Zákona účinná od 1. mája 2018 zmenila právnu úpravu prednostného práva nájmu. Uvedené právo prednostného nájmu nájomcu vytvára celý komplex právnych problémov a otázok, a to:

- z pohľadu podmienok vzniku a výkonu prednostného práva nájomcu a či vôbec má na tento právny inštitút nájomca nárok,
- ako aj z pohľadu ochrany vlastníckeho práva prenajímateľa ako vlastníka poľnohospodárskych pozemkov a jeho práva dispozície so svojim majetkom.

Zákonodarca prijatím novely Zákona v § 13 ods. 2 garantoval nájomcovi právo, že po skončení nájomnej zmluvy a za splnenia zákonných podmienok, a v prípade jeho záujmu bude mať možnosť ako prvý uzavrieť s prenajímateľom novú nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré doteraz užíval na základe nájomnej zmluvy. Tomu zodpovedá aj náležitá povinnosť prenajímateľa prednostne ponúknuť doterajšiemu nájomcovi pozemky na prenájom. Novela Zákona účinná od 1. mája 2018 vsunula do § 13 ods. 2 podstatné ustanovenie, ktoré doteraz v právnej úprave absentovalo, a to, že ak došlo k porušeniu prednostného práva nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, tretím subjektom, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný. Tým v podstate zákonodarca oproti predchádzajúcej právnej úprave jednoznačne ustanovil, že ak prenajímateľ aj napriek splneniu zákonných podmienok nájomcu uzavrel nájomnú zmluvu s novým prenajímateľom, má pôvodný prenajímateľ právo domáhať sa na súde, teda sa dovolávať svojich práv, aby takýto právny vzťah bol vyhlásený za neplatný.

Nárok nájomcu na prednostné uzavretie nájomnej zmluvy má svoje špecifické podmienky, ktoré musia byť kumulatívne naplnené (pozri ďalej).

**I. Prvou podmienkou na vznik prednostného práva je riadne a včasné plnenie záväzkov nájomcu z doterajšej nájomnej zmluvy.**

V tejto súvislosti chceme podotknúť, že za záväzok zo zmluvy netreba považovať len včasné a riadne uhrádzanie nájomného, na výške ktorého sa zmluvné strany, t. j. ktorý si nájomca a prenajímateľ dohodli čo sa v prípade doterajšieho nájomcu - Poľnohospodárske družstvo Žiar nad Hronom, IČO: 00 027 995 vôbec neplnilo, ale aj iné povinnosti vyplývajúce priamo z konkrétneho nájomného vzťahu, ako je napríklad povinnosť zabezpečiť kontrolu kvality pôdy zameranej na obsah tzv. hlavných živín N, P, K a hodnoty pH v dohodnutých intervaloch či povinnosť predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s podnájomom, čo je však v praxi ojedinelé aj vzhľadom na vysokú rozdrobenosť pôdy, ako aj nízke právne povedomie prenajímateľov. V praxi, podobne ako v tomto prípade sa však najčastejšie možno stretnúť s porušovaním povinnosti včasne a riadne uhrádzaného nájomného. Za včasné uhrádzanie nájomného treba považovať vyplatenie nájomného krukám, na bankový účet alebo poštovým poukazom prenajímateľovi v lehote ustanovenej v konkrétnom právnom vzťahu. Za riadne uhrádzanie nájomného treba považovať vyplatenie nájomného vo výške ustanovenej v konkrétnom právnom vzťahu. V prípade, že počas nájomného vzťahu sa nájomca dopustil čo i len raz konania vo forme omeškania platby nájomného, alebo zaplatil nižšie nájomné a v lehote ho nedoplatil, automaticky v zmysle zákona jeho prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká, a to aj napriek tomu, že zo strany prenajímateľa mu nebola daná výzva, resp. upozornenie na meškanie s vyplatením nájomného, resp. na jeho výšku. V takomto prípade sa nájomca nemôže úspešne dovolávať svojich nárokov na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy.

**II. Druhou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu je skutočnosť, že nájomca prenajímateľovi ponúkne nájomné v obvyklej výške.** Obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku sa rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad, odbor pozemkový a lesný, pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku

**III. Treťou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu je skutočnosť, že prenajímateľ pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania:**

- nedá pozemky do nájmu blízkej osobe, a to bez ohľadu na účel využitia pozemkov - blízkou osobou sa rozumie podľa § 116 OZ príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe

navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu;

- nedá pozemky do nájmu právnickej osobe, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, a to bez ohľadu napríklad aj na mieru jeho účasti v právnickej osobe. V tejto súvislosti je tiež potrebné konštatovať, že právnickou osobou sa nerozumie len obchodná spoločnosť alebo družstvo v zmysle Obchodného zákonníka, ale napríklad aj občianske združenie podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov, cirkevné a náboženské združenia podľa zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a o postavení cirkví a náboženských spoločností či nadácie a fondy podľa zákona č. 34/2002 Z. z. o nadáciách;
- tieto pozemky nebude užívať prenajímateľ sám, pričom *Zákon* v tejto súvislosti ustanovuje podmienku, aby bol prenajímateľ napríklad tzv. SHR – samostatne hospodáriacim roľníkom podľa zákona č. 105/1990 Zb. o súkromnom podnikaní občanov, teda aby sám podnikal v poľnohospodárstve;
- nedošlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemkom, t. j. pozemky boli napríklad predmetom darovacej zmluvy, zámennej zmluvy, kúpnej zmluvy či boli predmetom dedenia;
- tieto pozemky nie sú určené po skončení na iné ako poľnohospodárske účely podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

**IV. Štvrtou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu je aplikácia „navrhovacieho“ konania, čo bolo do *Zákona* zakomponované novelou účinnou od 1. mája 2018 doplnená o ust. od 01. februára 2019 .**

Nájomca je v zmysle novely *Zákona* najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, povinný doručiť preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, pričom prenajímateľ tento návrh do dvoch mesiacov odo dňa jeho doručenia neodmietne z niektorého z dôvodov uvedených v tretej podmienke alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške podľa druhej podmienky.

