

Štefan Buday- Zuzana Chrastinová- Gabriela Grausová

Predaj poľnohospodárskej pôdy cudzincom na Slovensku a v krajinách EÚ

Sale of agricultural land to foreigners in Slovakia and in the EU

Abstract *There is no discrimination in the sale of agricultural land to foreigners in the EU-15 countries. However, the conditions of the sale of agricultural land to foreigners are significantly different within the EU-15. Basically, they meet the requirements of the free movement of capital, but in spite of substantial regulations of EC legislation, some EU countries have established various measures in relation to the free movement of capital.*

Moratorium, validity of which ends in Slovakia, is necessary to comprehend as a measure which has been applied to reduce handicap among capital stronger foreign investors and Slovak farmers. Neither nowadays, these capital differences are not overcome. Remaining differences between the prices of agricultural land in Slovakia and in the EU-15 will be decisive factor of interest in the sale of Slovak agricultural land by the foreigners. In Slovakia, the sale of land to foreigners is carried out within the bounds of law.

Key words *the sale of land - owners of the agricultural land – moratorium - foreigners – capital - land market - price of the land*

Abstrakt V žiadnej krajine EÚ-15 sa neuplatňuje diskriminácia pri kúpe poľnohospodárskej pôdy voči zahraničným záujemcom (cudzincom). Podmienky predaja pôdy cudzincom sú však medzi štátmi EÚ-15 značne rozdielne. V zásade ale spĺňajú požiadavky na voľný pohyb kapitálu, ale napriek zásadným ustanoveniam legislatívy ES niektoré štáty EÚ si stanovili rôzne opatrenia vo vzťahu k voľnému pohybu kapitálu.

Moratórium, ktorého platnosť na Slovensku končí, je potrebné vnímať ako opatrenie, ktoré bolo uplatnené na zmiernenie handicapu medzi kapitálovo silnejšími zahraničnými investormi a slovenskými farmármi. Ani v súčasnosti nie sú tieto kapitálové rozdiely prekonané. Pretrvávajúce diferencie medzi cenou poľnohospodárskej pôdy na Slovensku a cenou pôdy v krajinách pôvodnej EÚ-15, budú rozhodujúcim faktorom záujmu o nákup slovenskej pôdy zo strany cudzincov. Predaj pôdy cudzincom na Slovensku sa uskutočňuje v medziach zákona.

Kľúčové slová nákup pôdy - vlastníci poľnohospodárskej pôdy – moratórium – cudzinci – kapitál - trh s pôdou - cena pôdy

Transakcie s poľnohospodárskou pôdou sa stávajú v súčasnosti v Európskej únii vysoko aktuálne, vzhľadom na jednotný trh umožňujúci voľný pohyb tovaru, služieb, kapitálu a osôb. Na obmedzenie predaja pôdy cudzincom si nové členské krajiny v roku 2004 ošetrili trh

s pôdou sedemročným moratóriom. Niektoré krajiny si toto moratórium predĺžili o ďalšie tri roky a najdlhšie predĺženie moratória si presadilo Poľsko [5, 6].

V rozhodnutí Komisie [7] o predĺžení moratória sa uvádza, že na základe údajov z Eurostatu sú ceny poľnohospodárskej pôdy na Slovensku nižšie ako ceny v EÚ. Úplná konvergencia predajných cien sa neočakávala a ani nebola nevyhnutnou podmienkou ukončenia prechodného obdobia. Po skončení moratória je možné očakávať, vzhľadom na nižšiu cenu pôdy, aj významný objem nákupov za účelom špekulatívnych obchodov, developerských projektov v oblastiach mimo poľnohospodárskeho využitia (bytová výstavba, skladové hospodárstvo a priemyselné komplexy), ktoré by boli podporené „budúcim cenovým očakávaním“.

V niektorých krajinách vrátane Slovenska bolo možné nadobudnúť pôdu aj napriek týmto reštriktívnym opatreniam a to dvomi spôsobmi - kúpou alebo nájmom poľnohospodárskej pôdy.

Na území Slovenska väčšina fariem hospodári na prenajatej pôde, v skutočnosti to predstavuje viac ako 85 % z celkovej výmery využitej poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodársku pôdu prenajímajú vlastníci, ktorí nemajú záujem, alebo nemôžu na pôde hospodáriť a tiež Slovenský pozemkový fond, ktorý spravuje štátnu pôdu a pôdu vlastníkov s neznámym pobytom [2].

Kapitálová vybavenosť slovenských poľnohospodárov sa síce postupne zlepšuje, ale pretrvávajú pomerne značná medzipodniková heterogenita a výrazný odstup oproti farmám v EÚ-15. Úroveň investičnej vybavenosti vyjadrená hodnotou celkových fixných aktív na pracovníka dosahuje v SR približne tretinovú úroveň oproti priemernej hodnote štátov EÚ-15. Hlavné investičné aktivity za posledných 7 rokov smerovali predovšetkým do modernizácie techniky a technológií, do diverzifikačných aktivít a nie do nákupu poľnohospodárskej pôdy.

Hospodárenie na vlastnej pôde je dôležitým stabilizačným faktorom podnikania predovšetkým pre farmy rodinného typu. V podnikoch právnických osôb a hlavne fyzických osôb je badať postupný pokles podielu prenajatej pôdy hlavne v posledných rokoch. Proces stabilizácie hospodárenia na vlastnej pôde zatiaľ nie je ukončený a akýkoľvek rast cien ho môže spomaliť. Finančné zdroje na úverovanie slovenského trhu s pôdou – v porovnaní s európskymi konkurentmi – sú veľmi drahé, preto od druhej polovice roka 2013 sú vytvorené podmienky nákupu poľnohospodárskej pôdy s lacnejšími úvermi cez špecifickú banku s úrokmi na úrovni cca 3-4 % v závislosti od bonity ná kupcu pôdy. Tieto zdroje sú však obmedzené a počíta sa s kúpou 150-200 hektárov v priemere na podnik.

Bandlerová, A. [1] vo svojej publikácii okrem iného uvádza: Na cenu poľnohospodárskej pôdy môže výrazne vplývať blízkosť k hranici intravilánu. Poľnohospodárska pôda môže dosiahnuť vyššiu cenu, ak sa očakáva rozšírenie výstavby a následné vyňatie z pôdneho fondu.

Metodický postup

Slovenské inštitúcie (Pozemkové úrady, VÚGK, MPRV SR.) nemajú údaje o nakúpenej poľnohospodárskej pôde cudzincami za predchádzajúce roky a to z dôvodu, že cudzinci nakupujú pôdu rôznymi spôsobmi a to priamo, oficiálne v intenciách, ktoré im umožňujú

slovenské zákony, jedná sa o právnické osoby, ktoré na pôde hospodária. Tiež nepriamo cez iné tretie osoby, pričom môže ísť o využitie pôdy v budúcnosti aj na špekulatívne účely.

Informácie o predajoch poľnohospodárskej pôdy cudzincom na Slovensku boli získané z viacerých zdrojov a to z:

- tlače a od poľnohospodárskych podnikov,
- komerčných bánk,
- VÚGK za rok 2011.

Informácie o systémoch a podmienkach predaja poľnohospodárskej pôdy cudzincom v krajinách EÚ-15 boli získané z dostupných relevantných materiálov.

Pri spracovaní sa použili analýza, dedukcia a syntéza získaných poznatkov.

