

VÝZNAM VLASTNÍCKYCH A UŽÍVACÍCH VZŤAHOV K POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE NA SLOVENSKU V PREDVSTUPOVOM OBDOBÍ

SIGNIFICANCE OF OWNERSHIP AND LEASE OF AGRICULTURAL LAND IN SLOVAKIA IN PREACCESSION PERIOD

Bandlerová Anna - Marišová Eleonóra

Abstract

The vast majority of agricultural land is leased, only a few of owners manage their own land. The market with agricultural land is not developed and together with land lease depend on prosperity of Slovak agriculture. In comparison with EU countries the prices of land and prices of land lease are significantly lower. At present the Slovak legislation is focused on the legal regulation on long term lease in duration ten and more years. There is a question if not to focus more on the support of the development of the agricultural land market.

Abstrakt

Vačšina poľnohospodárskej pôdy na Slovensku sa prenájma, iba veľmi málo vlastníkov podniká na vlastnej pôde. Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku zaostáva a spolu s nájmom poľnohospodárskej pôdy je závislý od prosperity slovenského poľnohospodárstva. V porovnaní s krajinami EÚ sú trhové ceny poľnohospodárskej pôdy ako aj ceny za nájom poľnohospodárskej pôdy neúmerne nízke. V súčasnosti sa slovenská legislatíva sústreďuje na právnu úpravu dlhodobého nájmu poľnohospodárskej pôdy so snahou uzákoniť dlhodobý nájom na desať a viac rokov. Zostáva otázkou, či by nebolo vhodnejšie sústrediť pozornosť na podporu trhu s poľnohospodárskou pôdou, ktorí sa v súčasnosti iba formuje.

Key words

ownership, tenant, agricultural land, land lease, land market

Kľúčové slová

vlastníctvo, nájomca, poľnohospodárska pôda, nájom, trh

Úvod

Zrovnoprávnenie a reštitúcia vlastníckych vzťahov na Slovensku od začiatku narážali na značný chaos v pozemkovom vlastníctve. Tento vyplynul najmä z toho, že po dlhú dobu bolo umŕtvené nakladanie s pozemkami skutočných vlastníkov a evidencia sa viedla v podstate len o užívачích vzťahoch, a to iba vo veľkých a ucelených honoch.

Hoci vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je upravené veľmi podobne medzi štátmi Európskej únie a ochrana vlastníctva je zabezpečená, prenájom poľnohospodárskej pôdy v každej z týchto krajín podlieha inej právnej úprave a umožňuje podľa podmienok v jednotlivých krajinách flexibilné a preto aj produktívnejšie využívanie poľnohospodárskej pôdy.

Cieľ a metodika

Podkladom pre spracovanie uvedenej problematiky bola analýza a komparácia vlastníckych a užívачích vzťahov v Slovenskej republike s pohľadom na niektoré aspekty

týchto vzťahov vo vybraných štátoch EÚ. V príspevku sledujeme okrem ceny poľnohospodárskej pôdy, výšky nájomného aj proporcie medzi veľkosťou pôdy obhospodarovanou jednotlivými formami podnikania .

Pozornosť sústreďujeme na pripravovanú legislatívu dlhodobého nájmu poľnohospodárskej pôdy na Slovensku a možným dopadom na podnikanie v poľnohospodárstve, s poukázaním na niektoré aspekty súvisiace s užívaním poľnohospodárskej pôdy . Príspevok sa opiera o výsledky získané z Eurostatu (štatistického úradu EÚ) o názory Brussard, 1992, Austend 1992, zamerané na právnu úpravu vlastníckych a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde ,ďalej o dôvodovú správu k návrhu pripravovaného zákona o dlhodobom nájme poľnohospodárskej pôdy , ako aj o naše práce (Bandlerová –Marišová,1999).

