

**Ekonomická univerzita v Bratislave
Národohospodárska fakulta**

DIZERTAČNÁ PRÁCA

**Poľnohospodárska politika a jej vplyv na rozvoj trhu
s pôdou vo vybraných vidieckych regiónoch.**

Študijný odbor: 3.3.5 Verejná správa a regionálny rozvoj

Doktorand: Ing. Ján Medek

Školiteľ: prof. JUDr. Anna Bandlerová, PhD.

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Čestne prehlasujem, že som predloženú dizertačnú prácu vypracoval samostatne a všetky použité zdroje som uviedol v zozname bibliografických odkazov.

POĎAKOVANIE

Touto cestou si dovoľujem vysloviť poďakovanie svojej školiteľke prof. JUDr. Anne Bandlerovej, PhD. za poskytnutie účinnej pomoci, ústretovosť a usmernenie pri riešení problémov spojených s mojou dizertačnou prácou .

Zoznam použitých skratiek

a.s.	akciová spoločnosť
AGIS	informačný systém, slúžiaci na administratívne vedenie trhových opatrení PPA
AKIMR	Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva Maďarskej republiky
AMS	Agregovaná miera podpôr (Aggregate Measurement of Support)
APA(AWRSP)	Poľnohospodárska majetková agentúra v Poľsku
APVT	Agentúra pre vedu a techniku
ATIS	Agrárne trhové informácie Slovenska
b.c.	bežné ceny
BPEJ	bonitovaná pôdna ekologická jednotka
CD MP SR	Centrálna databáza MP SR
CEFTA	Central European Free Trade Agreement (Stredoeurópska dohoda o voľnom obchode)
CPP	celková poľnohospodárska produkcia
ČR	Česká republika
DPH	daň z pridanej hodnoty
EAFRD	Európsky fond regionálneho rozvoja (European Agricultural Fund for rural Development)
EAP	Európsky akčný plán
EK	Európska komisia pre EÚ
ES	Európska spoločnosť
EEE	Európske centrum pre obnoviteľné energie
EHS	Európske hospodárske spoločenstvo
EP	Európsky parlament
ep	ekologické poľnohospodárstvo
EÚ	Európska únia
EUR	Euro (európska spoločná menová jednotka)
EUROSTAT	Štatistický úrad EÚ
EVJ	európska veľkostná jednotka
FADN	Trvalý výberový súbor pre zisťovanie vlastných nákladov za SR
FAOSTAT	Celosvetová poľnohospodárska štatistická databáza
FAPAPR	Nadácia podporných programov poľnohospodárstva Poľskej republiky
FO	fyzická osoba
FAO	Food and Agriculture Organisation(Organizácia pre potravu a poľnohospodárstvo)
FEŠRR	Fakulta európskych štúdií a regionálneho rozvoja
FRF	Francúzsky frank (bývalá francúzska menová jednotka)
GUS	Štatistický úrad Poľska
ha	hektár
HDP	hrubý domáci produkt
HPH	hrubá pridaná hodnota
HPP	hrubá poľnohospodárska produkcia
IACS	Integrovaný administratívny a kontrolný systém (Integrated Administration and Central System)
KHS	Štatistický úrad Maďarska
LFA	Znevýhodnené oblasti (Less Favoured Areas)