Štruktúra vlastníctva poľnohospodárskej pôdy *The structure of the agricultural land ownership*

Tab. 1

Poľnohospodárska pôda ¹	Výmera v ha ²	Podiel v % ³
Celkom poľnohospodárska pôda ⁴	2 439 408	100,0
- pôda v súkromnom vlastníctve ⁵	1 854 973	76,0
- pôda neznámych vlastníkov* ⁶	468 442	19,2
- pôda vo vlastníctve štátu ⁷	115 993	4,8
Nakúpená pôda cudzincami vo vlastníckych podieloch** ⁸	20 000	-
Nakúpená pôda podľa neoverených odhadov*** ⁹	60 000	-

* údaj je známy k roku 2000

**odhad predanej pôdy cudzincom (tí, ktorí na pôde hospodária) podľa slovenských bánk

*** nakúpená pôda podľa neoverených odhadov aj na špekulatívne účely

Prameň: ŠÚ SR, VÚEPP, získané odhady

* information is known to the year 2000

**estimation of land sold to foreigners (they keep land under cultivation) according to Slovak banks

***according to unverified estimates, purchased land can be used even for speculative purposes

1) Agricultural land, 2) Area in ha, 3) Share in %, 4) Agricultural land in total, 5) land in private ownership, 6) land of unknown owners, 7) state-owned land, 8) Purchased land by foreigners, in ownership shares, 9) Purchased land according to unverified estimates

Informácie získané z tlače a od poľnohospodárskych podnikov

Nadobúdanie nehnuteľností v tuzemsku podľa Devízového zákona č. 312/2004 §19 [8]:

(1) Cudzozemec môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku s výnimkami podľa odseku 2.

(2) Cudzozemec nemôže nadobudnúť vlastnícke právo k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce a k pôde, ktorá tvorí lesný pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce; toto obmedzenie neplatí pre cudzozemca, ktorý je: občanom Slovenskej republiky, štátnym príslušníkom členského štátu Európskej únie a má na základe registrácie právo na prechodný pobyt, ak ide o nadobudnutie vlastníckeho práva k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond a na ktorej hospodári najmenej tri roky po nadobudnutí platnosti zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii.

O predajoch poľnohospodárskej pôdy sú len sprostredkované informácie od osôb susediacich poľnohospodárskych podnikov ktorí sledujú, čo sa v ich okolí deje a ako prosperujú susediace podniky, najmä tie, kde je známe, že sú v zahraničných rukách. Tieto firmy s preferenciou efektivity výrazne obmedzujú pracovné náklady. Aj každoročne poriadaná súťaž Top Agro Slovensko ukázala, že dánski podnikatelia dosiahli popredné miesto vo výsledkoch hospodárenia, čo hovorí o jej efektívnosti.

Nákup poľnohospodárskej pôdy je otázkou finančného kapitálu a tým väčších investičných možností. Zahraniční investori sú kapitálovo silnejší ako domáci podnikatelia na pôde. Poľnohospodársku pôdu na Slovensku vykupujú investori z rôznych častí sveta. Nejde len o osoby zo štátov EÚ (Dánov, Holanďanov, Talianov, Rakúšanov, Čechov), ale aj z USA, Číny a Izraela. Nikto nevie povedať, koľko presne poľnohospodárskej pôdy už cudzinci doteraz odkúpili.

Farmári zo západnej Európy sa najviac zaujímajú o kvalitné pôdy v Podunajskej nížine a na Trnavskej tabuli. Zvýšený dopyt po pôde zo strany zahraničných podnikateľov je v okresoch Dunajská Streda, Komárno, Nové Zámky, Topoľčany a Levice. Nielen v týchto okresoch západného Slovenska, ale aj v ďalších okresoch stredného a východného Slovenska je pôda pre cudzincov z hľadiska jej nízkej ceny vysoko atraktívna investícia.

Najväčším problémom je, že zahraniční investori skupujú najlepšie pôdy Žitného ostrova, kde máme zásoby pitnej vody, našej najväčšej strategickej suroviny. Okrem toho záujem o pôdu je aj v oblastiach atraktívnych z hľadiska turizmu (Vysoké Tatry).

Cudzinci skupujú pôdu cez slovenské firmy. Parcely na predaj hľadajú rôzne právnické a realitné spoločnosti. Ich klienti sú z Holandska a USA a zaujímajú sa o poľnohospodársku pôdu. Niektorí z nich neplánujú na pôde podnikat', chcú ju len vlastniť a prenajímať. To znamená, že v pôde chcú mať zhmotnene uložené peniaze ako istotu, pretože tieto sú v súčasnosti otázne, vzhľadom na krízové situácie vo svete, vývoj inflácie a v poslednom čase aj o pripravovanom zákone s platnosťou pre všetky štáty EÚ, kde na základe neho by bolo možné vykonať odňatie kapitálu nad stanovený limit (tak ako to bolo vykonané v súčasnosti na Cypre). Pôda je pre cudzincov nielen miestom na podnikanie, ale hlavne investíciou do budúcnosti.

Aktivity zahraničných investorov už zdvihli ceny nájomov za pôdu v okresoch južného Slovenska, Komárno a Dunajská Streda. Podľa informácií miestnych predsedov výrazne sa zvýšila cena za prenájom v lokalitách medzi Veľkým Mederom a Veľkými Kosihami. Pôdu tu skupovali Dáni, Taliani, ale aj Česi. Na väčšine skúpených pozemkov investori naďalej udržiavajú poľnohospodársku činnosť. Mení sa však ráz vidieka a štruktúra výroby. Tam, kde sa dlhé roky pestovali plodiny, sa chovajú zvieratá s významnou koncentráciou zvierat, čo z hľadiska životného prostredia (spodné vody) nie je vyhovujúce.

Podľa Kováčika, M. [4] problém, resp. úžitok zo získania poľnohospodárskej pôdy mimo hranice krajiny pôvodu je celosvetovým fenoménom. Na jednej strane sú pozitívne účinky nadobudnutia poľnohospodárskej pôdy, ktorými môžu byť odbornosť farmárov - cudzincov a prisun nových technológií, ale na druhej strane sú aj negatívne efekty, najmä pri špekuláciách s predajom pôdy, ktoré môžu mať negatívny dopad nielen na ekonomiku krajín, ale aj na blahobyt jej občanov.

O slovenskú pôdu majú záujem aj osoby a korporácie zo vzdialeného Východu (Čína, Izrael) a USA, kde veľké korporácie majú i veľký kapitál.

Podľa neoverených odhadov nakúpili právnické a realitné kancelárie pre svojich klientov, čiže pre tretiu osobu, (fyzické a právnické osobu) s entitou v SR, ktoré na pôde neohospodária pôdu v rozsahu cca 50-60 tis. ha (2,46 %) možno aj k špekulatívnym účelom.