Výsledky

Slovensko patrí medzi tie krajiny strednej Európy kde vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je najviac rozdrobené. Rozdrobenosť vlastníctva k poľnohospodárskej pôde je jedným z najväčším problémom podnikania v poľnohospodárstve . Situácia je odlišná od Českej republiky a Nemecka kde vzhľadom na právnu úpravu v minulosti bolo nadobudnutie vlastníctva k poľnohospodárskej pôde zaručené tak aby pôdu zdedil iba jeden , zvyčajne najstarší dedič . Následkom rozdrobenosti vlastníctva poľnohospodárskej pôdy je problematický nákup ale aj prenájom pôdy , keď na Slovensku existuje 9,6 miliónov parciel. Častokrát jednu parcelu o priemernej výmere 0,45 ha vlastní 12 až 15 ľudí.

V období socializmu sa v evidencii nehnuteľností zaznamenávali vo vzťahu k poľnohospodárskej pôde najmä užívacie vzťahy , ktorým bol prisudzovaný väčší význam ako vzťahom vlastníckym , ktoré sa pri poľnohospodárskej pôde – pri dedení najčastejšie vôbec neevidovali.

Dlho očakávaný trh s poľnohospodárskou pôdou sa zatiaľ na Slovensku iba začína formovať Je možné pozorovať rozmach trhu s nájmom poľnohospodárskej pôdy, ktorý je vyvolaný zvýšeným záujmom o nájom pôdy najmä v lukratívnych oblastiach, kde sa rozmáha súkromné podnikanie nielen zo strany našich, ale aj zo strany zahraničných podnikateľov, pre ktorých pri uzatváraní nájomných zmlúv neplatia žiadne obmedzenia - na rozdiel od situácie ak by chceli pôdu kúpiť - neplatia a tak z ich strany prichádza najmä k uzatváraniu nájomných zmlúv.

Na Slovensku, kde cena poľnohospodárskej pôdy je stanovená právnym predpisom v závislosti od BPEJ a pohybuje sa od 50 hal do 120 Sk/m² nie je zhodná s trhovými cenami, ktoré sú výrazne nižšie a pohybujú sa – v závislosti od bonity poľnohospodárskej pôdy zhruba 30 % z úradnej ceny. Väčšina poľnohospodárskej pôdy sa prenájma, iba veľmi málo vlastníkov podniká na vlastnej pôde. Vlastníctvo je zaručené podľa ústavy .

Trh s poľnohospodárskou pôdou zaostáva na Slovensku a spolu s nájmom poľnohospodárskej pôdy je závislý od prosperity slovenského poľnohospodárstva. V porovnaní s krajinami EÚ sú trhové ceny poľnohospodárskej pôdy v SR neúmerne nízke.

Ceny poľnohospodárskej pôdy vo väčšine členských štátov EÚ sú získané pri registrácii pôdy, alebo z daňových úradov. Obsah a úprava základných údajov o cene poľnohospodárskej pôdy sú v jednotlivých krajinách rozdielne. Najvyššiu trhovú cenu dosahuje v posledných rokoch Luxembursko (52 992 EUR/ha, 1998), najnižšiu Švédsko (1628 EUR/ha, 1998), Vysokú cenu poľnohospodárskej pôdy má aj Holandsko (31540 EUR/ha, 1999 pričom maximálnu sumu môže obmedziť príslušný úrad pri uzatváraní zmlúv) a Nemecko (17078 EUR/ha, 1999).

Väčšina poľnohospodárskej pôdy sa prenájma – to je charakteristické tak pre Slovensko ako aj pre štáty EU.

