

29. 7. 2014

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Nabývání půdy na Slovensku po novém

Dne 1.6.2014 nabył účinnosti slovenský zákon č. 140/2014 Z.z. o nabývání vlastnictví zemědělského pozemku (dále jen „zákon“), který značně komplikuje nabytí zemědělské půdy na Slovensku.



Do 31.5.2014 existovala na Slovensku omezení pro nabývání zemědělské půdy pouze ve slovenském devizovém zákoně (§ 19a zákona č. 202/1995 Z.z.) a vztahovala se jen pro cizince. Devizový zákon však cizinci snadno obcházeli tak, že zakládali slovenské obchodní společnosti, na něž se žádná omezení nevztahovala, aby následně zemědělskou půdou nabývali jejich prostřednictvím. Po uplynutí desetiletého přechodního období od vstupu Slovenské republiky do Evropské unie nicméně Slovensko muselo i tato neefektivní omezení zrušit a hledat jiný způsob ochrany zemědělské půdy.

Cílem tohoto příspěvku je představit způsob, jak slovenský zákonodárce k tomuto zadání přistoupil.

## Působnost zákona

Zákon se uplatní na nabytí zemědělské půdy (orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porosty) nacházející se mimo zastavěné území obce s výměrou alespoň 2.000 m<sup>2</sup> (dále jen „**pozemek**“). Zákon se vztahuje na úplatné i bezúplatné převody pozemků, jakož i na výkon zástavního práva a zabezpečovacího převodu práva.

Zákon se naopak nevztahuje na pozemky, jejichž zemědělské využití je omezeno speciálními předpisy (omezení z důvodu ochrany přírody, vodného zákona apod.), ani na pozemky, které jsou dle územního plánu nebo územního rozhodnutí určeny k výstavbě. Zákon se dále neaplikuje na pozemek, který je spolu s ostatním majetkem podniku (závodu) převáděn v rámci převodu podniku (závodu), obchodního podílu nebo akcií.

## Standardní převod

### Zveřejnění a akceptace nabídky

Standardní proces převodu zemědělského pozemku dle zákona začíná zveřejněním konkrétní nabídky obsahující údaje o prodávajícím, údajů o pozemku a u úplatného převodu pozemku i požadované ceny a lhůty pro akceptaci v trvání alespoň 15 dnů (§ 4 odst. 3 až 10 a § 5 a 6 zákona). Nabídka musí být zveřejněna po dobu alespoň 15 dnů ve veřejném rejstříku pro zveřejňování nabídek převodu vlastnictví zemědělského pozemku přístupném na webové stránce slovenského Ministerstva zemědělství a rozvoje venkova (dále jen „**rejstřík**“) a také na úřední desce obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.

Zájemce o přijetí nabídky musí svůj zájem zaznamenat v rejstříku a písemně informovat prodávajícího.

## **Požadavky na zájemce a stanovení priority**

Zákon dále stanoví i poměrně restriktivní podmínky, které musí zájemce splňovat, aby se mohl stát vlastníkem zemědělského pozemku. Konkrétně se na budoucím vlastníkovi vyžaduje, aby měl na území Slovenské republiky po dobu 10 let trvalý pobyt nebo sídlo a aby ve Slovenské republice nejméně po dobu tří let podnikal v zemědělské výrobě. Zákon stanoví i určité výjimky pro zaměstnance zemědělců a mladé zemědělce.

Pokud se přihlásí víc zájemců, tak zákon stanovuje jasnou hierarchii zájemců, když je upřednostněn zájemce, který podniká v zemědělské výrobě na katastrálním území obce, kde se pozemek nachází, a následuje zájemce, který podniká v zemědělské výrobě na sousedním katastrálním území. Až jako poslední v pořadí pak přichází v úvahu zájemce, který v zemědělské výrobě podniká kdekoliv na Slovensku.

Zákon neupravuje žádnou prioritu v případě, že zájem projeví vícero zájemců ve stejné skupině.