Podľa poznatkov komerčných bánk (aj na základe poskytnutých úverov) je možno konštatovať, že:

- cudzinci (právnické osoby) nakúpili (Tab. 1) cca 20 000 ha ekvivalentu poľnohospodárskej pôdy vo vlastníckych podieloch *za obdobie cca 8 rokov* (sú to cudzinci, ktorí na pôde v SR hospodária), čo zatiaľ nie je ani jedno percento z celkovej rozlohy poľnohospodárskej pôdy (0,8 %),
- nie je možné získať poznatky o takých cudzincoch (právnických osobách), ktorí neohospodária na pôde a pôdu získavajú za účelom špekulatívneho nákupu,
- iná je situácia v pohyboch (predajoch pôdy/vlastníckych podielov) osobám s entitou v SR alebo i v zahraničí,
- nakupovanie vlastníckych podielov prebieha skryto prostredníctvom právnych kancelárií, alebo nastrčených osôb, alebo priamo fyzickými, alebo právnickými osobami s entitou v SR, alebo priamo poľnohospodárskymi podnikmi,
- jednoznačne ale ide predovšetkým o trh s vlastníckymi podielmi a nie s pôdou (LV 1/1). Cieľom investorov je získať relevantný podiel vlastníckych podielov v katastri a pri komasácii potom uplatniť majoritné práva na určenie a scelenie pozemku (bloku),

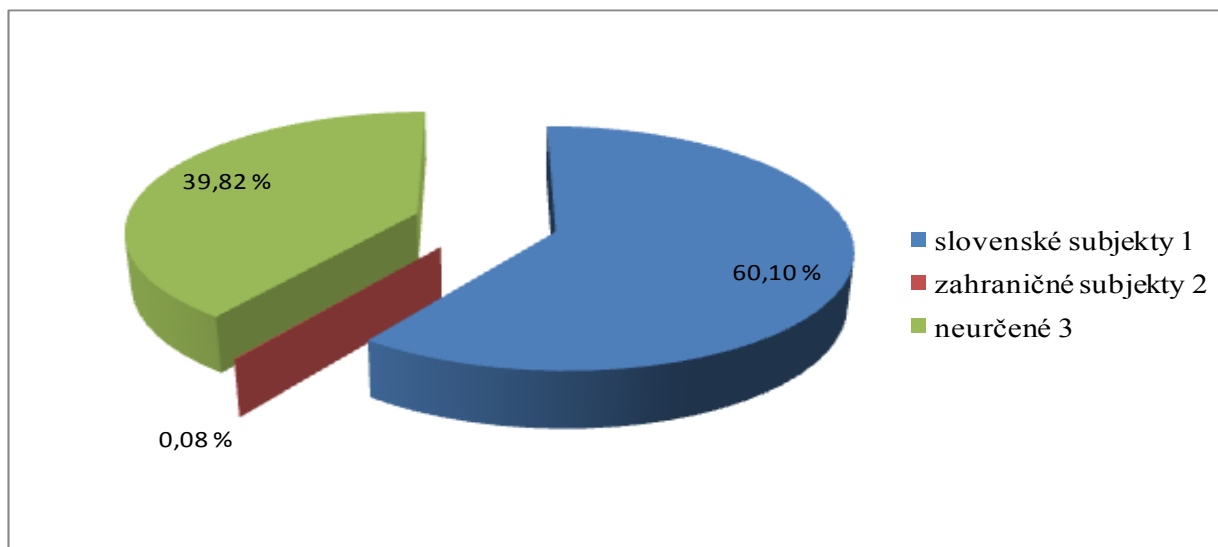
Čím väčšia je snaha osôb mimo poľnohospodárstva o kúpu vlastníckych podielov, tým väčšia je snaha poľnohospodárov nakupovať podiely na pôde. V zásade sa teraz tento proces eskaluje. Čiastočne to vyvolá problémy, pretože väčšia časť pôdy sa bude nakupovať z úverov a obmedzí sa dlhová služba na prípadné investičné úvery.

Transakcie s pôdou podľa VÚGK v roku 2011

Analýza údajov o transakciách – nákupoch a predajoch poľnohospodárskych pozemkov za rok 2011 bola vykonaná na základe údajov VÚGK v Bratislave. V transakciách s pozemkami bolo hodnotené okrem ich veľkosti – výmery a ceny aj hľadisko štátnej príslušnosti (občan SR, cudzinec).

Na základe výsledkov analýzy možno konštatovať, že najviac transakcií s pozemkami bolo vykonané vo vybraných dvanástich okresoch SR s nasledovnou štruktúrou subjektov (Graf 1):

- 60,1 % nakúpených pozemkov bolo uskutočnené medzi slovenskými subjektmi,
- 0,08 % nakúpených pozemkov bolo uskutočnené medzi zahraničnými subjektmi,
- 39,82 % transakcií nebolo možné určiť, či sa jedná o slovenský alebo zahraničný subjekt.

Štruktúra počtu pozemkov nakúpených slovenskými, zahraničnými a neurčenými subjektmi v roku 2011*The lands structure purchased by Slovak, foreign and unspecified entities in 2011***Graf 1***Prameň: VÚGK, výpočty VÚEPP**Source: RIGC - Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE calculations**1) Slovak entities, 2) foreign entities, 3) unspecified*

Z regionálneho hľadiska bol nákup pôdy zahraničnými subjektmi v roku 2011 uskutočnený len vo dvoch okresoch z dvanástich sledovaných okresov (Tab. 2, Graf 2). Jedným bol okres v produkčnej poľnohospodárskej oblasti a ďalší okres spadal do poľnohospodárskej prírodnej oblasti vrchovín s nižšou produkčnou schopnosťou pôd. Spolu v týchto 2 okresoch bolo nakúpených 18 pozemkov v celkovej výmere 2,07 ha.

Slovenskými subjektmi bola podľa analýzy nakúpená najväčšia výmera pôdy (4 273,52 ha), a to predovšetkým v okresoch Topoľčany a Košice-okolie. Najväčší počet pozemkov bol kúpený v okresoch Liptovský Mikuláš, Topoľčany a Žilina. Celkový počet kupovaných pozemkov slovenskými subjektmi v roku 2011 vo vybraných okresoch SR predstavoval 12 923 pozemkov.

Výmera nakúpených pozemkov, u ktorých nebolo určené, či je kupujúci slovenský alebo zahraničný subjekt, predstavovala 2 792 ha a možno predpokladať, že aj v rámci tejto výmery sa medzi kupujúcimi môžu nachádzať zahraničné subjekty. Najväčšie percento pôdy, kde nebolo určené, či sa jedná o kupujúci subjekt slovenský alebo zahraničný, bolo zaznamenané v okresoch Banská Bystrica, Michalovce, ďalej Dunajská Streda a Prešov.

Analýzou nakúpenej pôdy slovenskými a zahraničnými subjektmi vo vybraných okresoch SR podľa veľkostných kategórií pozemkov bolo zistené, že zahraničné subjekty nakúpili len pozemky patriace do veľkostnej kategórie do 1 ha (Tab. 3). Žiaden z nakúpených pozemkov zahraničným subjektom nespadal do veľkostnej kategórie nad 1 ha [3].

**Výmera, počet a cena nakúpených pozemkov vo vybraných okresoch SR v roku 2011
podľa zastúpenia slovenských, zahraničných a neurčených subjektov**
*Area, number and price of purchased lands in the selected districts of the Slovak Republic
by the Slovak, foreign and unspecified entities in 2011*

Tab. 2

Okres ⁴	Slovenské subjekty ¹			Zahraničné subjekty ²			Neurčené subjekty ³		
	výmera (ha) ⁵	počet pozemkov ⁶	cena pozemkov (€·ha ⁻²) ⁷	výmera (ha) ⁵	počet pozemkov ⁶	cena pozemkov (€·ha ⁻²) ⁷	výmera (ha) ⁵	počet pozemkov ⁶	cena pozemkov (€·ha ⁻²) ⁷
DS	106,16	182	28 200	—	—	—	208,96	343	21 000
TT	545,74	1 090	3 500	—	—	—	338,19	548	19 500
NR	203,88	184	15 100	2,00	2	2 500	270,08	425	12 600
TO	1 561,10	2 415	4 900	—	—	—	590,00	723	11 700
LM	387,83	5 283	3 900	—	—	—	134,60	835	15 900
ZA	78,29	2 005	39 200	0,07	16	254 600	143,39	3 204	46 100
BB	4,90	68	105 900	—	—	—	21,85	158	62 800
RS	253,07	679	2 500	—	—	—	100,70	165	1 800
PO	12,03	67	92 800	—	—	—	22,34	85	48 700
SK	5,06	10	1 900	—	—	—	7,77	11	3 200
KE	995,98	669	8 600	—	—	—	514,14	1 422	14 000
MI	119,51	271	7 400	—	—	—	439,51	641	11 200
Spolu ⁸	4 273,52	12 923	7 500	2,07	18	11 600	2 704,55	8 560	16 100