Na Slovensku je výška nájomného za prenájom poľnohospodárskej pôdy rozdielna. Najväčší prenajímateľ pôdy na Slovensku, Slovenský pozemkový fond má stanovenú výšku nájomného a to vo výške najmenej 1% z ceny pôdy podľa BPEJ. Ostatní vlastníci poľnohospodárskej pôdy, teda fyzické osoby a cirkev, uzatvárajú s nájomníkmi zmluvné výšky nájomného za prenájom pôdy v rozpätí 13,2 – 26,4 EUR/ha, (v závislosti od zaradenia pôdy do BPEJ) t.j. 1,5 – 3% z ceny poľnohospodárskej pôdy zaradenej do BPEJ. Pri porovnaní výšky nájomného za hektár poľnohospodárskej pôdy s krajinami EÚ vyplýva, že na Slovensku je výška nájomného 14- až 55-krát nižšia. V súčasnosti nie je na Slovensku určená inštitúcia, ktorá by reálne dokázala zaznamenávať pohyb výšky nájomného. Nízka výška nájomného za prenájom poľnohospodárskej pôdy na Slovensku oproti krajinám EÚ je v priamom vzťahu k nižšej úrovni agrárnej produkcie a tiež tržieb, a to až o 30-40 % na hektár poľnohospodárskej pôdy. Z analýzy právnej úpravy v SR vyplýva, že dlhodobý nájom poľnohospodárskych pozemkov nie je na Slovensku zákonom osobitne ani výslovne upravený. Určitú výnimku predstavuje je vyššie spomenutý nájom, upravený nariadením vlády č.208/1994 Zz., teda podzákonná norma.

Prevažnú väčšinu poľnohospodárskej pôdy obhospodarujú súkromné podnikateľské subjekty na základe nájomných zmlúv jednak s vlastními pôdy, ale aj so Slovenským pozemkovým fondom, ktorého jednou z úloh je spravovať štátnu pôdu a zároveň pôdu neznámych vlastníkov. V súčasnosti Pozemkový fond spravuje 130 tisíc ha štátnej pôdy a 485 tisíc ha pôdy neznámych vlastníkov.

Prehľad o presnej štruktúre vlastníctva poľnohospodárskej pôdy pre rôzne príčiny nezapisovania v katastri nehnuteľností nie je k dispozícii.

Podľa štatistických výkazov v poľnohospodárstve v r. 2001 (zdroj : Ministerstvo pôdohospodárstva)sú evidované subjekty hospodáriace na poľnohospodárskej pôde na Slovensku nasledovne:

	Počet	Výmera/ha
- poľnohospodárske družstvá	758	1 165 241
- obchodné spoločnosti	647	720 039
- ostatné subjekty	-	337 692
- z toho SHR	20 355	216 771

Prehľad o počte uzatvorených nájomných zmlúv, resp. o pôde obhospodarovanej vlastními nie je k dispozícii. Pozemkový fond prenajímal ku koncu roka 2000 celkom 585,7 tis. ha poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu alebo vo vlastníctve neznámych vlastníkov, čo predstavuje spolu 2 590 uzatvorených nájomných zmlúv s ročným nájomným 235 105 519,90 Sk.- (Zdroj : Výročná správa Slovenského pozemkového fondu 2000).

Diskusia

Poľnohospodárske pozemky sú určené na poľnohospodársku výrobu, ktorá je jednou z mnohých poľnohospodárskych činností, označená ako podnikanie. Na Slovensku obdobne ako aj v rámci štátov EÚ podnikatelia v oblasti poľnohospodárstva nie sú vo väčšine prípadov vlastními poľnohospodárskej pôdy, ale si poľnohospodársku pôdu, na ktorej podnikajú, prenajímajú.

Zmenené spoločenské a ekonomické podmienky v Slovenskej republike si po roku 1989 vyžiadali novú právnu úpravu vlastníckych a užívacích vzťahov. Zrovnoprávnilo sa vlastníctvo všetkých vlastníkov a na rozdiel od minulosti poskytla sa rovnaká právna ochrana a rovnaké obmedzenia pre všetkých vlastníkov. Na Slovensku neexistuje jednotný pozemkový kódex a úprava vlastníckych a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde je roztrieštená vo viacerých právnych normách, z ktorých k najvýznamnejším patrí Občiansky zákonník, zákon č. 229/1991 Zb. v znení zmien a nariadenie vlády č. 208/1994 Zb v znení zmien.

Plocha územia Slovenskej republiky je 4 903 600 ha ,z toho poľnohospodárska pôda predstavuje 2 444 600 ha (49,9 %), lesná pôda predstavuje 1 996 400 ha (40,7 %), vodné plochy 93 300 ha (1,9 % , zastavané plochy 218 600 ha (4,4%) a ostatné plochy 150 600 ha (3,1 %).

