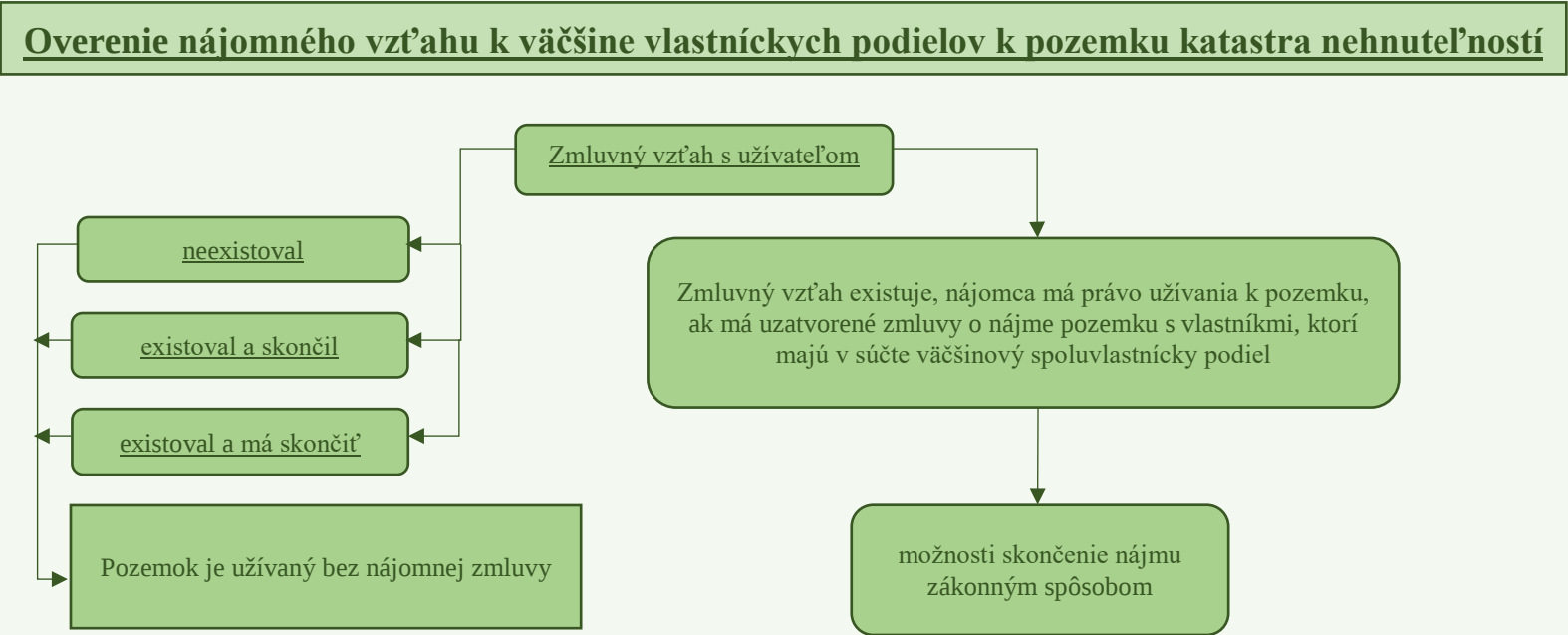


1.
Overenie
a vysporiadanie
zápisov
vlastníckych
práv
v príslušnom
katastri
nehnutelností



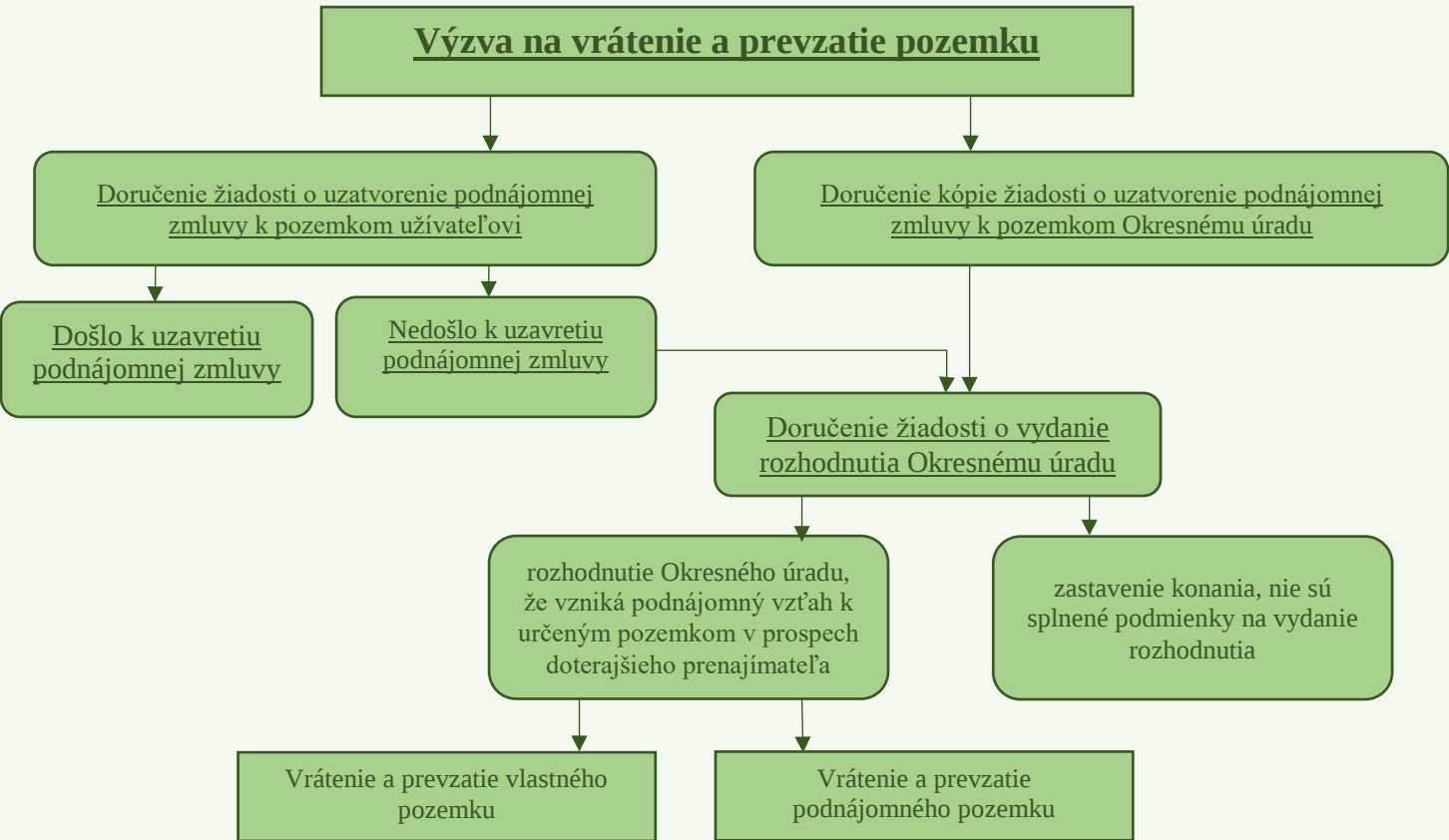
2.
Overenie
nájomných
vzťahov
k pozemku



3.
Užívanie
pozemku
užívateľom bez
nájomnej
zmluvy.



4.
Postup
vrátenia
a prevzatia
pozemku



1. Overenie a vysporiadanie zápisov vlastníckych práv v príslušnom katastri nehnuteľností.

Katastrálny portál umožňuje okamžitý prístup k údajom katastra nehnuteľností, bez návštevy príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru. Vyhľadávanie podľa vlastníka umožňuje zistiť, či ste evidovaný ako

- známy vlastník,
- známy vlastník, ale nie sú známe údaje o mieste Vášho trvalého pobytu alebo sídla,
- známy vlastník, ale iné osobné údaje ako meno a priezvisko nie sú evidované,
- nezistený vlastník, alebo
- v údajoch katastra nehnuteľností nie ste evidovaný.

