

## Návrh nariadenia vlády ohľadom nájmu pozemkov

tento vykonávací právny predpis bude vydaný podľa § ..... (doplní sa podľa pripravovanej novelizácie) Zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

### A

definícia účelu nájmu

Účelom nájmu je predovšetkým zabezpečiť na prenajatých pozemkoch vykonávanie práv a povinností pri ochrane prírody a krajiny vyplývajúcich zo zákona o ochrane prírody a krajiny, resp. iného právneho predpisu štátom, na náklady štátu a zodpovednosť štátu ako nájomcu (správa pozemku) a formou nájomného kompenzovať vlastníkom stratu z nevyužívania prenajatých pozemkov bez prihliadnutia na obmedzenia hospodárenia na týchto pozemkoch vyplývajúce zo zvýšeného stupňa ochrany týchto území (obmedzenia pri využívaní pozemku, ktoré vznikajú vlastníkovi pri zabezpečovaní ochrany prírody a krajiny).

### B

určenie orgánu štátnej správy, ktorý bude mať nájmy v kompetencii

Navrhuje sa Ministerstvo životného prostredia SR, resp. ním poverená organizácia ochrany prírody. Tento orgán bude komplexne zabezpečovať správu územia, manažment nájomných zmlúv, komunikáciu s vlastníkmi, „dojednávať“ nájomné zmluvy, kontrolovať správnosť údajov, počítat' výšku nájomného a zmeny výšky nájomného, atď.

### C

základná definícia nájmu a nájomnej zmluvy

Na základe nájomnej zmluvy prenajímateľ, t.j. vlastník, podielový spoluvlastník, spoločenstvo vlastníkov, prenajme nájomcovi, t.j. štátu Slovenská republika pozemky definované parcelnými číslami a katastrálnymi územiami, t.j. prenechá ich štátu do užívania. Na základe nájomnej zmluvy bude nájomca povinný v súlade s ochranou prírody a krajiny najmä plniť povinnosti riadneho hospodára, chrániť predmet nájmu pred vznikom škody, vykonávať aj bežné obhospodarovanie alebo toto obmedzovať alebo sa obhospodarovania úplne zdržať v závislosti od podmienok konkrétneho prenajatého pozemku, platiť nájomné riadne a včas. Prenajímateľ bude povinný strpieť toto užívanie jeho pozemku štátom, nezasahovať do takéhoto užívania a nevytvárať prekážky takéhoto užívania, poskytovať štátu primeranú súčinnosť, zabezpečiť nerušené užívanie pozemku štátom, nevykonávať na prenajatom pozemku nijaké opatrenia a úkony, ibaže by mal na to písomnú zmluvu napr. o vykonávaní manažmentových opatrení, a štát by si konkrétne opatrenia v konkrétnom čase u neho objednal. Povinnosťou prenajímateľa je v prípade vykonávania práva poľovníctva (ktoré nebude predmetom nájmu) vykonávať ho iba takým spôsobom, ktorý neobmedzí nájomcu pri plnení povinností vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov a v súlade s vyššie uvedeným.

