

**Stručný návod,
ako postupovať pri prevode poľnohospodárskeho pozemku podľa 140/2014 Z. z.
o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení
niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:**

1. Výnimky

V prvom rade je treba určiť, či nie je daná niektorá z výnimiek z použitia ponukového postupu, ktoré zákon ustanovuje.

Pokiaľ ide o **pozemok** samotný, výnimky podľa § 2 ods. 2 sú, ak parcela

- je záhrada,
- je v intraviláne,
- je v extraviláne a zároveň je
 - menšia ako 2000m² alebo
 - na území ochrany prírody a krajiny (napr. chránená krajinná oblasť, chránené vtáčie územie, národný parky, národná prírodná rezervácia, ochranné pásmo chráneného územia atď.), ochrany vodného zdroja alebo liečivého či minerálneho prameňa, alebo cez parcelu vedú inžinierske siete nad alebo pod povrchom (vodovod, elektrovod, plynovod, ropovod atď.), alebo je parcela v banskom revíri a z týchto dôvodov je na nej obmedzené poľnohospodárske využitie; o týchto obmedzeniach je treba mať potvrdenie od príslušnej organizácie, ibaže by toto obmedzenie bolo vecným bremenom zapísaným v katastri nehnuteľností, alebo
 - územnoplánovacou dokumentáciou určená na iné než poľnohospodárske využitie (preukazuje sa vyjadrením obce, spravidla ide o územnoplánovaciu informáciu) alebo
 - tvorí s príľahlou stavbou funkčný celok tak, že jedna bez druhej by nemohli plniť svoju funkciu (preukáže sa opisom skutkového stavu).

Pokiaľ ide o **typ prevodu**, zákon sa podľa § 3 vzťahuje len na prevody podľa Občianskeho zákonníka, a to

- kúpnu zmluvu,
- darovaciu zmluvu,
- zámennú zmluvu (s výnimkou, ak rozdiel hodnoty zamieňaných pozemkov neprevyšuje 10 % hodnotnejšieho z nich),
- výkon záložného práva,
- zabezpečovací prevod vlastníckeho práva.

Nevzťahuje sa teda na prevody napr. podľa Obchodného zákonníka. Nevzťahuje sa ani na žiadny prechod. Zákon sa neuplatní ani vtedy, ak bolo dohodnuté zmluvné predkupné právo, pretože to má prednosť pred kýmkoľvek iným.

Pri záložnom práve sa ponukové postupy uplatnia vtedy, ak sa záložný veriteľ má uspokojiť z výťažku z predaja nehnuteľnosti, nie vtedy, ak sa záložný veriteľ má uspokojiť nadobudnutím vlastníctva nehnuteľnosti.

Na samotný ponukový postup nie je potrebné dokladať existenciu záložného práva. Avšak v katastrálnom konaní bude potrebné záložné právo preukázať podľa ustanovení katastrálneho zákona.

Pokiaľ ide o **účastníkov zmluvy**, výnimka sa podľa § 4 ods. 1 vzťahuje na nadobúdateľa, ktorý je

- k vlastníkovi parcely blízkou osobou alebo príbuzným,

- spoluvlastníkom parcely (to sa teda týka len prípadu, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel),
- agropodnikateľom alebo agrozamestnancom vykonávajúcim činnosť aspoň 3 roky na území obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Tieto osoby nie sú povinné prejavovať záujem v registri ani nežiadajú okresný úrad o vydanie osvedčenia a v katastrálnom konaní od nich nemožno také osvedčenie vyžadovať. Tieto osoby môžu svoj záujem prejavovať kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom. Majú prednosť a prevádzajúca osoba je povinná prednostne s nimi ich záujem prerokovať. Prednosť však nezakladá nárok na nadobudnutie pozemku.

2. Ponukové postupy

Ak žiadna z výnimiek nie je daná a vlastník chce pozemok prevádzať, musí sa uplatniť ponukový postup podľa § 4 ods. 2 a nasl. a § 5. To znamená, že vlastník pozemku zverejní ponuku v registri

- v prvom kole, kde sa môžu hlásiť v registri záujemcovia, ktorí sú agropodnikateľmi alebo agrozamestnancami vykonávajúcimi svoju činnosť aspoň 3 roky v obciach susediacich s obcou, v ktorej sa pozemok nachádza, a majú na území SR trvalý pobyt alebo sídlo aspoň 10 rokov,
- v druhom kole, kde sa môžu hlásiť v registri záujemcovia, ktorí sú agropodnikateľmi alebo agrozamestnancami vykonávajúcimi svoju činnosť aspoň 3 roky na ostatnom území SR a EÚ a majú na území SR trvalý pobyt alebo sídlo aspoň 10 rokov.