LPIS	Register pôdnych produkčných blokov (Land Parcel Information System)
LPP	lepšie prírodné podmienky
m.j.	merná jednotka
mil.	milión
mld.	miliarda
MH SR	Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky
MP SR	Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky
MR	Maďarská republika
N	náklad
NH	národné hospodárstvo
NK	Nitriansky kraj
OECD	Organizácia pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (Organization for Economic Cooperation and Development)
o.p.	orná pôda
o.s.	obchodná spoločnosť
p.p.	poľnohospodárska pôda
PD	poľnohospodárske družstvo
PF ČR	Pozemkový fond Českej republiky
PGR	pracovníci bývalých štátnych podnikov v Poľsku
PGRLF	Podporný a garančný roľnícko-lesnícky fond
PH	pridaná hodnota
PO	právnická osoba
POP	plodiny na ornej pôde
PPASR	Poľnohospodárska platobná agentúra SR
PRV	Plán rozvoja vidieka
RP	rámcový program
s.r.o.	spoločnosť s ručením obmedzeným
SAPS	jednotná platba na plochu (Single Area Payment System)
Sb	Sbírka zákonu ČR
SFP	jednotná platba na farmu
SHR	samostatne hospodáriaci roľníci
SK	slovenská koruna
Sk.ha ⁻¹ p.p.	slovenská koruna na hektár poľnohospodárskej pôdy
Sk. m ⁻²	slovenská koruna na meter štvorcový
SOP	sektorový operačný program
SOP PaRV	Sektorový operačný program Poľnohospodárstvo a rozvoj vidieka
SP	subvencia na produkty
SPF	jednotná platba na farmu
SPP	Spoločná poľnohospodárska politika
SPU	Slovenská poľnohospodárska univerzita
SR	Slovenská republika
š.p.	štátny podnik
ŠP	štátny program
ŠR	štátny rozpočet
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
tis.	tisíc
TC	trhové ceny
TSE	celková odhadnutá podpora (Total Support Estimate)
TTP	trvalé trávne porasty
TUP	trvalo udržateľné poľnohospodárstvo

UAA	obhospodarovaná poľnohospodárska pôda (Utilized Agricultural Area)
UC	úradné ceny
UNCED	Konferencia Spojených národov o životnom prostredí a rozvoji (United Nations Conference on Environment and Development)
VA	hrubá pridaná hodnota (Value added)
VDJ	veľká dobyččia jednotka
VH	výsledok hospodárenia
VHJ	výrobno-hospodárska jednotka
VÚEPP	Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva
VÚGK	Výskumný ústav geodézie a kartografie Bratislava
VÚPOP	Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy
WTO	Svetová obchodná organizácia (World Trade Centre)
Z	zisk

OBSAH

ÚVOD DO PROBLEMATIKY	9
1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY	11
1.1 Dopad spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na agrárny sektor v Slovenskej republike.	11
1.2 Poľnohospodárska politika SR.....	13
1.2.1 Pôdna politika SR	14
1.3 Trh nehnuteľností a vonkajšie zásahy do jeho rozvoja.....	17
1.3.1 Špecifické vlastnosti trhu s nehnuteľnosťami.....	17
1.3.2 Štruktúra využívania pôdy	23
1.4 Trh s pôdou v krajinách V4 a vo vybraných krajinách Európskej únie	26
1.4.1 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou na Slovensku.	26
1.4.2 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Českej republike	29
1.4.3 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Poľsku	34
1.4.4 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Maďarsku	35
1.4.5 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v ďalších krajinách Európskej únie.....	37
1.5 Rozvoj vidieckych regiónov v podmienkach Slovenskej republiky.....	38
2 CIEĽ, MATERIÁL A METÓDY PRÁCE	50
2.1 Cieľ dizertačnej práce a pracovná hypotéza	50
2.1.1 Parciálne ciele	51
2.2 Materiál a metódy práce.....	53
2.3 Metodika dizertačnej práce	54
2.3.1 Metodický postup riešenia trhu s pôdou	55
2.3.2 Multifaktorová analýza	56
2.4 Analýza výsledkov a formovanie záverov a odporúčaní	57
3 VÝSLEDKY A DISKUSIA	58
3.1 Vplyv Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na efektívnosť hospodárenia slovenských agropodnikov	58
3.1.1 Vplyv SPP EÚ na ekonomickú efektívnosť v organizačno-právnych formách podnikajúcich na poľnohospodárskej pôde v SR.....	61
3.1.2 Vplyv SPP EÚ na výsledok hospodárenia fyzických osôb – samostatne hospodáriacich roľníkov (SHR).....	65
3.2 Vplyv SPP EÚ na ekonomickú efektívnosť poľnohospodárstva v hodnotenom Nitrianskom kraji.	69
3.3 Vývoj štruktúry poľnohospodárskej pôdy vo väzbe na rozvoj trhu s pôdou v Slovenskej republike a v komparácii s krajinami V – 4 a vybranými štátmi EU	76
3.3.1 Štruktúra poľnohospodárskej pôdy a trh s pôdou v podmienkach Slovenskej republiky	76
3.3.2 Vývoj výsledkov monitorovania trhových cien vo vybraných regiónoch Slovenska	81