## D

### Náležitosti nájomnej zmluvy

#### D1

- Prenajímateľ:
- definícia (vlastník pozemku, podielový spoluvlastník, spoločenstvo vlastníkov, nie štát SR, fyzická alebo právnická osoba, ktorá vlastní predmet nájmu = pozemok v území so 4. alebo 5. stupňom ochrany).
  - dedičia vlastníka automaticky sukcesujú do platnej nájomnej zmluvy
  - ak štát bude považovať nájomnú zmluvu za najprimeranejší vzťah s vlastníkom pozemku (z 5 rôznych možností: nájom pozemkov, zmluvná ochrana, výmena pozemkov, výkup pozemkov, náhrada za obmedzenie bežného obhospodarovania) osloví s návrhom zmluvy vlastníka. Štát musí osloviť vlastníka s návrhom na usporiadanie vzájomných vzťahov jedným z uvedených spôsobov v lehote do 5 rokov po schválení novely Zákona 543/2002 Z.z.
  - každý potenciálny prenájomca môže navrhnúť štátu uzatvorenie nájomnej zmluvy, ale štát má právo uzatvorenie takejto zmluvy odmietnuť, ak tento spôsob nebude považovať za najvhodnejší v danom území a zároveň ak štát navrhne uzavretie nájomnej zmluvy potenciálnemu prenájomcovi ani on túto ponuku nemusí akceptovať (ide o rovnocenné postavenie dvoch zmluvných strán, kde ani jedna nemôže druhú stranu donútiť uzavrieť nájomnú zmluvu)
  - prenájomca nečerpá príspevky podľa § 61 a ani náhrady podľa § 61 a zaviazá sa, že v relevantnom čase trvania zmluva čerpať ani nebude
  - návrh na uzavretie zmluvy od individuálneho podielového spoluvlastníka môže byť akceptovaný iba ak budú nakoniec so zmluvou súhlasiť všetci ostatní známi spoluvlastníci

#### D2

- Nájomca:
- definícia (štát Slovenská republika, za ktorý koná určený orgán – vid' horeuvedená časť B)

#### D3

- Predmet nájmu:
- definícia (pozemok, s určitými vlastnosťami, ktorý si štát prenajme)
  - pozemok sa musí nachádzať v záujmovej zóne, t.j. v území so stupňom ochrany 4. alebo 5.
  - výmer prenajatého pozemku nebude nijako obmedzovaný; minimálna výmera prenajatého pozemku nebude stanovená kvôli tzv. maloploškám
  - predpokladá sa, že sa prenajme zásadne iba celý pozemok (celá parcela), čiže nie iba jedna časť alebo iba od jedného spoluvlastníka
  - predpokladá sa, že ak má jeden vlastník (niekoľkí rovnakí spoluvlastníci) viacero pozemkov v jednom chránenom území, tak budú prenajaté štátu všetky tieto pozemky z dôvodu zabezpečenia jednotnej ochrany prírody a aj ako predchádzanie prípadným špekuláciám

#### D4

- Nájomné
- definícia (platba za prenechanie pozemkov do užívania štátu)
  - v rámci nájomného sa kompenzuje vlastníkom strata z nevyužívania prenajatých pozemkov (lebo ich „využíva“ štát) bez prihliadnutia na

obmedzenia hospodárenia na týchto pozemkoch vyplývajúce zo zvýšeného stupňa ochrany týchto území

- výška nájomného je súčtom náhrad za 2 ujmy (ťažba dreva a rekreačná hodnota); výkon práva poľovníctva nebude predmetom nájmu a ostane vlastníkovi pozemku. Nie za každý pozemok musia byť poskytnuté obidva druhy náhrad, ale len tie náhrady, aké sa k prenajatému pozemku preukázateľne viažu
- výška náhrad za obidve ujmy je stanovená vzorcom s použitím údajov z tabuľky uvedenej v prílohe nariadenia vlády
- nájomného bude platené počas celej dĺžky nájmu, každoročne, a bude rovnomerne rozdelené na jednotlivé roky (hoci sa bude každoročne znižovať alebo zvyšovať podľa konkrétnej priemernej ceny dreva)
- nájomné bude splatné vždy do 31.12. kalendárneho roka a bude sa platiť za ten rok, v ktorom je platené, pričom budú (musieť byť) použité štatistické údaje z predchádzajúceho roka
- nájomné bude môcť byť vyplácané zásadne bezhotovostne prevodom na bankový účet určený prenajímateľom; zmenu účtu oznamuje prenajímateľ nájomcovi písomne, obdobne ako aj zmenu iných svojich identifikačných údajov

**- spôsob výpočtu kompenzácie za stratu z nevykonávania ťažby dreva na prenajatých pozemkoch**

Zásady výpočtu:

