



☆ N E W S L E T T E R ☆

Právne novinky pre klientov Advokátskej kancelárie BĀNOS s.r.o.

*Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v zmysle najnovších
legislatívnych zmien*

Dňa 1. júla 2015 nadobudla účinnosť novela zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Novela zákona priniesla so sebou nasledujúce zmeny:

1. Prostredníctvom zámennej zmluvy je možné zameniť už len pozemok za pozemok.
2. Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov nemôže byť väčší ako 10 %.
3. Na potvrdenie blízkeho vzťahu zmluvných strán sa vyžaduje predložiť potvrdenie obce.
4. Pribúda nová povinnosť pre prevádzajúceho poľnohospodárskeho pozemku zaznamenať predbežnú dohodu s nadobúdateľom v elektronickom registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ktorý sa nachádza na webovej stránke Ministerstva poľnohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky. Okresný úrad vydávajúci osvedčenie bude mať ďalší podklad, že vydáva osvedčenie osobe, ktorú si samotný predávajúci vybral spomedzi záujemcov.
5. Na osobu, ktorá je mladým poľnohospodárom alebo nadobúdateľ, ktorý je mladým poľnohospodárom sa už nevzťahuje ustanovenie o povinnosti vykonávať poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky.
6. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva musí byť potvrdenie o trvalom pobyte alebo sídle v Slovenskej republike.

Čo sa považuje za poľnohospodársky pozemok?

Poľnohospodárskym pozemkom sa na účely zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov rozumie poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely. Za poľnohospodársky pozemok sa nepovažuje:

1. záhrada
2. pozemok v zastavanom území obce
3. pozemok mimo zastavaného územia obce, ak:
 - a.) je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov
 - b.) možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov
 - c.) je jeho výmera menšia ako 2000 m²
 - d.) je príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.

V čom spočíva nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku?

Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku spočíva v odplatnom alebo bezodplatnom prevode poľnohospodárskeho pozemku podľa § 588 až § 611 Občianskeho zákonníka zakotvujúce kúpnu zmluvu a zámennú zmluvu a § 628 až 630 Občianskeho zákonníka obsahujúce darovaciu zmluvu, ako aj prevod na účely záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka alebo výkonu zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553c Občianskeho zákonníka. Nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nie je prevod podľa § 611 Občianskeho zákonníka zakotvujúci zámennú zmluvu, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné. Hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10 %.

Na koho môže previesť vlastník alebo iná osoba oprávnená vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku?

Vlastník alebo iná osoba oprávnená previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku môže pozemok previesť do vlastníctva:

1. osobe, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky pred dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza
2. spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel z pozemkového spoločenstva
3. blízkej osobe a osobe príbuznej
4. osobe, ktorá nemá status blízkej osoby

Kto je oprávnený nadobúdať vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku?

Osoba oprávnená nadobúdať vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku je osoba, ktorá má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt alebo sídlo najmenej 10 rokov a vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej 3 roky pred dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva pozemku:

1. v obci susediacej s obcou, v ktorej sa prevádzaný poľnohospodársky pozemok nachádza, alebo
2. bez ohľadu na miesto podnikania.

Akú najväčšiu zmenu priniesol zákon č. 122/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov?

Najväčšia zmena spočíva v rozšírení pôsobnosti zákona aj na zámenné zmluvy. Zámenná zmluva sa bude môcť použiť, len v prípade, ak sa bude zamieňať pozemok za pozemok. Hodnoty pozemkov musia byť porovnateľné v rozsahu 10 %.

Ako sa má preukázať status blízkej osoby medzi zmluvnými stranami?

Kým v zmysle pôvodného zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa stav blízkej osoby medzi zmluvnými stranami preukazoval čestným vyhlásením, nadobudnutím účinnosti novely predmetného zákona status blízkej osoby sa musí preukázať potvrdením obce o tom, že zmluvné strany sú navzájom blízkymi osobami.

Ako sa má postupovať, ak sa pôda predáva osobe, ktorá nemá status blízkej osoby?

V tomto prípade treba ponuku na predaj pôdy zverejniť elektronicky v registri zverejňovania ponúk. K zmluve o prevode vlastníctva sa prikladá v tomto prípade potvrdenie o trvalom sídle alebo sídle na Slovensku.