3.3.3 Rozvoj trhu s pôdou v SR v podmienkach jednotného trhu EÚ	87
3.3.4 Komparácia rozvoja trhu s pôdou s krajinami V-4 a vybranými členskými štátmi EÚ	89
3.3.5 Rozvoj trhu s pôdou v ďalších členských krajinách Európskej únie	97
3.4 Komparácia výsledkov dotazníkového prieskumu vo vybraných regiónoch Nitrianskeho kraja	101
3.4.1 Identifikačné údaje	101
3.4.2 Výsledky uskutočneného dotazníkového prieskumu	102
3.4.3 Všeobecné porovnanie cien vo vybranom regióne Nitrianskeho kraja	116
3.5 Diskusia	120
4 TEORETICKÉ A PRAKTICKÉ PRÍNOSY DIZERTAČNEJ PRÁCE	122
4.1 Prínosy dizertačnej práce pre teóriu	122
4.2 Prínosy dizertačnej práce pre prax	123
5 ZÁVER	125
6 ABSTRACT	127
7 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	129
PRÍLOHY	141

ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Obdobie po vstupe Slovenskej republiky a ďalších krajín strednej a východnej Európy do Európskej únie je charakteristické najmä tým, že sa jedná o historicky najrozšírenejšie vymedzenie tohto celku.

Pričlenenie daných 12 krajín sa uskutočnilo v období, keď samostatná Európa stojí pred problémom vymedzenia úspešnej stratégie, ktorá má plniť podmienky rastu ekonomickej výkonnosti a konkurencie schopnosti v globálnom svete a súčasne zaisťovať sociálnu kohéziu v rámci prijatého európskeho sociálneho modelu.

To v plnom rozsahu platí pre formovanie novej podoby poľnohospodárstva a všetkých nadväzných odvetví, ktoré sú viac či menej zapojené do výroby potravín. Zmluvy globalizujúceho sa ekonomického prostredia sú natoľko podstatné, že okrem vytvárania nových prognóz v činnosti agrárnych trhov riešia zároveň koncepcie a ich aplikácie v samostatných agropodnikoch prostredníctvom agrárnych politík, inovovano meniacich kritériách voľby ekonomických nástrojov, akceptujúce v súlade s implementáciou reformujúcej sa Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ (SPP).

Po vstupe Slovenskej republiky do európskej únie a prijatí SPP EÚ nastali v ekonomickej situácii poľnohospodárstva zásadné zmeny súvisiace s uplatnením novej podpornej politiky, zvýšila sa dôchodkovosť poľnohospodárstva a trh s poľnohospodárskou pôdou začal mierne akcelerovať.

K oživeniam trhu s pôdou na Slovensku v podstate dochádza postupne, keď obrovský impulz k obchodovaniu dala aj výstavba automobiliek, obchodných a priemyselných parkov ako a výstavba bytov.

Mimoriadny záujem o nákup pôdy majú aj slovenskí agropodnikatelia, ktorým v niektorých regiónoch konkurujú i zahraniční farmári.

Riešená problematika v rámci dizertačnej práce je v podstate veľmi aktuálna, pretože predaj a nákup poľnohospodárskej pôdy, no najmä jeho dynamika je do veľkej miery závislá od súčasného ekonomického stavu slovenského poľnohospodárstva. Na trhu s pôdou možno kupovať a predávať pôdu vo vlastníctve fyzických a právnických osôb. Pôdu vo vlastníctve štátu, ktorú spravuje Slovenský pozemkový fond (SPF), nie je dosiaľ možné predávať ani kupovať. Predaj časti tejto pôdy však môže výraznejšie oživiť s trhom s pôdy najmä pre budúce poľnohospodárske využitie a podnikanie na poľnohospodárskom pôdnom fonde.

Medzi ďalšie faktory, ktoré pozitívne ovplyvnia rozvoj trhu s pôdou je možné zaradiť vplyv Európskeho modelu multifunkčného poľnohospodárstva a to využívanie poľnohospodárskej pôdy v znevýhodnených oblastiach. - *Less favoured areas*(LFA).