Na začiatku procesu privatizácie prevažoval názor, že v oblasti poľnohospodárstva budú postupne využívať pôdu priamo vlastníci pozemkov.

S ohľadom na sociálnu a odbornú štruktúru dnešných vlastníkov pozemkov už vieme, že dochádza a predpokladáme, že aj v budúcnosti bude dochádzať skôr k uzatváraniu nájomných zmlúv s inými subjektami, odborne a ekonomicky orientovanými do sféry poľnohospodárskej výroby, ktorými môžu byť ako fyzické osoby v postavení súkromne hospodáriacich roľníkov, tak právnické osoby (obchodné spoločnosti či družstvá).

I keď niet osobitnej zákonnej úpravy dlhodobého nájmu poľnohospodárskych pozemkov, Občiansky zákonník nevyklučuje uzavieranie takýchto nájomných zmlúv, ale len na základe dohody prenajímateľa a nájomcu, teda bez všeobecnejších zásad (práv a povinností) ustanovených zákonom. Je možné konštatovať ,že právna úprava vo vybraných štátoch EÚ je orientovaná na dlhodobý nájom poľnohospodárskych pozemkov, vrátane možnosti predĺženia nájmu. Vo Francúzku, kde sa prenajíma 64,9 percent poľnohospodárskej pôdy, je uzákonená najnižšia dĺžka nájmu poľnohospodárskej pôdy na 9 rokov a zákonom je podporený prenájom na 18 rokov ,obnoviteľný po 9 rokoch , ale aj životný prenájom v minimálnej dĺžke 25 rokov – umožňujúci nájomníkovi dosiahnuť dôchodkový vek.(zdroj: www.mpsr.sk/slovak/spf/spfceny).

V uvedených krajinách prepracovanejšie sú aj niektoré ďalšie otázky, vrátane spôsobu určovania nájomného, čo sa vždy nenecháva len na vôli zmluvných strán. Takýto prístup k určovaniu nájomného u nás chýba. Optimálne nie sú ani lehoty platenia nájomného za nájom poľnohospodárskych pozemkov podľa Občianskeho zákonníka (1.apríla a 1.októbra), nakoľko finančné zdroje nájomcov sú v značnom rozsahu závislé od speňaženia svojej produkcie.

Úprava nájmu v Občianskom zákonníku nezohľadňuje ani niektoré ďalšie osobitosti nájmu poľnohospodárskych pozemkov v súčasných podmienkach Slovenska, najmä rozdrobenosť pozemkového vlastníctva. Táto skutočnosť na jednej strane a potreba zabezpečiť stabilitu hospodárenia na poľnohospodárskej pôde na druhej strane vyžadujú, aby práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcov, ako aj niektoré verejné záujmy s tým spojené, boli upravené osobitným zákonom.

Zákonnú úpravu nájmu poľnohospodárskych pozemkov si v neposlednom rade vyžaduje aj okolnosť, že teraz nie sú niektoré právne pomery (vrátane ukladania povinností) upravené nariadením vlády, čo vyvoláva určité pochybnosti vo vzťahu k ústavnosti takejto právnej úpravy. Z analýzy tiež vyplýva, že niektoré ustanovenia nariadenia vlády nie sú dosť jednoznačné, čo by nová zákonná úprava mala odstrániť.

V súčasnosti sa na Slovensku pripravuje nová právna úprava dotýkajúca sa dlhodobého nájmu poľnohospodárskej pôdy (snaha uzákoniť dlhodobý nájom na 10-25 rokov,) –ktorá v súčasnosti v legislatíve Slovenska absentuje. Je síce pravdou , že zvláštna právna úprava existuje pri uzatváraní nájmu na obdobie nad 5 rokov (nariadenie vlády č.208/1994 Zz.- ktorá je odlišná od všeobecnej právnej úpravy podľa občianskeho zákonníka) avšak tu nejde o typický dlhodobý nájom v poňatí krajín EU . Nová právna úprava by mala v každom prípade brať do úvahy základné princípy vzájomných vzťahov medzi nájomcami a vlastními pôdy, garantovať nájomcovi bezpečnosť nájmu a slobodu poľnohospodárskej činnosti a zabezpečiť dostatočnú motiváciu vlastníka pôdy na to, aby svoju pôdu znovu prenajal.