V prípade, ak ste zistili, že nie ste evidovaný ako známy vlastník, obráťte sa na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor. V prípade, ak nie ste v údajoch katastra nehnuteľností evidovaný z dôvodu dedičstva, obráťte sa na príslušný okresný súd so žiadosťou o začatie dedičského konania podľa mena poručiteľa, Ak nie ste známy vlastník, alebo nie je známe miesto Vášho trvalého pobytu alebo sídlo, zo zákona má právo nakladania s Vašimi pozemkami Slovenský pozemkový fond. Na základe vykonaného zápisu do katastra nehnuteľností zanikne správa Slovenského pozemkového fondu k Vášmu pozemku.

2. Overenie nájomných vzťahov k pozemku.

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. FFF2Ak ste si overili, že ste známy vlastník, je potrebné overiť si či nájomný vzťah k pozemkom (zmluvný nájom, nájomný vzťah zo zákona 504/2003, zákonný nájom, ...), resp. k vlastníckym podielom (i) neexistoval, (ii) existoval a skončil alebo má skončiť alebo (iii) stále existuje.

Ak je nepochybné, že nájomný vzťah k väčšine vlastníckych podielov medzi Vami (alebo Vašimi právnymi predchodcami) s užívateľom neexistoval alebo existoval a skončil, pozemok je užívaný bez nájomnej zmluvy.

Overiť, či nájom k pozemku existoval a skončil je potrebné u každého užívateľa, ktorý užíva Vaše pozemky. Zistíte tak:

- a) **nájomcu**, t.j. osobu, ktorá užíva pozemok na základe nájomnej zmluvy alebo nájomného vzťahu, alebo
- b) **užívateľa**, ktorý užíva pozemky bez nájomnej zmluvy.

Príklad:

Katastrálne územie	List vlastníctva	Číslo parcely	Register katastra nehnuteľností	Vlastnícky podiel		Užívateľ	Doklad
Horná Dolná	151	11/1	C	1/1	väčšinový	Družstvo	Zmluva o nájme
Horná Dolná	316	27	E	1/4	menšinový	Družstvo	Zmluva o nájme
Dolná Horná	17	35/3	E	12/2758	menšinový	XY s.r.o.	?
Dolná Horná	25	100/1	E	2/3	väčšinový	YX a.s.	?

3. Užívanie pozemku užívateľom bez nájomnej zmluvy.

Ak ste zistili, že Vaše pozemky sú naozaj užívané konkrétnymi užívateľmi bez nájomnej zmluvy, máte možnosť užívateľom doručiť:

- **návrhy na uzavretie nájomnej zmluvy, alebo**
- **výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov.**

Príklad:

Katastrálne územie	List vlastníctva	Číslo parcely	Register katastra nehnuteľností	Vlastnícky podiel		Užívateľ	Doklad
Dolná Horná	17	35/3	E	12/2758	menšinový	XY s.r.o.	?
Dolná Horná	25	100/1	E	2/3	väčšinový	YX a.s.	?

- **Návrh na uzavretie nájomnej zmluvy**

Nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť aj podľa **Občianskeho zákonníka alebo zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov** (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“)

Odporúčané náležitosti nájomnej zmluvy

- a) označenie zmluvných strán,
- b) predmet zmluvy,
- c) účel nájmu,
- d) doba nájmu,
- e) nájomné a spôsob jeho platenia,
- f) iné finančné nároky a spôsob ich platenia,
- g) podmienky nájmu,
- h) skončenie nájmu,
- i) doručovanie písomností ,
- j) sankcie,
- k) ďalšie štandardné náležitosti nájomných zmlúv.

- **Výzva na vrátenia a prevzatie pozemku**

Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, alebo ste užívateľovi pozemku, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy doručili výzvu na vrátenie a prevzatie pozemkov, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka.