Všeobecne po vstupe SR mení sa aj postavenie poľnohospodárstva ako celku v rámci národného hospodárstva. Poľnohospodárstvo už neplní len produkčnú funkciu, jeho ťažiskovou úlohou je napomáhať rozvoju vidieka, udržať osídlenie vidieckych oblastí vytváraním nových pracovných príležitostí – najmä rozvojom nepoľnohospodárskych činností(tradičná remeselná výroba, vidiecky turizmus) čo je zároveň aj úlohou multifunkčnosti poľnohospodárstva. Tieto nové podnikateľské aspekty sú taktiež predpokladom ďalšieho rozvoja trhu s pôdou vo vidieckych regiónoch Slovenska.

1 SÚČASNÝ STAV RIEŠENEJ PROBLEMATIKY

Vývoj ekonomickej výkonnosti slovenského poľnohospodárstva po vstupe do EÚ ovplyvnili viaceré vonkajšie a vnútorné podnikové faktory. Medzi vonkajšie faktory je možné uviesť, že slovenská ekonomika postupne zvyšovala ekonomickú výkonnosť a v roku 2005 a 2006 dosiahla najvyšší hospodársky rast(6% za rok 2005), spomedzi nových členských štátov Európskej únie stredoeurópskeho regiónu a tým sa čiastočne posunula v hospodárskej úrovni k priemeru EÚ -27. K pozitívnemu výsledku prispel aj vývoj poľnohospodárstva v národnom hospodárstve po prijatí Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ.

1.1 Dopad spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na agrárny sektor v Slovenskej republike.

Po vstupe Slovenska do EÚ nastali v ekonomickej situácii poľnohospodárstva zásadné opatrenia vyplývajúce zo Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ, súvisiace hlavne so zmenou podpornej politiky a vstupom na jednotný európsky trh.

Podľa **Chrastinovej(2008)** ekonomickú výkonnosť a efektívnosť slovenského poľnohospodárstva po vstupe SR do EÚ a prevzatí SPP, ovplyvnili viaceré faktory a to: Nárast podpôr a výsledku hospodárenia, znižovanie výroby v stálych cenách(v bežných cenách nárast), stagnácia až mierny pokles pridanej hodnoty, mierne zvyšovanie až stagnácia miezd, nárast produktivity práce z výnosov(pokles z pridanej hodnoty) a znižovanie počtu zamestnancov. K tomuto vývoju prispieva aj vysoký podiel podpory neviazanej na produkciu(LFA).

Grznár (2008) uvádza, že vstup SR do EÚ zmenil do značnej miery podnikateľské prostredie v poľnohospodárstve, predovšetkým vplyvom prevzatia Spoločnej poľnohospodárskej politiky a jej nástrojov. Z nich nepochybne podľa autora najväčšiu váhu malo zvýšenie podporných prostriedkov, ktoré umožnilo mnohých agropodnikom presunúť sa z pásma úpadku z roka na rok do pásma prosperity bez väčších zmien v oblasti výrobných štruktúr, ekonomiky a riadenia.

Podľa **Izakovičovej a Ďuričovej(2006)** prevzatie nástrojov SPP EÚ malo z globálneho hľadiska pozitívny dopad na vývoj poľnohospodárstva v SR. Najmä výrazné zvýšenie podpôr v porovnaní s predvstupovým obdobím, čo ovplyvnilo kladný výsledok

hospodárenia celého odvetvia. Nové rozpočtové obdobie(2007 – 2013)v rámci SPP EÚ prináša ďalšie výzvy, uplatnenie jednotnej platby na farmu s dôrazom na rozvoj vidieka.

Reforma Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ podľa **Božíka(2006)** nahradila dotácie, ktoré sa pred vstupom do EÚ vyplácali agropodnikateľom za množstvo produkcie. Súčasná platba na plochu garantuje výrobcovi podporu po splnení stanovených podmienok v podnikaní na poľnohospodárskej pôde.