Legislatívny zámer zákona o dlhodobom nájme pôdy by mal zohľadniť poznatky o nájme pôdy vo vytypovaných krajinách EÚ ktoré sú charakterizované tým ,že prevláda dlhodobý

nájom poľnohospodárskej pôdy a podnikov pred obhospodarovaním pôdy vlastníkami, napr. v Belgicku sa prenajíma 67 % pôdy, Francúzsku 64,9 % a v Nemecku 62,1 % poľnohospodárskej pôdy,(Zdroj : Tatík, Kniebugel 2001).Mal by stanoviť spôsob určenia primeraného nájomného na nájom poľnohospodárskych pozemkov na základe výnosnosti, t.j. parametrizovaných úrod vyjadrených v realizačných cenách výrobkov. Nová úprava by mala upraviť i popis predmetu nájmu pred uzavretím nájomnej zmluvy a stanoviť ohlasovaciu povinnosť na orgánoch štátnej správy , nájomné zmluvy evidovať,stanoviť dobu nájmu poľnohospodárskych pozemkov, platných pre pozemky od určenej minimálnej výmery pozemkov, určiť podmienky a intervaly agrochemických skúšok pôdy v súlade so zákonom č. 136/2000 Z.z..

Navrhovaná právna úprava by mala byť osobitnou (špeciálnou) úpravou k Občianskemu zákonníku ,ktorý by mal platiť podporne.Zákonom by sa mala vymedziť jeho vecná pôsobnosť ,teda na nájom ktorých pozemkov sa bude zákon vzťahovať, ako aj jeho osobná pôsobnosť, t.j. na ktorých vlastníkov pozemkov (prenajímateľov), resp. na ktorých nájomcov (možných nájomcov) pozemkov sa bude zákon vzťahovať.

Navrhuje sa , aby sa zákon vzťahoval na pozemky, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patria podľa zákona č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení neskorších predpisov .

Nová právna úprava by mala zakotviť aj tú skutočnosť, že vlastníak poľnohospodárskej pôdy, ktorú sám nevyužíva na poľnohospodársku výrobu, môže túto prenajať len na účely poľnohospodárskej výroby a len nájomcovi, ktorý je podnikateľom a v rámci svojho podnikania vykonáva poľnohospodársku výrobu.. Nájomná zmluva bude musieť mať písomnú formu , tak ako to už je zakotvené aj v súčasnosti podľa nariadenia vlády 208/1994 Zz.

Podľa názoru predkladateľov zákona v podmienkach Slovenska možno nájomné zmluvy uzavierať na dobu určitú podľa účelu užívania napr. od 12 rokov s možnosťou ďalšieho predĺženia, pričom treba vychádzať z podnikateľského zámeru. Navrhovaná doba nájmu v násobkoch 6-ročných cyklov súvisí s agrochemickým skúšaním poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 136/2000 Z.z., o hnojivách, zákona č. 215/22001 Z.z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.

Mnoho vlastníkov pôdy prenajalo na základe nájomných zmlúv, pričom sa nájomné za pôdu platí v naturáliách alebo v hotovosti. Výška nájmu sa zvyčajne pohybuje od 0,5 - 2,5% oficiálnej administratívnej hodnoty pôdy. Spôsob ako aj výška nájomného je závislá od miesta využívania predmetnej pôdy. Výška nájomného podľa výročnej správy Slovenského pozemkového fondu , predstavovala za rok 2000 1 percento z ceny pôdy podľa BPEJ .