Existujú aj iné možnosti, ak vám niekto neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva. Napríklad domáhať sa vypratania pozemku žalobou, za podmienky, že jej predchádzalo konanie uvedené vyššie a pod.

4. Postup vrátenia a prevzatia pozemku.

Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy existujú nasledovné možnosti:

- vydanie vlastného pozemku,
- vyčlenenie podnájomného pozemku.

Ad. a) Vydanie vlastného pozemku

Pod vydaním vlastného pozemku sa rozumie vytýčenie jeho hraníc na pôvodnom mieste a odovzdanie pozemku. Vydaním vlastného pozemku nevznikajú, nemenia sa, ani nezanikajú právne vzťahy k pozemkom.

Dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní/ Zrušenie spoluvlastníctva a vzájomné vysporiadania rozhodnutím súdu

Pokiaľ

- ako podielový spoluvlastník trváte na vyčlenení vlastníckeho podielu v pozemku na pôvodnom mieste,
- je pozemok prístupný, ak je možné pozemok riadne obrábať a nenarúša obrábanie susedných pozemkov

máte možnosť postupovať podľa § 141 a nasl. Občianskeho zákonníka, t.j. dohodnúť sa so spoluvlastníkmi o zrušení podielového spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní alebo požiadať o zrušenie podielového spoluvlastníctva a jeho vysporiadanie súd.

Ad. b) Vyčlenenie podnájomného pozemku

Vyčlenenie iného, ako vlastného pozemku súvisí s posúdením situácie, či vlastný pozemok je

- prístupný z komunikácie** (za neprístupný sa považuje pozemok, ktorý nesusedí s parcelou evidovanou v registri C katastra nehnuteľností ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba (cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, nekryté parkovisko a ich súčasť),
- možné racionálne obhospodarovat'** (či pozemok nemožno racionálne užívať závisí od konkrétnej situácie, napr. podľa veľkosti a tvaru parciel, spoluvlastníctva, konfigurácie terénu).

Rovnako je potrebné posúdiť či by samotné užívanie vlastného pozemku podstatne sťažovalo alebo rušilo užívanie susedných pozemkov.

Vyčleňovanie iného, ako vlastného pozemku je možné riešiť len v území, ktoré tvoria poľnohospodárske plochy užívateľa a len v rovnakom katastrálnom území ako sú Vaše vlastné pozemky.

V každom prípade **odporúčame doručiť** nájomcovi / užívateľovi pozemkov, ktorých nájom sa skončil / má sa skončiť / ktoré sú užívané bez nájomnej zmluvy **žiadosť podľa § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o uzatvorenie podnájomnej zmluvy k pozemkom v primeranej výmere a bonite**.

Minimálne náležitosti žiadosti podľa § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.:

- údaje o žiadateľovi, t.j. meno, priezvisko fyzickej osoby alebo názov právnickej osoby, adresu, dátum narodenia alebo IČO,
- návrh umiestnenia podnájomného pozemku / pozemkov, t.j. názov katastrálneho územia, navrhovanú lokalitu, druh pozemku a výmeru.

K žiadosti priložíte zoznam poľnohospodárskych pozemkov vo Vašom vlastníctve, na ktoré sa vzťahuje žiadosť. V návrhu umiestnenia podnájomného pozemku / pozemkov môžete vyznačiť vlastné pozemky, ak sa domnievate, že sú prístupné a možno ich racionálne obhospodarovat'.

Kópiu žiadosti súčasne doručíte na vedomie orgánu štátnej správy na úseku pozemkových úprav, teda na okresný úrad, odbor pozemkový a lesný.

Uzavretie nájomnej zmluvy postupom podľa ust. § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.

Ak s užívateľom uzavriete podnájomnú zmluvu k pozemkom, postupom podľa § 12a Vám vznikne právo a povinnosť hospodárenia k podnájomnému pozemku. Podnájomný vzťah je obhospodarovateľ povinný oznámiť vlastníčkovi pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku.