Mimoriadne významnú komparáciu bežných podpôr v tendenciách priznaných platieb SPP EÚ, v rozdielnych výrobných poľnohospodárskych podmienkach, pred a po vstupe do EÚ publikujú **Bielik a Sojková(2006)**, kde cieľom podrobnej analýzy bolo vyhodnotenie zmien finančných podpôr vo vybraných agrosubjektoch za obdobie rokov 2003 – 2004. Z analýzy autorov vyplýva, že poľnohospodárska politika na Slovensku postupuje v súlade s prioritami Spoločnej poľnohospodárskej politiky Európskej únie. Úroveň alokovanej podpory je významne vyššia u prvovýrobcov podnikajúcich v regiónoch LFA. Jednotné platby na plochu podporujú extenzívne poľnohospodárstvo v LFA, vytvárajúc tak podmienky pre trvaloudržateľný rozvoj. Súčasná úroveň podpory je významne vyššia ako v predchádzajúcom období aj napriek tomu, že nevyrovnáva čistú stratu agropodnikov v regiónoch LFA.

Hudák a Rovný(2007) zdôrazňujú, že SPP EÚ pozitívne ovplyvnila prostredníctvom podpornej politiky dôchodkovosť poľnohospodárstva v rámci agropodnikania v rozdielnych prírodných podmienkach Slovenska. Pričom bežné podpory(priame platby a LFA) sú rozhodujúce podporné prostriedky, ktoré priamo ovplyvňujú výsledok hospodárenia v znevýhodnených i v produkčných regiónoch. Bez nich by bolo slovenské poľnohospodárstvo vysoko stratové.

Takmer komplexný vplyv Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na slovenský agrárny poľnohospodársky sektor udáva **Chrastinová(2007)**, ktorá na základe podrobnej ekonomickej analýzy za obdobie rokov 2000 – 2005 konštatuje, že významné zmeny v ekonomickom prostredí, najmä v podpornej oblasti, nastali po vstupe SR do Európskej únie, kedy začali v slovenskom agropodnikaní platiť pravidlá SPP EÚ. Hybnou silou poľnohospodárstva boli z hľadiska financovania a dosahovania dôchodkov priame platby na plochu. Tieto kladné vplyvy sa prejavili nielen na odvetví poľnohospodárstva ako celku, ale najmä v podnikateľskej sfére, ktorá je charakteristická výraznou medzipodnikovou a regionálnou diferenciáciou, prehlbujúcou sa aj po vstupe SR do EÚ. Autorka uvádza, že napriek zvyšovaniu podielu ziskových agropodnikov pretrváva na výsledkoch hospodárenia regionálna medzipodniková diferenciácia. V právnych formách boli zistené

rozdielnosti v prospech obchodných spoločností, ktoré hospodárili z nižšou nákladovosťou výroby a efektívnejšie využívali majetok. Nezanedbateľné k vzťahu pozitívnym výsledkom v obchodných spoločnostiach prispeli aj rozdielne východiskové podmienky ich vzniku.

Podľa autorky takmer 78% fyzických osôb, samostatne hospodáriaci roľníci(SHR) vykázalo v priemere rokov 2000 – 2005 zisk, t.j. 95 tis. Sk na podnik, ktorý sa výrazne zvýšil po vstupe SR do EÚ, kedy bolo 85% agropodnikov ziskových, kým pred vstupom v priemere za roky 2000 – 2003 iba 74 % SHR.