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty VÚEPP

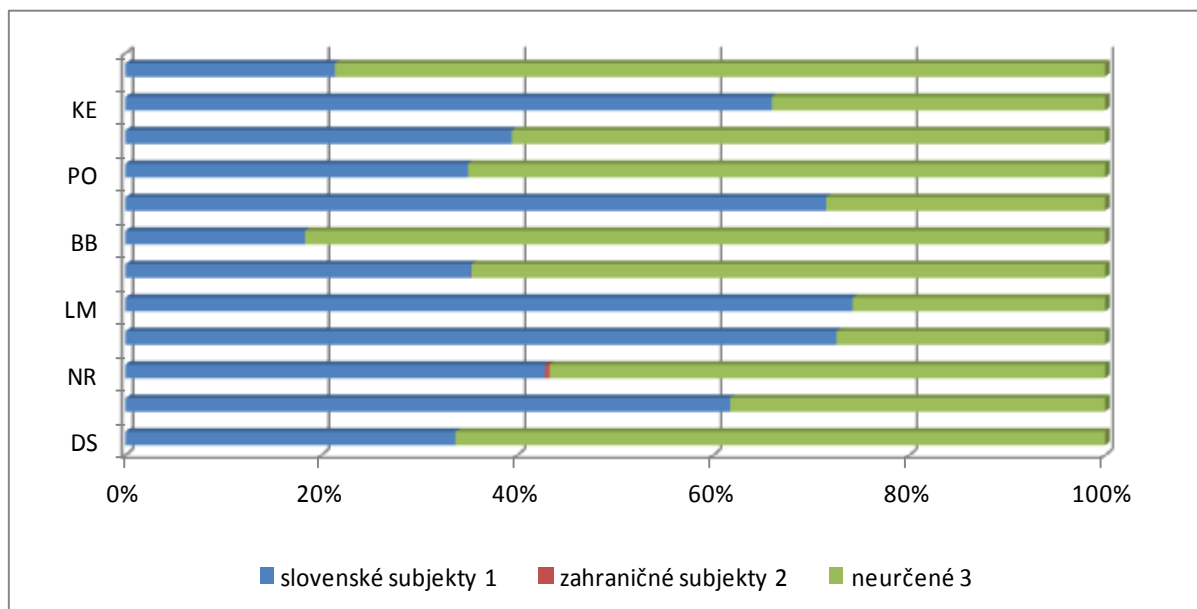
Source: RIGC - Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE calculations

1) Slovak entities, 2) foreign entities, 3) unspecified entities, 4) District, 5) area (ha), 6) number of lands, 7) price of lands, 8) In total

Podiel výmery pôdy nakúpenej slovenskými, zahraničnými a neurčenými subjektmi vo vybraných okresoch SR v roku 2011

Share of land area purchased by Slovak, foreign and unspecified entities in the selected districts of the Slovak Republic in 2011

Graf 2



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty VÚEPP

Source: RIGC - Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE calculations

1) Slovak entities, 2) foreign entities, 3) unspecified entities

Počet predaných pozemkov v roku 2011 vo vybraných okresoch SR podľa veľkostných kategórií

Number of sold land in selected districts of Slovakia by size categories in 2011

Tab. 3

Okres ⁴	Slovenské subjekty ¹		Zahraničné subjekty ²		Neurčené subjekty ³	
	pozemky ⁵ do 1 ha	pozemky ⁶ nad 1 ha	pozemky ⁵ do 1 ha	pozemky ⁶ nad 1 ha	pozemky ⁵ do 1 ha	pozemky ⁶ nad 1 ha
DS	157	25	—	—	304	39
TT	948	142	—	—	476	72
NR	143	41	2	—	355	70
TO	2 047	368	—	—	671	52
LM	5 255	28	—	—	817	18
ZA	1 999	6	16	—	3 188	16
BB	67	1	—	—	155	3
RS	653	26	—	—	146	19
PO	66	1	—	—	79	6
SK	8	2	—	—	9	2
KE	551	118	—	—	1 377	45
MI	257	14	—	—	601	40
Spolu ⁷	12 151	772	18	—	8 178	382

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty VÚEPP

Source: RIGC - Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE calculations

1) Slovak entities, 2) foreign entities, 3) unspecified entities, 4) District, 5) lands to 1 ha, 6) lands over 1 ha, 7) In total

Nadobúdanie pôdy cudzincami v krajinách EÚ-15

V žiadnej krajine EÚ-15 sa neuplatňuje diskriminácia pri kúpe poľnohospodárskej pôdy voči zahraničným záujemcom (cudzincom) v rámci EÚ. Podmienky trhu pôdy sú medzi štátmi EÚ-15 značne rozdielne. V zásade však spĺňajú požiadavky na voľný pohyb kapitálu, ale napriek zásadným ustanoveniam legislatívy ES niektoré štáty EÚ si stanovili rôzne opatrenia vo vzťahu k voľnému pohybu kapitálu.

Belgicko, Nemecko, Francúzsko, Luxembursko, Holandsko, Portugalsko a Veľká Británia nemajú žiadne reštrikcie pre nadobudnutie vlastníctva pôdy cudzincami.

V Írsku sú s výnimkou osôb so 7 ročným trvalým pobytom potrebné povolenia Pôdnej komisie (Land Commission) k nákupu a nájmu pôdy a k získaniu hypotéky na nákup poľnohospodárskej pôdy.

Taliansko, Španielsko, Grécko uplatňujú reštrikcie pri nadobudnutí pôdy na hraničných územiach. Rovnaké práva ako pre Grékov platia aj pre občanov EÚ.

V Španielsku sú občania EÚ vyňatí z reštrikcií, ale v Taliansku musia aj títo občania žiadať miestnu prefektúru o povolenie.

V Rakúsku existuje samostatné opatrenia pri predaji pôdy cudzincom.

Prehľad hlavných opatrení vo vybraných krajinách EÚ

Vzhľadom na riziká, ktoré signalizuje liberalizovaný slovenský trh s pôdou (bez ohľadu na jeho plné otvorenie), by sa niektoré opatrenia, napr. z Rakúska, resp. Francúzska mohli uplatniť aj na Slovensku.

Rakúsko

Zákony sú odlišné v jednotlivých spolkových krajinách. Poľnohospodári majú prednostné právo pri nákupe pôdy a rovnako sú uplatňované reštriktívne opatrenia voči nadobúdateľom poľnohospodárskych pozemkov vo vzťahu k pôvodu ich vlastníctva a formám činnosti. Niektoré zemské (krajské) zákony (krajina Vorarlberg) boli pre svoju tvrdosť kritizované EÚ. V niektorých spolkových krajinách sú uplatňované samostatné prístupy k cudzincom, kde je požadované k predaju pôdy povolenie zriadenej komisie.