V priebehu prvého kola sa ponuka bezodplatne vyvesí aj na úradnej tabuli v obci, kde sa pozemok nachádza. Je vhodné mať o tomto vyvesení potvrdenie od obce alebo nejaký doklad (listy, odpovede, link na elektronickú obecnú tabuľu...).

Záujemca prejavuje záujem v registri a zároveň listom do 5 dní od skončenia príslušného kola. Ak nebude zaslaný list, platí, že záujem nebol prejavovaný. Prevádzajúca osoba označí v registri toho záujemcu, s ktorým uzatvorí zmluvu o prevode.

Vybratý záujemca je povinný požiadať okresný úrad o vydanie osvedčenia.

3. Prevod na „kohoľvek“

Ak sa vlastníkovi týmto spôsobom **nepodarí v registri nájsť záujemcu** buď preto, že sa mu neprihlásil žiadny záujemca, alebo preto, že sa mu síce záujemca prihlásil, ale nedohodol sa s ním na prevode (odmietol ho), môže previesť pozemok aj na záujemcu, ktorý nie je agropodnikateľom ani agrozamestnancom. Musia byť podľa § 4 ods. 7 splnené tieto podmienky:

- neúspešne prebehla ponuka v registri v oboch kolách (nebol teda vybratý žiadny záujemca); preukáže sa vytlačeným náhľadom ponuky z archívu registra (vytlačená webová stránka alebo printscreen),
- záujemca má na území SR trvalý pobyt alebo sídlo aspoň 10 rokov; preukáže sa potvrdením obce alebo iným dokladom,
- bude sa rešpektovať cena pozemku, ktorá sa požadovala v registri, to znamená rovnaká alebo vyššia,
- prevod na tohto záujemcu sa uskutoční do 6 mesiacov od skončenia druhého kola v registri.

Tento záujemca nie je povinný prejavovať záujem v registri ani nežiada okresný úrad o vydanie osvedčenia a v katastrálnom konaní od neho nemožno také osvedčenie vyžadovať. Tento záujemca môže svoj záujem prejavovať kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom.

4. Vysvetlivky

Agropodnikateľom je SHR, obchodná spoločnosť, družstvo alebo pozemkové spoločenstvo. Agropodnikateľ, ktorý je mladým poľnohospodárom (má do 40 rokov, je agropodnikateľ, jeho podnikanie je prvé, ktoré v agrosektore vykonáva, a v podniku má rozhodujúce majetkové, hlasovacie a organizačné postavenie), nemusí plniť podmienku 3-ročného výkonu činnosti.

Agrozamestnancom je osoba, ktorá je k agropodnikateľovi v akomkoľvek pracovnoprávnom pomere a jej práca obsahuje poľnohospodársku výrobu.

Doba 3 rokov výkonu činnosti nemusí plynúť nepretržite, činnosť však musí byť vykonávaná v čase uzatvorenia zmluvy o prevode. To analogicky platí pre dobu trvalého pobytu alebo sídla **10 rokov**.

Postavenie **mladého poľnohospodára** sa preukazuje na tieto účely vždy len čestným vyhlásením, netreba preukazovať konkrétne plnenie podmienok. Mladý poľnohospodár nesmie takto získaný pozemok predať, darovať ani prenajať po dobu troch rokov, ale toto obmedzenie nemá charakter vecného bremena a nezapisuje sa do KN.

Prístup do registra je možný len prostredníctvom elektronického občianskeho preukazu. O jeho vydanie treba požiadať príslušný policajný orgán (vrátane „čítačky“!).

Register možno využívať aj prostredníctvom **splnomocnenca**. Podmienkou je, aby ten, kto bude register využívať, mal elektronický občiansky preukaz. Splnomocnenie sa na účely práce s registrom nikam nepredkladá, bude ho však v konečnom dôsledku potrebné doložiť pri žiadosti o vydanie osvedčenia, resp. v katastrálnom konaní.

Ak je záujemcom právnická osoba, úkony v registri vykonáva prostredníctvom svojho čipového OP poverený zamestnanec alebo iná osoba oprávnená konať v mene právnickej osoby.

Všetky **doklady** (potvrdenia, vyjadrenia, osvedčenie vytlačený náhľad atď.) sa pripájajú priamo k zmluve o prevode vlastníctva ako jej prílohy (teda nie ako prílohy k návrhu na vklad).