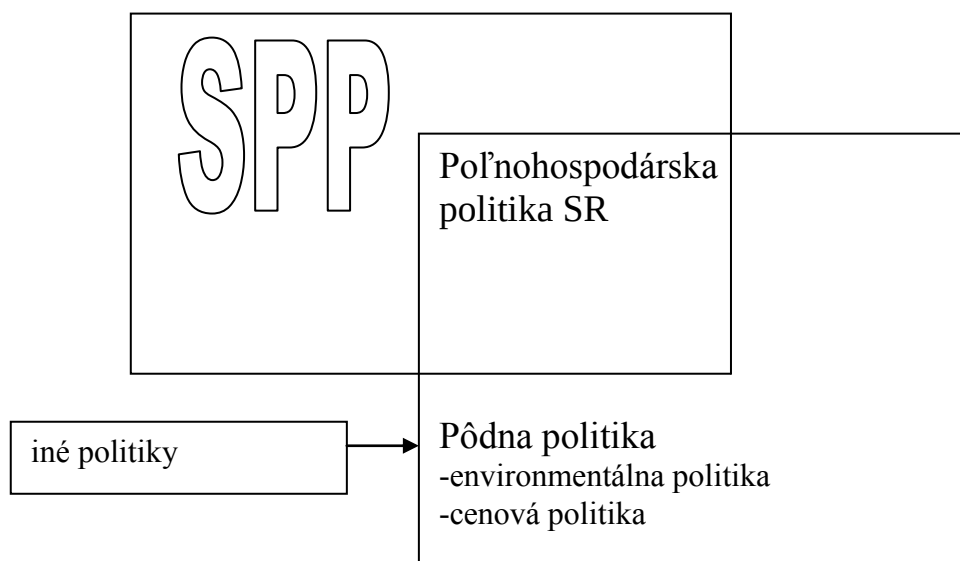
Najnižší výsledok hospodárenia v podnikaní právnických osôb bol dosiahnutý v roku 2004 a to 880 Sk na ha p.p., z toho poľnohospodárske družstvá(PD) dosiahli 335Sk.ha⁻¹ p.p. a obchodné spoločnosti(OS) vykázali 1602 Sk na ha p.p.. V roku 2005 došlo k zníženiu výsledku hospodárenia a to u právnických osôb na hodnotu 233 Sk na ha p.p. z toho PD vykázali stratu vo výške – 493 Sk na ha p.p. a obchodné spoločnosti dosiahli kladný výsledok hospodárenia vo výške 1107 Sk na ha p.p..

1.2 Poľnohospodárska politika SR

Poľnohospodárska politika SR sa vstupom do Európskej únie prispôbuje pravidlám SPP EU. Tá je spravidla tvorená sedemročnými obdobiami. V praxi to znamená, že pravidlá poskytovania dotácií, výkupu plodín, exportnej a importnej politiky, systému kvót a produkčných obmedzení sa stanovujú na úrovni EÚ. Slovenská republika však má právo vstupovať do procesu spomenutých pravidiel. Úloha štátu je tak obmedzená predovšetkým na tvorbu a harmonizáciu legislatívy a iných pravidiel. Sem patrí najmä ovplyvňovanie agrárnej politiky cestou trhových poriadkov, intervenčné nákupy a finančná podpora exportu. Úlohou štátu je ďalej poskytovať ochranu domácomu trhu pred nadmernými dovozmi. Tieto opatrenie sa však vykonávajú v súlade s pravidlami nadnárodných politík na úrovni EÚ a úrovni celosvetového obchodu.

Hlavným odvetvím štátnej poľnohospodárskej politiky ostala politika ovplyvňovania poľnohospodárskeho pôdneho trhu. Štátna pôdna politika je v mnohých otázkach ovplyvňovaná inými politikami (ochrana živ. prostredia, devízové hospodárstvo, atď).

Schéma 1: Začlenenie poľnohospodárskej politiky SR do SPP



Zdroj: vlastný

1.2.1 Pôdna politika SR

Jedným s trhov ktorý najdlhšie odoláva unifikácii je práve trh s pôdou. Podľa **Blaasa(2006)** je to preto, že vlastníenie a disponovanie s pôdou má široké politické a sociálne korene, ktoré presahujú vnímanie prostej výmeny tovarov. Trh s pôdou a udržateľné hospodárenie na pôde sa v nových členských štátoch Európskej únie stále stretávajú s problémami, ktoré súvisia so sociálno-ekonomickým vývojom. Pravda, pre špecifické vlastnosti pôdy ako predmetu výmeny, ktoré sme úvodom spomenuli, medzinárodný trh s poľnohospodárskymi pozemkami nie je veľmi rozvinutý ani v krajinách EÚ-15. Hoci sa na území únie vytvoril jednotný trh tovarov, trh s poľnohospodárskymi pozemkami zostáva v podstate národným trhom každej samostatnej krajiny. Budúce smerovanie udržateľného hospodárenia na pôde je úzko spojené s formovaním a uplatnením SPP EU. Charakter tejto politiky ovplyvňuje ďalší sociálno-ekonomický rozvoj s diferencovanými dopadmi najmä na regionálnej úrovni. Ovplyvňovaný je tiež stupeň a spôsob využitia poľnohospodárskej pôdy, utváranie krajiny a životného prostredia ako aj zachovanie hodnôt prírodnej rozmanitosti a kultúrneho dedičstva.