- ◆ Pre potreby výpočtu bude použitá všeobecná hodnota porastu v rubnej dobe ( $V\dot{S}H_{lp}$  v RD)
- ◆ Pre potreby výpočtu sa bude vychádzať z platnej vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. Výsledné všeobecné hodnoty budú porovnané so skutočne realizovanými cenami dreva na pni za neštátne subjekty v danom období zo štatistického výkazu D2-04 MPSR. Na základe takto stanovených cien dreva na pni bude vypočítaný koeficient zmeny realizačnej ceny dreva na pni, ktorým sa vyhláškové ceny budú upravovať.
- ◆ Výpočet sa vykoná z údajov zo všetkých lesných porastov Slovenska v databáze NLC (teda aj štátne lesy a bez ohľadu na stupeň ochrany) pre jednotku „hospodársky súbor lesných typov“ (HSLT).

**- spôsob výpočtu kompenzácie za stratu vyplývajúcu z rekreačnej hodnoty prenajatých pozemkov**

Zásady výpočtu:

- ◆ Bude to súčin (a) výmery prenajatého pozemku a (b) indexu bonity prenajatého územia vo vzťahu ku atraktivite územia pre využitie v cestovnom ruchu a (c) hodnoty jedného bodu v slovenských korunách (eurách).
- ◆ Predpokladá sa, že spravidla (vždy) v jednom chránenom území bude index bonity v jednej rovnakej hodnote pre všetky pozemky pre všetkých vlastníkov.

- ◆ Pre potreby tohto výpočtu sú relevantné údaje zverejnené v dokumente „Regionalizácia cestovného ruchu v SR“ vypracovanom príslušným odborom orgánu štátnej správy (momentálne MH SR), do ktorého kompetencie bonifikácia územia patrí. Naposledy bola regionalizácia vypracovaná MH SR v roku 2004.

#### D5

##### Dĺžka nájmu

- definícia (čas, počas ktorého bude pozemok prenajatý - prenechaný do užívania štátu)
- najmenej 10 rokov; horná hranica nebude stanovená a môže byť aj 100 rokov, ak to bude vlastníčkovi vyhovovať
- predpokladá sa „automatické“ predĺžovanie zmluvy po skončení doby nájmu o rovnakú dobu, ak nenastanú v zmluve definované skutočnosti (výpoveď, iné skončenie zmluvy)
- možnosti skončenia nájmu, výpovedné dôvody atď. budú jasne vopred stanovené (viď nižšie časť D7)

#### D6

##### Začiatok nájmu

- predpokladá sa, že nájom začne vždy zásadne k 01.01. kalendárneho roku z dôvodu čo možno najjednoduchšej administratívy nájomných zmlúv; to samozrejme nebráni uzatvárať zmluvy počas celého roka, ale nájom by začínal vždy až 01.01. nasledujúceho roka
- v čase od podpisu zmluvy do dňa začiatku nájmu bude osobitne upravený spôsob užívania pozemku prenajímateľom (napr. prenajímateľ môže naďalej vykonávať bežné opatrenia aj bežnú ťažbu, alebo úkony na akých sa vopred dohodne, ale nemôže vykonať také úkony, ktorými by neprimerane zhoršil stav pozemku v porovnaní so stavom pri dojednávaní nájomnej zmluvy – napr. z pohľadu ochrany prírody)