Právna základňa vo vzťahu k pôde

Dôležité právne podklady:

- *Spolkový zákon o „štatúte pôdy“*. Právny rámec pre udržiavanie priestorovej štruktúry vidieckych oblastí ako celku.
- *Zákony spolkových krajín o „regionálnom štatúte pôdy“*. Predpisy o udržiavaní štruktúry vidieckych oblastí krajín a súvisiace opatrenia „kultúrnych technológií“ konsolidácia pôdy, zjednocovanie alebo rozdeľovanie pôdy fariem, znovu osídľovanie vidieka.
- *Dedičský zákon*. Reguluje zvyky a pravidlá dedenia nehnuteľností a iného majetku. V podstate sú medzi farmármi v Rakúsku obvyklé dva typy dedenia - právo dedenia hlavným dedičom a druhý zvyk prevodu na všetkých potomkov.

- *Občiansky zákonník*. Reguluje všetky súkromné a ekonomické vzťahy a týka sa celej spoločnosti.
- *Spolkový poľnohospodársky zákon*. Reguluje všetko, čo sa týka spolkovej administratívy v poľnohospodárstve; najviac je súhrnným zákonom regulujúcim všetky opatrenia pre poľnohospodárske komodity na trhu a tiež súvisiace záležitosti. So vstupom Rakúska do EÚ sa „trhový poriadok“ presunul z národnej do nadnárodnej kompetencie v Bruseli.
- *Poľnohospodárske zákony spolkových krajín*. Regulujú zemské (krajské) opatrenia pre udržiavanie regionálnych štruktúr v poľnohospodárstve.
- *Spoluvlastnícke práva*. Regulujú spoluvlastníctvo a kooperáciu v poľnohospodárstve; najdôležitejším typom v mestách je spoluvlastníctvo bytov a rodinných domov, vo vidieckych oblastiach je spoločné vlastníctvo pôdy, ktoré je bežne užívané miestnymi skupinami farmárov.
- *Zákony regionálneho plánovania spolkových krajín*. Regulujú rámec regionálneho a/alebo vidieckeho rozvoja vo všeobecnom zmysle. V Rakúsku nie je žiadny spolkový zákon pre regionálne plánovanie, ale v zhode všetkých verejných autorít (spolkový štát, spolkové krajiny, obce) a takzvaných „sociálnych partnerov“ je upravená ÖROK - Rakúska koncepcia rozvoja územia pre obdobie desiatich rokov.
- *Lesný zákon*. Reguluje všetko, čo sa týka lesov a lesnatých oblastí. Dôležité je:
 - špecifické určenie lesov pre ich ochrannú funkciu (zadržiavanie vody, ochrana pred eróziou, ochrana pred lavínami),
 - špeciálna kapitola týkajúca sa úloh „územného plánovania v lesoch“.
- *Zákon o železniciach*. Dôležitý je pri záberoch pôdy pre verejné účely (aj., týkajúci sa verejnej bezpečnosti).
- *Prístupová dohoda k EÚ*. Základňa pre implementáciu spoločnej EÚ legislatívy a opatrení (acquis communautaire), ktoré sú nadriadené národným zákonom.
- *Spolkový zákon o štatistike*. Reguluje štatistické cenzy a šetrenia zvlášť využitia pôdy.
- *IACS*. V Rakúsku sa menuje „INVEKOS“ a je základom pre CAP platby na plochu i kusy a pre rakúske platby vzťahujúce sa k plochám v programoch ochrany životného prostredia v poľnohospodárstve.

Dedenie pôdy – práva v mestách a na vidieku

Rakúsko pozná právo hlavného dediča rovnako ako zvyk prevodu na všetkých potomkov. Behom posledných rokov je prevod na všetkých potomkov nevítaný a je oficiálne potlačovaný.

Tiež v kontexte s dedením je politickým cieľom udržať stabilnú poľnohospodársku štruktúru a vyhnúť sa deleniu fariem parceláciou majetku. Preto sú takzvané „Ezbfhof“, dedičná farma vlastnená fyzickou osobou, manželmi alebo rodičmi a deťmi považované za garant stabilnej vidieckej štruktúry.

V prípade hlavného dediča musí táto osoba vyplatiť ostatných dedičov, ktorí nezdedili farmu. Podielové práva a služobné práva v rakúskom poľnohospodárstve a lesníctve. Tieto práva sú na jednej strane dôležitou zložkou horského poľnohospodárstva, ale na druhej strane sú spojené s neprehliadnuteľnými problémami, spojenými s hospodárením, vlastníckymi právami a užívaním pôdy. Zhodnotenie relevantných dokumentov, týkajúcich sa podielových práv, dáva nasledujúce závery pre dobu pred 10-timi rokmi (aktuálne dáta nie sú k dispozícii):

S výnimkou najmenších spoluvlastníckych práv (cca 1 000 asociácií celkom pokrýva výmeru nižšiu ako 9 000 ha), v Rakúsku je okolo 4 500 asociácií fariem, ktoré vlastnia viac ako 1 milión ha pôdy. Medzi 120 000 a 130 000 spoluvlastníkmi majú právo získavať služby z pôdy. Okolo roku 1990 približne 30 000 z nich boli farmári (25 %), ale v súčasnosti viac ako 75 % držiteľov služobných práv sú buď poľnohospodári na pol úväzku alebo nie sú poľnohospodári a záujem získavať úžitok z ich práv sa vytráca.

Legislatívna úprava i spravovanie problematiky nehnuteľností spadá do kompetencie spolkových krajín, ktoré prostredníctvom svojich právnych predpisov riešia nakladanie s poľnohospodárskou a lesnou pôdou, stavebnými pozemkami a ostatnými nehnuteľnosťami, ku ktorým chcú získať práva cudzinci. Cieľom je zamedziť úbytok poľnohospodárskej a lesnej pôdy, zachovanie rodinných poľnohospodárskych prevádzok, zlepšovanie štrukturálnej skladby vlastníctva pôdy, zladenie záujmu bytovej politiky a územného plánovania. Ďalším z cieľov je regulácia vlastníctva pôdy spôsobom sociálne únosným, riešenie adekvátnej veľkosti pozemkov, obmedzenie možnosti získania pôdy cudzincami.

Predpisy, upravujúce problematiku nakladania s nehnuteľnosťami, sú v jednotlivých spolkových krajinách odlišné v závislosti od miestnych pomerov (historický kontext, geografické podmienky). Napríklad v spolkovej krajine Vorarlberg nie je udelené povolenie k nadobudnutiu poľnohospodárskej a lesnej pôdy v prípade, že:

- by bez závažného dôvodu došlo k strate pôvodného spôsobu jej využívania,
- príliš vysoká kúpna cena neodpovedá cenám v mieste obvyklým,
- zamýšľaný predaj by viedol k vzniku, či zväčšeniu už existujúceho veľkopozemku, či honitby,
- obhospodarovanie ďalej nebude možné zabezpečiť vlastnými silami,
- záujemca o pôdu nemá potrebné znalosti k jej obhospodarovaniu,
- bez závažného dôvodu by bola narušená priaznivá štruktúra držby pôdy,
- je podozrenie z podvodu (uviedenie fiktívneho dôvodu pre jej nadobudnutie).