Štátna pôdna politika je podľa **Bujnovského(2008)** aj politika ochraňujúca pôdu Slovenska pred neodôvodnenými zábermi, chrániaca výmeru a kvalitu pôdy ako hospodársko-sociálny potenciál štátu ale aj ako súčasť prírody a životného prostredia. Ďalším cieľom je uprednostňovať ekologické záujmy pred ekonomickými v súlade s Agendou 21.

Agenda21 predstavuje najrozsiahlejší dokument prijatý na konferencii UNCED v Rio de Janeiro. Považuje sa za prvý celosvetový dokument o uplatňovaní trvalo-udržateľného rozvoja v rôznych sférach a na rôznych hierarchických úrovniach.

Iným nadnárodným dokumentom, ktorý podnecuje pôdnu politiku SR je Európsky akčný plán (EAP) vypracovaný spoločne viacerými európskymi inštitúciami. EAP stanovuje rámec pre environmentálnu politiku EÚ na obdobie rokov 2002-2012. Predstavuje environmentálny pilier stratégie trvaloudržateľného rozvoja, pričom stanovuje štyri prioritné oblasti: zmena klímy, príroda a biodiverzita, zdravie a kvalita života a prírodné zdroje a odpady. EAP nadväzuje na štátnu pôdnu politiku SR. Tá deklaruje, že pôda je a zostane základňou environmentálneho, ekologického, ekonomického a sociálneho potenciálu Slovenska a preto musí byť starostlivo chránená pred poškodením. Kvalitatívne i kvantitatívne je ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu legislatívne pomerne jednoznačne zakotvená v zákone č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Prijatie tejto právnej normy viedlo k skvalitneniu a ujednoteniu štátnej správy na úseku ochrany pôdy. Hlavným cieľom je chrániť poľnohospodársky pôdny fond pred degradáciou. Územie Slovenskej republiky ohrozené degradáciou pôdy eviduje VÚPOP Bratislava v rámci odbornej činnosti pre oblasť ochrany pôdy, a to prostredníctvom tzv. Pôdnej služby.

Do štátnej pôdnej politiky sú začlenené aj iné environmentálne projekty. Je ním Agroenvironmentálny program SR, kde je stanovený súbor opatrení, ktoré budú usmerňovať poľnohospodársku činnosť za účelom ochrany a zlepšovania kvality životného prostredia podľa jednotlivých agroenvironmentálnych schém. Dôležitým cieľom tohto programu je podporovanie zalesňovania, vytváranie poľnohospodárskej zelene a zatrávňovanie pôdy nevhodnej pre poľnohospodárske využívanie.

Z hľadiska environmentálnej politiky vo vzťahu k pôde je prioritný práve už spomenutý zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Ten určuje akým spôsobom má byť poľnohospodársky pôdny fond využívaný, za akú náhradu a aké majú byť splnené podmienky pre záber poľnohospodárskej pôdy. Predmetný zákon má tiež dôležitú úlohu týkajúcu sa ocenenia pôdy, resp. vyjadrenia jej hodnoty.

Spôsoby ocenenia poľnohospodárskej pôdy môžeme považovať tiež za časť národnej pôdnej politiky. Hodnotu poľnohospodárskej, resp. ornej pôdy stanovujeme podľa rôznych hľadísk. **Bandlerová (2006)** uvádza stanovenie hodnoty pôdy pre tieto účely:

- pre stanovenie hodnoty ornej pôdy za účelom platenia daní z nehnuteľností sa vychádza zo zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
- pre stanovenie hodnoty pozemkov na účely pozemkových úprav platí vyhláška MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich,
- pre účely výpočtu výšky nájmu z užívania poľnohospodárskej pôdy, (ktorý je minimálne 1% z hodnoty pôdy) sa hodnota pôdy stanovuje podľa vyhlášky ako pri pozemkových úpravách,
- v iných prípadoch sa pre stanovenie hodnoty využíva znalecký posudok vyhotovený v súlade s platnou vyhláškou č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
- pre účely ochrany poľnohospodárskej pôdy sa uplatňujú právne predpisy a to zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy doplnený vyhláškou MP SR č. 508/2004 Z. z.

Prílohou k zákonu o ochrane a využívaní pôdy je zoznam bonitno pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ), ktoré majú významný vplyv na stanovenie hodnoty pôdy, pretože vyjadrujú jej bonitu.