#### D7

##### Skončenie nájmu

- uplynutím dohodnutej doby nájmu ak nedôjde k „automatickému“ predĺženiu nájomnej zmluvy
- dohodou zmluvných strán
- zánikom prenajatého pozemku ako takého
- jednostrannou výpoveďou nájomcom alebo prenajímateľom alebo jednostranným odstúpením od zmluvy, pričom výpovedné dôvody i dôvody odstúpenia budú vopred jasne uvedené
- predbežne uvažujeme o nasledovných výpovedných dôvodoch na strane nájomcu: zmena statusu územia z pohľad ochrany prírody, prekvalifikovania do iného (nižšieho, 3 a menej) stupňa ochrany, úplný zánik predmetu ochrany územia, porušovanie zmluvy prenajímateľom - napríklad ak vlastníč úmyselne vykonáva úkony znemožňujúce výkon manažmentových alebo iných opatrení, na výkon ktorých sa nájomca zaviazal alebo ktoré musí vykonávať v súlade s právnymi predpismi, ak neposkytuje potrebnú súčinnosť
- predbežne uvažujeme o nasledovných výpovedných dôvodoch na strane prenajímateľa: zmena statusu územia z pohľad ochrany prírody, prekvalifikovania do iného (nižšieho, 3 a menej) stupňa ochrany, úplný

zánik predmetu ochrany územia, porušovanie zmluvy nájomcom - napríklad nezaplatenie nájomného riadne a včas, ak si nájomca neplní iné povinnosti zo zmluvy a o neplnení povinností napríklad rozhodne súd právoplatným rozhodnutím

Zmluve môže byť v priebehu jej trvania rozšírená (ak bude napríklad zväčšená výmera chránených území v záujmovej zóne) alebo naopak zúžená (bude menej chránených území) a bude možné aj so zníženou výmerou naplniť účel zmluvy v súlade so zásadou hospodárnosti.

D8

Iné práva a povinnosti zmluvných strán

predbežne uvažujeme o nasledovných:

- na strane nájomcu: platiť nájomné, starať sa o prenajaté územie spôsobom, ktorý vedie k udržaniu a rozvoju pôvodných funkcií lesných aj nelesných biotopov, zvýšeniu stability ekosystémov, rastu biodiverzity v zmysle platných právnych predpisov, vykonať všetky úkony alebo opatrenia, ktoré zákon prikazuje v tomto stupni ochrany, dbať aby konaním štátu (alebo nekonaním, ak konať má) nevznikala na pozemku škoda s prihliadnutím na obmedzenia vyplývajúce z platných právnych predpisov napr. o ochrane prírody a krajiny, upozorniť vlastníka na riziko škody, ak je škode možné predísť a takéto úkony má vykonať vlastník, zabezpečiť príp. aj ochranu majetku – tu môže napr. aktívne participovať aj vlastník; definujú sa prípadne aj typy opatrení, na ktoré bude štát potrebovať predchádzajúci súhlas vlastníka
- na strane prenajímateľa: zaviazá sa, že počas trvania zmluvy nebude vykonávať úkony, z ktorých by mohol vzniknúť nárok podľa § 60 a § 61, strpí užívanie jeho pozemku štátom, nezasahuje do tohoto užívania a nevytvára prekážky takéhoto užívania, zabezpečuje nerušené užívanie pozemku štátom počas trvania zmluvy tým, že neposkytne ani neudelí tretím osobám také práva, ktoré by umožňovali tretím osobám prenajaté pozemky užívať alebo rušiť štát pri užívaní, aktualizuje svoje údaje po ich každej zmene, poskytuje prenajímateľovi potrebnú súčinnosť (aj pri ochrane majetku), kontroluje dodržiavanie zmluvy, vykonáva právo poľovníctva iba spôsobom neobmedzujúcim nájomcu; v prípade vážneho porušenia svojich povinností – napr. ak bude pristihnutý pri krádeži dreva, môže to znamenať automatické okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy + vrátenie všetkých poskytnutých platieb od štátu

D9

Revízie nájomného

- jednoročná (každoročná):
  - aktualizuje sa kompenzácia za ťažbu – doplní sa aktuálna priemerná cena dreva na koreni za predchádzajúci rok podľa oficiálnej správy (teraz podľa tzv. zelenej správy vydanéj MP SR)
  - valorizácia ceny dreva na koreni
- mimoriadna
  - v prípade akejkol'vek zmeny niektorého z relevantných parametrov (napr. zmena prenajatej výmery, zmena stupňa ochrany, zmena regionalizácie cestovného ruchu v SR) ak sú podkladovým materiálom pre výpočet nájmu