Dolnorakúsky zákon (NÖ Grundverkehrsgesetz 2007) má v hlavnom účele uvedené nasledujúce dôvody:

- Udržanie, posilnenie a tvorbu konkurencieschopného poľnohospodárstva odpovedajúceho prírodným a štrukturálnym podmienkam Dolného Rakúska.
- Udržanie, posilnenie a tvorba hospodársky zdravej poľnohospodárskej a lesníckej pôdnej držby.
- Obmedzenie nadobudnutia pozemkov cudzincami, pričom cudzinec je definovaný ako:
 - osoba, ktorá nemá rakúske štátne príslušnosť,

- právnická osoba so sídlom mimo Rakúska alebo jej hlavný kapitál sa nachádza prevažne v zahraničnom vlastníctve,
- spoločenstvo osôb, ktorých majetok sa nachádza prevažne v zahraničnom vlastníctve,
- spolky, ktorých členovia sú vo väčšine cudzinci,
- nadácie, fondy a podobné zahraničné právnické osoby, ktorých majetok alebo výnosy podľa účelu nadácie alebo fondu pochádzajú prevažne z cudziny a ich správa spočíva výlučne alebo prevažne na cudzincoch.

Hlavné elementy rakúskeho trhu s pôdou - Objekty a subjekty trhu s pôdou

Systém registrácie vlastníctva pôdy je decentralizovaný v administratívnych obvodoch. Register pôdy patrí miestnym súdom (v obvodoch) a spolupracuje s miestnymi geodetickými kancelármi. Vyhotovuje „digitálnu katastrálnu mapu“ a funguje aj digitálny register pôdy. *Regulácia vlastníckych práv* je deklarovaná v občianskom zákonníku. *Systém trhu s pôdou je plne liberalizovaný* s nediskriminačnou kontrolou transferu poľnohospodárskej pôdy (pre domácich a cudzincov).

Držba a prenájom pôdy sú všeobecne priznané všetkým subjektom na trhu s pôdou, v špeciálnych prípadoch podporované komisiou pre urovnávanie nájmu („Pachtborsen“).

Cudzinci môžu vlastniť pôdu bez obmedzenia, okrem právnych aktivít komisie pre transfer pôdy.

Základom ceny pôdy na voľnom trhu je ponuka a dopyt. Hodnota pôdy môže byť tiež stanovená autorizovanými expertmi.

Rakúsky protekcionistický systém v poľnohospodárstve bol v minulosti silnou prekážkou mobility trhu s pôdou a intenzity transferu poľnohospodárskej pôdy. Od vstupu do EÚ je oveľa vyššia mobilita s významnými konsolidačnými aktivitami medzi farmármi a vzrástol prenájom pôdy.

V Rakúsku existujú rozsiahle podniky a asociácie, kde najväčšou je Spolková lesnícka asociácia, ktorá v priebehu 80-tych rokov minulého storočia vlastnila viac ako 500 000 ha lesnej (väčšinou marginálnej) a poľnohospodárskej pôdy. Tiež existuje asi 250 lesníckych podnikov s viac ako 200 ha a cca 120 veľkých poľnohospodárskych fariem s 1000 až 4000 ha pôdy.

Komisia pre transfer pôdy

V takzvanej komisii pre transfer pôdy má Rakúsko veľmi dobre prepracovaný kontrolný nástroj pre aktivity transferu poľnohospodárskej pôdy. Každá zmluva o nákupe a predaji musí byť zaregistrovaná menovanou komisiou. Úlohou komisie je rozhodnúť, či transfer pôdy by mal byť ponúknutý tomu poľnohospodárskemu podniku, ktorý hľadá pôdu aby zväčšil alebo konsolidoval svoj majetok alebo nie. Pokiaľ je takáto potreba na miestnej alebo regionálnej úrovni, zainteresovaný farmár môže uzavrieť zmluvu, ale musí akceptovať vyjednávacie podmienky (pokiaľ sú „miestne obvyklé“). Toto dáva istotu zmluvnej voľnosti.

Komisia, zriadená zásadne na úrovni obce, pozostáva zo zástupcov farmárov, miestnej správy a hospodárskych zväzov. Pri nezhode predaja je prípad posunutý na vyššiu inštanciu na úrovni krajiny alebo spolkového štátu (pre požadované jasné vykonávanie zákona podľa odvolacích stupňov).

Z viacerých dôvodov je pre zlepšenie pôdnej štruktúry fariem dôležitá súkromná výmena pozemkov, zvlášť v regiónoch s roztrieštenou pôdnou drážbou. To je skutočnosť v niekoľkých východných častiach Rakúska (Dolné Rakúsko a zvlášť v Burgenlandu z dôvodu zavedenia francúzskeho občianskeho zákonníka behom 19. storočia v tak zvaných „krajínach uhorskej koruny“), ale tiež v západných okresoch (Západné Tyrolsko, Voralberg) s alemanským obyvateľstvom, ktorého tradičné zákony dedenia preferovali rozdeľovanie pôdy rozparcelovaním pôdnej drážby.

Právo na získanie povolenia k predaju pôdy cudzincom je možno udeliť len v prípade, že nie sú dotknuté štátno-politické záujmy, ak získanie pôdy odpovedá hospodárskym, sociálnym a kultúrnym záujmom krajiny alebo obce a nadobúdateľ pôdy má v Rakúsku najmenej desaťročné trvalé bydlisko.

Povolenia k prevodu sú nutné v prípade poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov od obecných organizácií pri:

- prevode vlastníckych práv,
- poskytnutí práv k výnosu,
- prepachtovaní nad 2 ha alebo ak prepachtovaním sa celková prenajatá výmera zvýši nad 2 ha.

Z tohto povolenia sú výnimky založené na previazanosti s ďalšími právnymi úpravami pri tvorbe ciest, spoluvlastníctva, údržbe zariadenia na pozemku, riešenia manželských vzťahov, ak výmera pozemku nepresahuje 0,3 ha a pozemok je potrebný pre vykonávanie pozemkových úprav alebo sa ho dotýkajú práva podľa dopravného alebo sídelného zákona.

Komisia pre povolenie prevodu pôdy je zložená:

- z vedenia regiónu (vedením regiónu je menovaný sudca),
- troch zástupcov agrárnej komory.

Niektoré právne úpravy sú predmetom kritiky zo strany Európskej komisie z dôvodu zjavnej preferencii domácich poľnohospodárov pred ostatnými záujemcami bez možnosti výnimky. Predmet sporu spočíva vo vymedzení podmienok prevodu alpských lúk (viacúčelové využitie).

Francúzsko

Vo Francúzsku je trh s poľnohospodárskou pôdou rozhodujúcim spôsobom ovplyvnený organizáciou SAFER, ktorá bola založená v roku 1960. Je to súkromná firma so štátnym servisným poslaním a pôsobí na základe neziskového súkromného práva.

SAFER je zložený so zástupcov:

- poľnohospodárskych profesných organizácií,
- regionálnych článkov riadení a obcí.

Aktivita SAFER-u je pod kontrolou štátu

Pôvodným hlavným poslaním organizácie SAFER bola predovšetkým podpora usídlenia mladých farmárov, zlúčenie pozemkov a fariem a podpora transparentného a funkčného trhu s pôdou na vidieku. Neskôr bola činnosť SAFER-u rozšírená na podporu regionálneho rozvoja a ochranu pôdy.