Vzhľadom na súčasnú nízku výšku nájomného za nájom poľnohospodárskej pôdy oproti krajinám EÚ bude zrejme potrebné zvýšiť v najproduktívnejších oblastiach výšku nájomného minimálne o mieru inflácie. Možné je tiež stanoviť minimálnu a maximálnu výšku nájomného v závislosti od prírodných podmienok, bonity pôdy a výnosovosti pestovaných plodín. Bude vhodné (tak ako sa uvádza aj v návrhu nového zákona) postupne prejsť na stanovenie výšky nájomného na základe ceny parametrizovaných úrod hlavných plodín dosiahnutelných na konkrétnej pôde, vyjadrených v realizačných cenách v konkrétnom roku.

Pri príprave tejto novej právnej úpravy zostáva však otázkou , či by nebolo vhodné sústrediť pozornosť tým smerom, aby sa podporil trh s poľnohospodárskou pôdou, ktorý sa v súčasnosti iba formuje a to tak, aby sa podporila kúpa poľnohospodárskej pôdy tými, ktorí budú na nej hospodáriť, a tak aby sa vlastníkami poľnohospodárskej pôdy stali tí, ktorí na pôde podnikajú.

Záver

Usporiadanie vlastníctva a koncentrácia rozdrobenej držby pôdy je považované za jeden z predpokladov pre vykonanie štrukturálnych zmien a konsolidácie podnikania v poľnohospodárstve. Dlhodobý nájom pozemkov je výrazom stability podnikateľského prostredia na pôde a je v súlade s trendom v krajinách EÚ, kde sa zvyšuje podiel prenajímanej pôdy a ubúda podiel pôdy obhospodarovanej vlastníkmi. V krátkom období sa neuvažuje s rozšírením trhu s pôdou smerom k EÚ, preto sa agrárna politika zameriava na dlhodobý nájom pozemkov. Slovensko vyžaduje voči EÚ 7-ročné prechodné obdobie z dôvodu vyrovnania cien pozemkov s krajinami EÚ, aby trh s pozemkami mohol byť otvorený. Pred dokončením usporiadania vlastníctva k pozemkom treba pripraviť štúdiu trhu s pôdou na Slovensku, ktorá by zodpovedala koncepčné otázky ako nakladať so štátnou poľnohospodárskou pôdou, ako riešiť roztrieštenosť vlastníctva a veľkosti pozemkov, prípadne zabrániť špekulatívnemu predaju a skupovania pozemkov pre nepoľnohospodárske účely.

Literatúra:

1. Bandlerová, A.: Vlastnícke a užívacie vzťahy k pôde a ich vplyv na rozvoj vidieka In: Vidiek – šanca pre rozvoj vidieka Zbor. z ved. konferencie pre ekonomický rozvoj. Nitra, SPU 1996, s. 169-173.
2. Bandlerová, A. , E. Marišová, Legal Regulations Pertaining to Agricultural Land in Slovakia , and their Influence on Rural Development Proceeding Volume : Rural Development in Central And Eastern Europe 2000 , Str. 129-134 ISBN 80-7137-728-7
3. Bandlerová, A. – Marišová E.: Selected issues of Agricultural Land market in Slovakia Proceeding Volume : XLII. Georgikon Napok Keszthely Az agrár- Termékpiacok és környezetünk II. kötet, strana 162-167 , ISBN 9639096 71 O ISBN 963 9096 73
4. Brussard, W.: In : Agrarian Land Law in the Western World. C.A.B. International 1992. p.p. 114-133. ISBN 0 85198727 3
5. Jurgens, R. : Zmeny vo využití pôdy a jej rozvoj na vidieku In : Rozvoj vidieka , Zborník z vedeckej konferencie 1994 s.167-170
6. Štefanovič, M.: Pozemkové právo. Bratislava, MANZ 1997. 225s. ISBN 80-85719-12-6

Slovenská poľnohospodárska univerzita
Katedra práva FEM
Tr.A.Hlinku 2
949 76 Nitra
Slovak Republic

Fax. No.: 421 037 6513 243
Fax No.: 421 037 6511 560

E-mail. :
Anna.Bandlerova@uniag.sk
Eleonora.Marisova@uniag.sk