Predpokladá sa, že revíziou nájomného bude každý rok, resp. v príslušnom roku, upravená výška nájomného tak, že pre výpočet nájomného za aktuálny rok bude použitý vždy stav (napr. výmera prenajatých pozemkov) platný k 01.01. aktuálneho roku bez ohľadu na prípadné zmeny uskutočnené v rámci aktuálneho roku. Zmeny, ktorých platnosť a účinnosť nastala až po 01.01. aktuálneho roku budú zohľadnené až pri výpočte nájomného v nasledujúcom roku. V opačnom prípade, by vlastníci čakali na prvú platbu nájomného de facto aj dva a pol roka po podpísaní zmluvy a administrovanie prepočtu by bolo neúmerne nákladné a náročné, čo je v rozpore s našim zámerom vytvoriť jednoduchý a prehľadný systém, aj keď možno nie 100% exaktný. Nájomné počas jedného kalendárneho roku sa teda nemení a nepočíta sa na alikvótne časti podľa dní, aj keď dôjde k takýmto zmenám v priebehu kalendárneho roka. Výnimkou bude asi cena dreva, kedy sa použije nie údaj platný k 01.01. kalendárneho roka, ale z roka prechádzajúceho roku, v ktorom sa platí a situácia, kedy dôjde k úplnému zániku predmetu ochrany, kedy nájomná zmluva expiruje v ten istý deň ako nastane legislatívna účinnosť zániku predmetu ochrany.

Jednoduchá prípadová štúdia kompenzácie za ťažbu dreva:

#### *Prvý rok nájomnej zmluvy*

nájomné: štatistické hodnoty (cena drevnej hmoty získaná z cien predchádzajúceho roku a zverejnená niekedy v prvej polovici prvého roku) + stav predmetu nájmu (napr. výmera prenajatých pozemkov) platný k 01.01 tohto prvého roku = výplata nájomného najneskôr do 31.12. tohto prvého roku nájmu

#### *Druhý rok nájomnej zmluvy*

nájomné: štatistické hodnoty (cena drevnej hmoty získaná z cien prvého roku nájmu a zverejnená niekedy v prvej polovici druhého roku) + stav predmetu nájmu (napr. výmera prenajatých pozemkov) platný k 01.01 tohto druhého roku = výplata nájomného najneskôr 31.12. tohto druhého roku nájmu

#### *Tretí rok nájomnej zmluvy*

zmena platná a účinná k 01.01. tohto tretieho roku nájmu – napr. zväčšenie plôch v 4. stupni (zmena „A“)

zmena platná a účinná k 01.09. tohto tretieho roku nájmu – napr. zmenšenie plôch v 4. stupni (zmena „B“)

nájomné: štatistické hodnoty (cena drevnej hmoty získané z cien druhého roku nájmu a zverejnená niekedy v prvej polovici tretieho roku) + stav predmetu nájmu (napr. výmera prenajatých pozemkov) platný k 01.01 tohto tretieho roku, t.j. napr. pôvodná výmera zväčšená v súlade so zmenou „A“ = výplata nájomného najneskôr 31.12. tohto tretieho roku nájmu

#### *Štvrtý rok nájomnej zmluvy*

žiadna zmena ohľadom výmery

nájomné: štatistické hodnoty (cena drevnej hmoty získaná z cien tretieho roku nájmu a zverejnená niekedy v prvej polovici štvrtého roku) + stav predmetu nájmu (napr. výmera prenajatých pozemkov) platný k 01.01 tohto štvrtého roku, t.j. napr. pôvodná výmera zväčšená podľa zmeny „A“ ale už zároveň aj zmenšená v súlade so zmenou „B“ = výplata nájomného najneskôr 31.12. tohto štvrtého roku nájmu

Nájomná zmluva bude umožňovať zmenu nájomného aj bez podpisu dodatku k zmluve zmluvnými stranami, ak pôjde výlučne o zmeny vyplývajúce z právnych predpisov (napr. prekvalifikovanie pozemkov zo 4. do 3. stupňa ochrany), nakoľko zmluva sa bude odvolávať na „platný právny stav“ k 01.01. kalendárneho roku.