Ak tak prenajímateľ neurobí, vznikne nájomný vzťah avšak nie podľa návrhu a podmienok zmluvy predložených nájomcom ale na neurčitý čas, ktorú možno vypovedať len písomne a vypovedná lehota je päť rokov.

**V. Piatou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu je okamih vzniku nároku nájomcu na prednostné právo nájmu.**

V tejto súvislosti sa názory jednotlivých právnych expertov líšia, a to najmä vo vzťahu k dĺžke nájomnej zmluvy, pričom *Zákona* rozoznáva 2 druhy nájomných zmlúv:

- i. na dobu určitú – tá sa ukončí uplynutím zákonom ustanovenej maximálnej lehoty prenájmu, resp. zmluvne dohodnutou dobou, ktorá nesmie prekročiť zákonom ustanovenú maximálnu dobu nájmu
- ii. na dobu neurčitú - tú možno ukončiť na základe písomnej výpovede; výpoveď však nemožno podať pred uplynutím doby nájmu podľa § 8 ods. 1 *Zákona* o NPP, t. j. min. 5 rokov, a dĺžka výpovednej doby je 5 rokov.

*Zákon* v § 13 ods. 2 ustanovuje:

*„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...“*

Z výkladu daného ustanovenia zákona je teda možné vyvodiť, že nárok na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy sa uplatňuje v režime zmluvy tak na dobu neurčitú, ako aj na dobu určitú.

Zatiaľ čo v predchádzajúcej časti sme sa venovali zákonnej úprave prednostného práva nájmu, v nasledujúcej časti sa zameriame na právnu úvahu k problematike prednostného práva nájmu z pohľadu prenajímateľa.

Ako problematické ustanovenie pri uplatňovaní prednostného práva nájmu v § 13 ods. 2 *Zákona* považujeme cenu nájmu – t. j. obvyklé nájomné. Zákonodarca v *Zákone* ustanovuje, že nájomca má nielenže právo prednostného nájmu, ale dokonca núti prenajímateľa uzavrieť nájomnú zmluvu za obvyklé nájomné, čo možno považovať v aktuálnom stave dopytu po pôdohospodárskej pôde za ustanovenie obmedzujúce hospodársku súťaž. *Zákon* v § 13 ods. 2 ustanovuje, že: *„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...“*

Prenajímateľ ako vlastník pozemku v prípade, že má záujem o prenajatie pôdy pôvodnému nájomcovi, je teda v zmysle zákonného znenia v pozícii, že nemôže očakávať zo strany pôvodného nájomcu navýšenie nájomného, keďže v prípade, že nájomca obhospodaruje celé katastrálne územie, cena obvyklého nájomného sa bude odvíjať od priemernej ceny nájmu v danom katastrálnom území a obvyklú cenu teda bude určovať pôvodný nájomca - čo pre prenajímateľa, resp. prenajímateľov znamená deformáciu trhu s nájmom.

Je pravdou, že zákonodarca chcel týmto ustanovením na jednej strane zabezpečiť riadne a dlhodobé obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike, teda presadzovať záujem verejný, avšak z hľadiska našej úvahy opomenul pritom záujem individuálny – t. j. záujem vlastníka, resp. vlastníkov rozhodovať o výške nájmu.

Zákonodarca sa v ustanovení *Zákona* nevysporiadal s otázkou záujmu tretích osôb o prenájom pozemkov, ktoré ponúknu prenajímateľovi vyššie nájomné a lepšie podmienky ako pôvodný nájomca. V takom prípade máme za to, že ak prenajímateľ splní zákonom požadované podmienky na ukončenie nájomnej zmluvy - a to či už uplynie doba nájmu, alebo doručí výpoveď nájomcovi riadne a včas a uplynie výpovedná lehota, má prenajímateľ právo prenajať svoje pozemky tretej osobe, ak mu tá ponúkne výhodnejšie podmienky, aké mu ponúka doterajší nájomca, ktorému síce patrí prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy, ale len v takom prípade, že naplní podmienky upravené v § 13 ods. 2 a 3 *Zákona* a prenajímateľovi nebolo ponúknuté zo strany tretích subjektov napríklad vyššie nájomné ako to, ktoré ponúka pôvodný nájomca.

VYPRACOVAL A VALIDOVAL:

**ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA  
SLAMKA**  
& PARTNERS S.R.O.  
Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o.  
sídlo: ul. Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 501 200 00 DIČ: 2120174067  
IČ DPH: SK2120174067

1

**Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o.**  
JUDr. Pavol VARGAEŠTOK  
Advokát a konateľ