Aké podmienky platia, ak si predajca našiel kupca vo svojej obci?

Po dohode na cene pozemku, si predajca musí vyžiadať od starostu obce alebo od regionálneho úradu agrokomory potvrdenie, že v obci podniká v poľnohospodárstve. Doklad o tom musí predajca priložiť k zmluve o predaji. Zmluvu o prevode vlastníckeho práva môže vyhotoviť notár alebo právnik. Kupcom musí byť agropodnikateľ, ktorý najmenej tri roky pôsobí v poľnohospodárstve a podniká v danej obci.

Ako sa má postupovať, ak si predajca nenašiel kupca v obci?

V takomto prípade predajca poľnohospodárskeho pozemku musí zverejniť najmenej na 15 dní v registri ponúk na webovej stránke rezortu pôdohospodárstva, ako aj na úradnej tabuli v obci a úradných tabuliach v obciach susediacich s obcou, v ktorej sa pozemok nachádza, úmysel predat' pozemok.

Aká je funkcia okresného úradu pri overení a preukázaní podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku?

Okresný úrad, v ktorého obvode je predmetný poľnohospodársky pozemok evidovaný, overuje splnenie podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. O splnení podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vydá okresný úrad nadobúdateľovi osvedčenie do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, vo zvlášť zložitých prípadoch vydá osvedčenie najneskôr do 60 dní.

Na koho sa vzťahuje zákaz nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku?

Nadobúdať poľnohospodársky pozemok do vlastníctva nemôže štát, občan štátu, fyzická osoba s pobytom alebo právnická osoba so sídlom v štáte, ktorého právny poriadok neumožňuje občanom Slovenskej republiky, fyzickým osobám s pobytom v Slovenskej republike ani právnickým osobám so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku, to sa nevzťahuje na dedenie poľnohospodárskeho pozemku.

V prípade potreby právneho poradenstva v oblasti súladu s novým zákonom, alebo v prípade akýchkoľvek doplňujúcich otázok, nás neváhajte kontaktovať na ktorejkoľvek pobočke našej kancelárie, alebo na: advokat@banos.sk.



Advokátska kancelária BÁNOS s.r.o.

Advokátska kancelária BÁNOS s.r.o.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - LAW FIRM - LE CABINET D'AVOCATS

**Mierové námestie 2, 924 01 Galanta - Námestie SNP 13, 811 06 Bratislava - Námestie sv. Anny č. 9, 911 01 Trenčín -
Alžbetínske nám. 1203, 929 01 Dunajská Streda - Levická 598, 952 01 Vrable**

Advokátska kancelária BÁNOS is also a member of **International Law Office**, an international legal organization which provides international legal services by its prominent members around the world mainly by offices in Amsterdam - Athens - Auckland - Barcelona - Bergisch - Brussels - Dunajská Sreda - Galanta - Gladbach - Bolzano - Bratislava - Brisbane - Brussels - Bucharest - Copenhagen - Dresden - Dublin - Düsseldorf - Edinburgh - Esher - Frankfurt - Frederikshavn - Geneva - Guildford - Hague - Hamburg - Helsinki - Hong Kong - Houston - Innsbruck - Istanbul - Kuala Lumpur - Leeds - Leeuwarden - Limassol - Lisboa - London - Luxembourg - Lyon - Milano - Modena - Milano - Naples - New Delhi - New York - Nice - Odessa - Oldenburg - Paris - Prague - Rome - Rotterdam - San Francisco - San Jose - São Paulo - Seoul - Singapore - Sofia - St. Louis - Stockholm - Stuttgart - Sydney - Tel-Aviv - Toronto - Trencin - Vaduz - Vrable - Warsaw - Wellesley - Zurich

Disclaimer:

Vyššie uvedená e-mailová správa a taktiež akékoľvek prílohy sú dôverné a určené výhradne pre použitie osobou, ktorej boli adresované. Ak Vám táto správa nebola adresovaná, rozširovanie, kopírovanie alebo ponechanie si tejto správy je zakázané. Žiadame Vás, aby ste správu zmazali a bezodkladne informovali jej odosielateľa.

The above e-mail and also any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to which they are addressed. If you are not the named addressee, distributing, disseminating, keeping and copying of this e-mail is prohibited. We require you to delete it and immediately notify the sender.