## D10

### Zodpovednosť za škodu

- úmyslom je definovať zodpovednosť štátu za škodu spôsobenú rôznym spôsobom (požiar spôsobený človekom, štátnym robotníkom, blesk, lykožrút, zaburinenie a pod.) na majetku prenajímateľa a spôsob, ako sa môže štát zbaviť tejto zodpovednosti, ak škode objektívne nemohol zabrániť (exkulpácia)
- obdobne bude definovaná zodpovednosť vlastníka, ak škoda bude spôsobená na majetku štátu konaním vlastníka, a podmienky jeho exkulpácie
- v prípade nedohody ohľadom náhrady vzniknutej škody medzi prenajímateľom a nájomcom, má prenajímateľ alebo nájomca právo žalovať druhú zmluvnú stranu na príslušnom súde o zaplatenie ním uplatňovanej škody; musí však najprv preukázať, že s druhou zmluvnou stranou predtým prerokoval návrh mimosúdnej dohody

## D11

### Prípady predčasného skončenia nájmu

- identifikovali sme potrebu riešiť spôsob vzájomného vysporiadania v prípadoch ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu a neprimeranému zníženiu alebo zvýšeniu hodnoty prenajatých pozemkov (napr. lesa), keď trebárs štát časť drevnej hmoty vyťažil ale územie nestihol zalesniť alebo štát pozemky zhodnotil napr. zalesnením pôvodných holín, alebo vysadením kvalitnejších stromov po ťažbe

## E

### Proces uzatvárania nájomnej zmluvy

- štát môže aktívne vyhľadávať potenciálnych prenajímateľov
- ak vlastník chce prenajať svoj pozemok, môže tak urobiť formou jednoduchej žiadosti zaslanej kompetentnému určenému orgánu (viď časť B) s patričnou identifikáciou príslušných pozemkov a preukázaním vlastníckeho práva k nim; štát následne žiadosť vyhodnotí a bude spätne kontaktovať vlastníka so svojim rozhodnutím či nájom akceptuje alebo nie
- štát aj vlastník môžu bezdôvodne odmietnuť návrh druhej strany uzavrieť nájomnú zmluvu
- štát musí osloviť vlastníka v lehote do 5 rokov po schválení novely Zákona 543/2002 Z.z. s návrhom na usporiadanie vzájomných vzťahov jedným z nasledovných 4 spôsobov: nájom pozemkov, zmluvná ochrana, výmena pozemkov, výkup pozemkov. Ak vlastník konkrétny návrh štátu neprijme v lehote (napr.) 2 rokov, ani si nedohodne so štátom iný spôsob, bude sa to považovať za voľbu vlastníka uplatňovať v poradí piaty spôsob - náhradu za obmedzenie bežného obhospodarovania.

## F

### Iné

- Štát bude mať povinnosť pri objednávaní manažmentových opatrení, vyberaní vstupného a pod. vždy osloviť vlastníkov pozemkov, ak vlastník pri podpise zmluvy o toto oslovovanie prejaví záujem, lebo nie všetci vlastníci musia mať bezpodmienečne záujem opatrenia vykonávať, resp. nemusia mať na to potrebné materiálne vybavenie. Ak bude ponuka vlastníka obsahovať vyššiu cenu ako ponuka iného subjektu, bude štát prirodzene postupovať v súlade so zásadou hospodárnosti.