Podnájomnú zmluvu doručíte okresnému úradu v lehote 30 dní od jej účinnosti. Okresný úrad, odbor pozemkový a lesný vedie evidenciu podnájomných vzťahov na základe podnájomných zmlúv. Zákon č. 504/2003 Z. z. rieši aj otázku nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, povinnosti v súvislosti s daňou z pozemkov a iné.

Neuzavretie nájomnej zmluvy postupom podľa ust. § 12a ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z.

Ak si nájomca /užívateľ nesplní povinnosť uzavrieť s Vami podnájomnú zmluvu do 60 dní od podania žiadosti, požiadate okresný úrad, odbor pozemkový a lesný o vydanie rozhodnutia, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa.

Konanie okresného úradu

Okresný úrad určí, či Váš návrh spĺňa podmienky primeranosti. Okresný úrad prerokuje s Vami a nájomcom / užívateľom návrh na umiestnenie pozemku, na ktorý má vzniknúť podnájomný vzťah. Na základe výsledkov prerokovania nájomca / užívateľ v lehote 15 dní odo dňa prerokovania predloží nájomné zmluvy na pozemky, na ktorých má vzniknúť podnájomný vzťah. Okresný úrad Vás vyzve, aby ste v primeranej lehote zabezpečil vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne a vyhotovenie rozdeľovacieho plánu a predložil ho okresnému úradu spolu s dokladom o úhrade nákladov. Ak v ustanovenej lehote nezabezpečíte vyčlenenie podnájomného pozemku v teréne alebo nepredložíte rozdeľovací plán, okresný úrad konanie zastaví.

Rozhodnutie o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a okrem všeobecných náležitostí obsahuje

- určenie času platnosti rozhodnutia,
- označenie pozemku, na ktorý vzniká podnájomný vzťah,
- príslušnú sumu nákladov spojených s vyčlenením podnájomného pozemku v teréne a vyhotovením rozdeľovacieho plánu, ktorú Vám má uhradiť nájomca / užívateľ s lehotou splatnosti 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Okresný úrad vedie evidenciu podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a (evidenciu právoplatných rozhodnutí s rozdeľovacími plánmi).

Vzory žiadosti nájdete na <https://www.mpsr.sk/usmernenie-mprv-sr-k-12a-zakona-c-504-2003-z-z-v-zneni-ucinnom-od-1-2-2019/1352-23-1352-13925/>, v prílohách na stiahnutie.

Ak boli splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia a napriek rozhodnutiu Okresného úradu je pozemok známeho vlastníka naďalej užívaný bez nájomnej zmluvy, užívateľ podal žiadosť o poskytnutie priamych podpôr na plochu, ktorej súčasťou je aj pozemok užívaný bez nájomnej zmluvy, podá vlastník podnet na Pôdohospodársku platobnú agentúru alebo orgány činné v trestnom konaní s podozrením, že žiadateľ uplatnil žiadosť o podporu aj na plochy, ktoré nemá k dispozícii a o tejto skutočnosti mal vedomosť.

K podnetu vlastník predloží zoznam poľnohospodárskych pozemkov, na ktoré sa vzťahoval návrh na uzavretie nájomnej zmluvy alebo výzva na vrátenie a prevzatie pozemkov, žiadosť o uzatvorenie podnájomnej zmluvy k pozemkom, žiadosť o vydanie rozhodnutia Okresného úradu, že vzniká podnájomný vzťah k určeným pozemkom v prospech doterajšieho prenajímateľa.

Pôdohospodárska platobná agentúra alebo orgány činné v trestnom konaní overia, či sa v

- evidencii podnájomných vzťahov na základe podnájomných zmlúv podľa § 12a ods. 3,**
- evidencii podnájomných vzťahov na základe rozhodnutí o vzniku podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 12,**

príslušného Okresného úradu nachádza príslušná zmluva alebo rozhodnutie. Podľa výsledkov preverovania dostupných údajov a informácií sa v zmysle platných predpisov rozhodne o ďalšom postupe.