## **Ověření okresním úřadem a uzavření převodní smlouvy**

V případě, že se v stanovené lhůtě neprojeví zájem žádný zájemce, je prodávající ve lhůtě 6 měsíců od konce lhůty pro přijetí nabídky oprávněn uzavřít smlouvu o převodu pozemku za cenu uvedenou v nabídce. Nabyvatel pozemku však stále musí splňovat podmínku pobytu nebo sídla na území Slovenské republiky v délce alespoň 10 let.

Před uzavřením samotné smlouvy o převodu pozemku zákon konečně požaduje, aby zájemce požádal příslušný okresní úřad o vydání osvědčení o splnění zákonných podmínek (dodržení nabídkového procesu, kvalifikace zájemce). Žádost musí obsahovat řadu podkladů, které splnění podmínek stanovených v zákoně dokládají. Lhůta pro vydání osvědčení činí 30, resp. 60 dnů. Osvědčení tvoří obligatorní přílohu převodní smlouvy, a proto je převodní smlouvu možné uzavřít až po jeho získání, jinak je tato smlouva neplatná.

## **Zjednodušený převod**

Z výše popsaného striktního režimu však existují i výjimky. Za splnění zákonných podmínek lze využít i tzv. zjednodušeného převodu (převod dle § 4 odst. 1 zákona), a to pro převody pozemků mezi spoluvlastníky pozemku, osobami blízkými nebo příbuznými a také ve prospěch osob vykonávajících po dobu alespoň tří let zemědělskou výrobu v katastru obce, kde se pozemek nachází. U zjednodušeného převodu zákon jako povinnou přílohu převodní smlouvy požaduje všechny dokumenty, které dokládají, že byly splněny podmínky pro aplikaci výjimky (§ 6 odst. 8 písm. b) zákona).

## **Princip reciprocity**

Zákon na závěr ještě stanovuje zákaz nabývání pozemku pro osoby mimo EU, EHP a Švýcarsko, jejichž právní řád občanům Slovenské republiky, resp. osobám s pobytem nebo sídlem ve Slovenské republice neumožňuje, aby nabývali vlastnictví k pozemku (princip reciprocity).

## **Závěr**

Zákon stanovuje složitý a časově náročný proces pro převod zemědělské půdy v případě, že nejsou splněny podmínky pro aplikaci některé z výjimek a neuplatní se zjednodušený postup. Povinné osvědčení okresního úřadu tvořící obligatorní přílohu převodní smlouvy představuje další komplikaci. Zpřísnění představuje i generální požadavek pobytu/sídla v délce trvání alespoň 10 let a případně též speciální podmínka podnikání v zemědělské výrobě po dobu alespoň tří let.

Zůstane na posouzení Ústavního soudu SR, zda uvedená zákonná úprava nenarušuje základní práva. Zejména by mohlo být omezeno základní právo vlastnit majetek, neboť úprava zákona především bezdůvodně a paušálně z možnosti nabývat zemědělskou půdu vylučuje celé okruhy osob (tj. osoby, které nemají trvalý pobyt nebo sídlo ve Slovenské republice alespoň po dobu 10 let, resp. osoby, které neprovozují zemědělskou výrobu alespoň po dobu 3 let). Soulad s právem EU může být také problematický.



**Mgr. Radim Ranič, LL.M.,**  
advokát

[Schönherr s.r.o.](#)

nám. Republiky 1079/1a  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 996 500

Fax: +420 225 996 555

e-mail: [office.czechrepublic@schoenherr.eu](mailto:office.czechrepublic@schoenherr.eu)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [DEAL MONITOR](#)
- [Tři dekády v advokacii a otevřený pohled na to, co profesi i justici nejvíc škodí](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Vybrané otázky poskytování zdravotních služeb na dálku](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Ombudsman na Maltě - základní parametry a role. A v čem bychom se mohli poučit i my v Česku?](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Rozhovor s JUDr. Veronikou Janoušek Rudolfovou, samostatnou advokátkou specializující se na sportovní právo](#)
- [DEAL MONITOR](#)