SAFER má tri základné úlohy:

- *Prvá je informačná povinnosť*, kedy každý predaj pôdy je potrebné hlásiť notárovi spisujúcemu zmluvu na SAFER. Pred vlastným zásahom SAFER-u teda musí byť k dispozícii návrh kúpnej zmluvy s uvedením kúpnej ceny. Následne má SAFER dva mesiace na rozhodnutie, či prijme alebo odmietne návrh zmluvy. V prípade, že zmluva je v súlade s poslaním SAFER-u a nie je očakávaný špekulatívny účel nákupu pôdy, je prevod akceptovaný. Opačne, pokiaľ zmluva neodpovedá úlohe SAFER-u a sú podozrenia so špekulatívnych dôvodov, je drobená veľkosť farmy alebo cena nezodpovedá obvyklým trhovým reláciám, potom je zmluva odmietnutá.
- *Druhý nástroj spočíva v jednaní* medzi predávajúcim a kupcom založenom na vzájomnej dohode obvykle novým kupcom spĺňajúcim poslanie SAFER-u alebo jednanie o inej cene v súlade so zistenými trhovými cenami.
- *Tretia úloha spočíva v predkupnej možnosti* SAFER-u, umožňujúcej získanie pôdy k predaju a následne nájdenie kupca zodpovedajúceho úlohe SAFER-u alebo predaj pôdy s inou cenou.

Úloha SAFER-u je kľúčová v relatívne nízkych cenách poľnohospodárskej pôdy vo Francii.

V posledných rokoch výrazne vzrástol vo Francúzsku záujem zo strany cudzincov o kúpu vinohradov. Francúzsky investičný zákon neobmedzuje investície podľa štátnej príslušnosti. Všetko posudzuje organizácia SAFER a tiež schvaľuje Ministerstvo poľnohospodárstva.

Nemecko

Nemecká legislatíva vo vzťahu k pôde spočíva na hlavných federálnych zákonoch a zemských zákonoch.

- a) *Nemecký občiansky zákonník (Bürgerliches Gesetzbuch)*. Aj keď predaj a nájom pôdy je predmetom súkromného práva, niektoré základné koncepty ako definícia zmluvy, rozsah zmluvy, regulácia a zrušenie zmluvy, nároky vznikajúce z vlastníctva sú riešené v tomto zákone.
- b) *Zákon o poľnohospodárstve (Landwirtschaftsgesetz)*. Predstavuje systematické zhrnutie práv zaoberajúcich sa účelom nemeckej agrárnej politiky.
- c) *Zákon o predaji poľnohospodárskej pôdy (Grundstückverkehrsgesetz)*. Hlavný účel spočíva v opatrení proti drobeniu pozemkov a poľnohospodárskych podnikov. Poľnohospodársky pozemok nesmie byť po predaji menší ako 1 ha a podnik musí byť sebestačný.

Zákon rieši problematiku vlastníctva pôdy. Je hlavným právnym prostredím pre výklad práv vlastníctva pôdy dané článkom 14 v základnom zákone Grundstückverkehrsgesetz.

Tento zákon vykonáva reguláciu pri prevodoch pôdy. Pri predaji pozemkov musia byť splnené niektoré základné predpoklady a to:

- predajom nevznikne nezdravé delenie podniku a pozemkov. Toto môže nastať, ak poľnohospodársky podnik stratí životaschopnosť, ak sa poškodí priestorová previazanosť pozemku, ak sa zmenší výmera pozemku pod určitú veľkosť podľa jednotlivých federálnych zákonov (1–2 ha),
- delenie odporuje prevedenej pozemkovej úprave, v prípade lesných pozemkov, pokiaľ je pozemok menší než tri a pol hektára,
- ak predaj odporuje zlepšeniu agrárnej štruktúry,
- ak je trhová cena v nepomere k hodnote pozemku (max do 150 %), tak sa predaj nepovoľuje.

d) *Sídelný zákon* (Reichssiedlungsgesetz RSiedlG). Pri predaji platí predkupné právo podľa „Reichssiedlungsgesetz“, potom možno v prípade predaja poľnohospodárskej a lesnej pôdy predaj iným záujemcom odmietnuť alebo obmedziť. Opatrenia spočívajú v:

- prenajatí pozemku určitému farmárovi,
- predaji celého alebo časti pozemku podľa dohodnutých podmienok farmárovi alebo miestnemu podnikateľovi v obci. Predkupné právo platí i pre potreby obce alebo pozemkových úprav.

Predaj a prenájom poľnohospodárskej pôdy je predmetom súkromného a verejného práva a riadi sa:

- Občianskym zákonníkom, ktorý upravuje práva a povinnosti vlastníka a nájomcu,
- Verejný zákon upravuje registráciu a vykazovanie a špecifické sledovanie.

Poľsko

Pre potreby predaja pôdy cudzincom bol podpísaný zákon z 11. apríla 2003 „Formality poľnohospodárskeho systému“ (Formation of Agricultural System) pre zlepšenie štruktúry fariem, zabráneniu nadlimitnej koncentrácie výroby a pre zvýšenie kvality riadenia fariem na základe riadenia fariem osobami s oprávnením. Bola vytvorená štátna poľnohospodárska agentúra (Agricultural Property Agency (APA)) s právom uzatvárať kontrakty pri dedení a výmene pozemkov, v určitých prípadoch má právo na zmenu kupca v zmluve v určitom termíne. Ako nedostatok sa javí predovšetkým neriešená fragmentácia pôdy. Limitná veľkosť pre uznávanú výmeru rodinné farmy alebo jednotlivca je 300 ha.

V Poľsku predaj pôdy cudzincom (fyzické a právnické osoby) počas prechodného obdobia podlieha osobitnému postupu, pri ktorom muselo byť udelené zvláštne povolenie Ministerstvom vnútra a Ministerstvom poľnohospodárstva a rozvoja vidieka a tiež Poľnohospodárska agentúra mala predkupné právo na kúpu pozemkov, ktoré boli ponúknuté prednostne pre takéto transakcie.

Cudzinci môžu nadobúdať nehnuteľný poľnohospodársky majetok, ak sú ženatí, vydaté za poľského občana a okrem toho tento mal trvalé bydliskom v Poľsku najmenej po dobu dvoch rokov a za podmienky, že nadobudnutý majetok sa stane spoločným vlastníctvom manželky a manžela. Cudzinci môžu tiež získať pozemky, ak pracujú a zdržiavajú sa v Poľsku najmenej

po dobu piatich rokov a tiež dlhodobým pobytom. Napriek tomu je dôležité si uvedomiť, že tieto výnimky nie sú platné pre územia nachádzajúce sa v pohraničných oblastiach.

Maďarsko

Návrh zákona o obchodovaní s poľnohospodárskou pôdou obsahuje ustanovenia týkajúce sa úradného povolenia vlastníckeho a užívacieho práva k pôde. Na nadobudnutie vlastníckeho práva je potrebné predbežné úradné povolenie poľnohospodárskeho správneho orgánu. Vlastnícke právo nemôže nadobudnúť osoba, ktorá nie je roľníkom s výnimkou pôdy v pásme určenom zastupiteľským zborom samosprávy obce, mesta a obvodu hlavného mesta. Maďarskému štátu prináleží na poľnohospodársku pôdu predkupné právo pred každým iným záujemcom. Predkupné právo vykonáva v mene maďarského štátu Národný pozemkový fond. Ak Národný pozemkový fond nevyužije predkupné právo na pôdu, toto právo prináleží miestnemu bývalému poľnohospodárskemu nájomcovi, začínajúcemu mladému roľníkovi, bezprostrednému susedovi, ostatným miestnym obyvateľom. Vlastnícke právo na poľnohospodársku pôdu môžu nadobudnúť blízke osoby na základe zmluvy o vyživovaní, opatrovateľskej zmluvy alebo dedičskej zmluvy aj keď nie sú roľníkmi.

Slovinsko

Predkupné právo môže byť nárokované pri predaji poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy týmito osobami s predkupným právom:

- spoluvlastník,
- farmár susedných plôch,
- manžel predávajúceho,
- iný farmár,
- poľnohospodárska organizácia alebo živnostník pre potreby zabezpečenia výroby,
- organizácie Národný poľnohospodársky a lesnícky fond (National Farm Land and Forest fund of the Republic of Slovenia).

