

# Spýtali sme sa odborníka IV.



**Štefan Dolinay**  
realitný maklér

RE/MAX Diamond  
stefan.dolinay@re-max.sk  
0944 333 983

## Predaj poľnohospodárskej pôdy

Aj napriek tomu, že už od roku 2014 je platná novela zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, množstvo ľudí netuší, že ich pozemok spadá do kategórie „poľnohospodársky pozemok“, a teda ho nemôže previesť alebo predáť ľubovolnej osobe. Poľnohospodársky pozemok nemusí byť nutne kus pola, vinica alebo lúka. Nemusí mať vôbec charakter poľnohospodárskeho pozemku. Legislatívne však môže spadať do kategórie „poľnohospodársky pozemok“

***Ako zistím, že daný pozemok patrí do kategórie „poľnohospodárske pozemky“?***

V prvom rade musíte zbystriť pozornosť ak Váš pozemok patrí medzi niektoré z týchto druhov (evidované je to vo Vašom liste vlastníctva)

- Vinice
- Chmelnice
- Ovocné sady
- Orná pôda
- **Trvalé trávne porasty (predovšetkým pri tomto druhu pozemku klienti často netušia, že môže ísť o tzv. Poľnohospodársky pozemok)**

Ďalším kritériom je výmera viac ako 2000 m<sup>2</sup> (netýka sa teda menších pozemkov), nachádza sa v extraviláne (ak sa nachá-

dza v intraviláne, máte pokoj). Zákon tiež definuje ďalšie kritériá, kedy pozemok nemusí byť považovaný za poľnohospodársky, a to aj v prípade, ak je určený územným plánom ako stavebný alebo je jeho možnosť využitia ako poľnohospodárskeho pozemku výrazne obmedzená. Predovšetkým posledné kritérium je vcelku kontroverzné a nie je jasné kto by mal určiť, či je možnosť využitia pozemku ako poľnohospodárskeho obmedzená alebo nie je.



***Môj pozemok spadá do kategórie „poľnohospodársky pozemok“, chcem ho predat čo ďalej?***

Máte dve možnosti. Prvou je, že predáte poľnohospodársky pozemok fyzickej alebo právnickej osobe ktorá má trvalý pobyt respektíve sídlo na území Slovenskej republiky minimálne 10 rokov a zároveň vykonáva poľnohospodársku činnosť najmenej 3 roky. V praxi však takýto klienti budú chcieť zaplatiť nižšiu cenu ako je reálna trhovú cenu lebo vedia, že ich konkurencia je nižšia, alebo nebudú mať o pozemok vôbec záujem z dôvodu nízkej reálnej poľnohospodárskej využiteľnosti. Druhou možnosťou je absolvovať relatívne komplikovaný proces verejného ponúkajú pozemku prostredníctvom portálu a úradnej vývesnej tabule.

***Ako teda postupovať ak chcem mať možnosť predat poľnohospodársky pozemok akejkoľvek osobe?***

Akejkoľvek osobe takýto pozemok nebudete môcť predat nikdy. Podmienka trvalého pobytu minimálne 10 rokov na území Slovenskej republiky ostáva fixná pre každého. V prvom rade ale budete potrebovať elektronický občiansky preukaz a k nemu prislúchajúcu čítačku. Ďalej je nutné verejne ponúkať pozemok v dvoch kolách po 15 dní na špeciálnej na to určenej stránke (register zverejňovania ponúk) - <https://pozemky.mpsr.sk>. Prvé kolo je určené pre ponúkajúceho poľnohospodárom v okolí obce, v ktorej sa pozemok predáva. Druhé kolo je určené pre poľnohospodárov v rámci celej Slovenskej republiky. Súčasne je potrebné mať ponuku zverejnenú aj na úradnej tabuli obce, pod ktorú daný pozemok spadá – pozor, zverejnenie je nutné potvrdiť pečiatkou obecného úradu a dátum musí korešpondovať s dátumom zverejnenia v registri zverejňovania ponúk. Pri povolení vkladu prevádzaného poľnohospodárskeho pozemku si kataster vyžaduje potvrdenie o trvalom pobyte, potvrdenie o zverejnení na úradnej tabuli a potvrdenie o zverejnení v registri zverejňovania



ponúk. Ak absolvujete tento proces a zároveň sa Vám neozve žiaden záujemca prostredníctvom registra zverejňovania ponúk, máte právo predat pozemok akejkoľvek osobe ktorá má trvalý pobyt v Slovenskej republike minimálne 10 rokov, avšak iba za rovnakú cenu za akú bol ponúkaný.

Tento proces je relatívne zložitý a v prípade, ak zvažujete predaj takéhoto pozemku, neváhajte a kontaktujte ma – rád Vám poradím ako na to.

### **Zamyslenie na koniec**

Načo je toto všetko dobré? Zámer je jasný – zabrániť skupovaniu pôdy zahraničnými firmami, osobami a investormi a zároveň uprednostniť miestnych poľnohospodárov. Zámer je síce dobrý, ale je na zamyslenie, či tento zákon nespôsobuje viac škody než prospechu ľuďom, ktorí by mali mať právo predat svoj majetok ľubovoľne ako veľkým investorom, ktorým stačí kúpiť si slovenskú firmu s poľnohospodárskou činnosťou dlhšou ako 3 roky a vedieť kúpiť aj poľnohospodársky pozemok. ●