Holandsko

V Holandsku absentujú opatrenia voči nadobúdateľom poľnohospodárskej pôdy, ale existujú veľmi tvrdé uplatňovania ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu pred prevodom na nepoľnohospodárske účely formou územného plánovania. Existuje forma výkupu poľnohospodárskej pôdy pre obec pri zachovaní úrovne cien pre poľnohospodárske účely.

Anglicko

V Anglicku je liberálny prístup k predaju poľnohospodárskej pôdy, napriek tomu existujú intervenčné programy pre začínajúcich farmárov.

Švédsko

Vo Švédsku všeobecne platí, že fyzické osoby môžu nakupovať poľnohospodársku pôdu bez obmedzenia, ale v riedko osídlených oblastiach je potrebné povolenie a vyžaduje sa k nadobudnutiu pôdy patričné odborné vzdelanie alebo predchádzajúce skúsenosti (alebo oboje) a v niektorých prípadoch je dokonca nutné, aby majiteľ pozemku býval na pozemku. Takéto povolenie je tiež potrebné pre nákup pôdy právnickou osobou.

Záver

Oficiálne informácie o výmere doteraz predanej poľnohospodárskej pôde v SR cudzincom nie sú sledované, existujú len údaje za právnické osoby, ktoré si mohli pôdu kúpiť v zmysle slovenských zákonov a na pôde hospodária. Taktiež sú k dispozícii údaje VÚGK o transakciách s poľnohospodárskou pôdou vykonané za rok 2011.

Podľa predbežných odhadov slovenských bánk je v súčasnosti vo vlastníctve cudzincov – právnických osôb, ktorí na pôde hospodária cca 20 000 ha, čo je 0,8 % z celkovej poľnohospodárskej pôdy.

Podľa neoverených odhadov nakúpili právnické a realitné kancelárie pre svojich klientov, čiže pre tretiu osobu (fyzické a právnické osobu) s entitou v SR, ktoré na pôde nehospodária, pôdu v rozsahu cca 50-60 tis. ha (2,46 %) a možno pôda bude neskôr slúžiť aj pre špekulatívne účely.

Na základe analýzy údajov z VÚGK za rok 2011 možno konštatovať, že najviac transakcií s pozemkami bolo vykonaných vo vybraných dvanástich okresoch SR s nasledovnou štruktúrou subjektov:

- 60,1 % nakúpených pozemkov bolo uskutočnené medzi slovenskými subjektmi,
- 0,08 % nakúpených pozemkov bolo uskutočnené medzi zahraničnými subjektmi,
- 39,82 % transakcií nebolo možné určiť, či sa jedná o slovenský alebo zahraničný subjekt.

Zahraničné subjekty nakúpili v roku 2011 podľa VÚGK pozemky o výmere nižšej ako 1 hektár.

Pôdu na Slovensku skupujú cudzinci z rôznych častí sveta (EÚ, USA, Čína, Izrael), ktorí majú dostatočné kapitálové zázemie a keďže vznikajú určité pochybnosti z doterajších skúseností, že pôda bude využívaná na iné ako poľnohospodárske účely, je potrebné zo strany štátu vykonať opatrenie, aby k tomuto nedochádzalo vo veľkom rozsahu. Rozhodujúce je, že cudzinci skupujú pôdy, ktoré sú vysoko produkčné a na ich území sa nachádzajú aj zdroje pitnej vody, našej budúcej strategickej suroviny.

Vzhľadom na blížiaci sa koniec moratória – prechodného obdobia si budú môcť cudzinci na Slovensku kúpiť poľnohospodársku pôdu bez obmedzenia. Keďže pôda je základným výrobným prostriedkom pre poľnohospodárov, je potrebné vytvoriť transparentné a objektívne prostredie v tejto oblasti. Inšpiráciou by mohli byť skúsenosti z niektorých vyspelých štátov EÚ, ktoré aj keď povoľujú kúpu pôdy cudzincom, stanovujú tvrdšie podmienky, ktoré nie každý cudzinec môže splniť. Napríklad právna úprava niektorých štátov EÚ umožňuje predaj poľnohospodárskej pôdy len osobám žijúcim dlhodobo v danom štáte, spĺňajúcim odbornú spôsobilosť pre hospodárenie na pôde a kúpa poľnohospodárskej pôdy

musí byť schválená príslušným orgánom vytvoreným na účely predaja poľnohospodárskej pôdy [1]. Je potrebné sprístupniť kapitál na nákup poľnohospodárskej pôdy, pretože na Slovensku hospodária farmári na 90 % prenajatej poľnohospodárskej pôdy. Zmeniť národnú legislatívu tak, aby mal štát prednostné právo pri nákupe pôdy.

Literatúra

- [1] BANDLEROVÁ, A. a kol.: Agrárne právo Európskej únie. Vysokoškolská učebnica. Vydané SPU v Nitre, 2007. 218 strán. ISBN 978-80-8069-990-1
- [2] BUDAY, Š. – GRAUSOVÁ, G. – RYBÁR, V.: Tendencia rozvoja trhu s pôdou a hospodárenie na pôde v podmienkach EÚ. In: Pôda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů. Sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí 1.-2.11.2011, Doksy. Praha: ÚZEI, 2011, s. 13-23. ISBN 978-80-86671-85-7
- [3] BUDAY, Š. a kol.: Rozvoj trhu s pôdou a trhu nájmu v podmienkach EÚ. VÚEPP Bratislava, 2013. Vedecká monografia č. 182/2013, 119 strán, tab. 61, graf 74. ISBN 978-80-8058-586-0
- [4] KOVÁČIK, M.: Transakcie s poľnohospodárskou pôdou v Európskom a svetovom meradle. In Determinanty kvality života na vidieku [elektronický zdroj] : medzinárodná vedecká konferencia, Nitra, 21.-23. september 2011. SPU Nitra, 2011. ISBN 978-80-552-0667-7
- [5] NĚMEC, J. - KLÍMOVÁ, I. - VOLTR, V.: Rozvoj trhu s půdou v podmínkách vstupu ČR do EU // Jiří Němec / Václav Voltr ; Iva Klímová Praha : Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky VÚZE, 1999. 23 s. : 8 tab., příl. + ISBN (neváz.): http://aleph.uzpi.cz/F?func=direct&doc_number=000048697&local_base=UZP01&format=999
- [6] SWINNEN, J.F.M. - VRANKEN, L.: Land and EU Accession. Review of the transitional restrictions by New Member states on the acquisition of agricultural real estate. Brusel. 2009. ISBN: 978-92-9079-827-9
- [7] Rozhodnutie Komisie zo 14.4.2011, ktorým sa predlžuje prechodné obdobie týkajúce sa nadobúdania poľnohospodárskej pôdy na Slovensku. (on-line)
- [8] Zákon NR SR Devízový zákon č. 312/2004 §19, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

Došlo 6. 9. 2013

Kontaktná adresa

doc. Ing. Štefan BUDAY, PhD.

Ing. Zuzana CHRASTINOVÁ

Ing. Gabriela GRAUSOVÁ

Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, Trenčianska 55, 824 80 Bratislava, SR

tel. 58243 339, 58243 231, 58243 248

e-mail stefan.buday@vuepp.sk

e-mail zuzana.chrastinova@vuepp.sk

e-mail gabriela.grausova@vuepp.sk