Bonita pôdy je komplexné ohodnotenie produkčnej schopnosti pôdy, ktorá zabezpečí rastlinám dostatok látok a živín pre rast. Pre objektívne posúdenie bonity pôdy je potrebné poznať nielen podstatu a vlastnosti pôd a vonkajšie prostredie vôbec ale aj vzťah pôdných vlastností a prostredia k dosahovaným úrodám pestovaných rastlín. Na samotné určovanie bonity pôdy existujú rôzne metódy, ktoré vyhodnocujú prvky bonity vo vzťahu k dosahovanej produkcii. Bonitu pôdy totiž nemôžeme chápať ako všeobecnú hodnotu, je potrebné hovoriť o konkrétnej bonite pôdy pre rôzne plodiny, napríklad pre pšenicu, kukuricu, zemiaky a podobne. Tento postup s ekonomickým ohodnotením pôdy sa nazýva bonitácia pôdy. Bonitácia pôdy sa realizuje prostredníctvom bonitačného informačného systému BPEJ a realizuje ju Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy. Tento klasifikačný systém BPEJ je nezávislý od kategórií bonitácie pôd, ktoré sú na jeho základe vytvorené, ako je cena pôdy, alebo rôzne účelové kategórie. BPEJ sú vyjadrované 5-miestnym kódom. Tento kód nemá priamu súvislosť s jednotlivými vlastnosťami, ale musí sa pomocou tabuliek dekodovať. Každý 5-miestny kód BPEJ v sebe obsahuje 8

samostatných kódov vyjadrujúcich 8 vlastností BPEJ, na základe ktorých boli vymedzené. Týmito vlastnosťami sú napr. klimatické pomery, zrnitosť, sklon atď. Bonita pôdy sa teda v súčasnej dobe vyjadruje legislatívne určenou cenou pôdy. Jej princípom je stanovenie ceny pôdy, ktorá vychádza z ocenenia produkčných a nákladových parametrov. Hodnota ornej pôdy a trvalých trávnych porastov na určitom území je v zákone, no to neznamená, že pozemok sa nedá predat' drahšie, alebo kúpiť lacnejšie. Je to len orientačný údaj. Táto hodnota totiž nezohľadňuje napríklad vzdialenosť pozemku od intravilánu (zastavanej časti územia obce), jeho veľkosť, tvar, dostupnosť a podobne. Všeobecnú hodnotu majetku stanovujú súdni znalci z príslušného odboru, ktorí tieto skutočnosti zohľadnia. Zväčša sa obchoduje len s pozemkami v blízkosti intravilánu, pri ktorých sa predpokladá, že sa zmení ich charakter a teda budú preklasifikované na stavebné. V zásade platí, že čím je možnosť tejto zmeny pravdepodobnejšia, tým je cena pôdy vyššia (pozri kapitolu 3.3.3). Pôda nižšej kvality za predpokladu, že sa zmení na stavebné parcely má vyššiu trhovú hodnotu ako pôda vyššej kvality. Ide o paradoxný efekt. Trhová cena nejakého pozemku od jeho všeobecnej hodnoty môže značne líšiť. V mnohých prípadoch trhová cena pozemku jeho všeobecnú hodnotu niekoľkonásobne prevyšuje, ale ani opak nie je výnimkou. Je to vecou dohody účastníkov právneho vzťahu. Bonita pôdy z hľadiska výskumu malého regiónu je dôležitá najmä pri hľadaní optimálnych agronomických technológií pri využívaní poľnohospodárskej pôdy čisto na rastlinno-produkčné účely.

1.3 Trh nehnuteľností a vonkajšie zásahy do jeho rozvoja

1.3.1 Špecifické vlastnosti trhu s nehnuteľnosťami

Na trh s nehnuteľnosťami pôsobí rada podstatných okolností, ktoré vyplývajú zo špecifickej podstaty pozemkov a stavieb na nich. To spôsobuje odchyľovanie tohto trhu od iných porovnateľných trhov.

Maier a Čtyroký(2000) uvádzajú špecifiká trhu s nehnuteľnosťami ako fyzické a sociálne. Fyzické špecifiká sú:

- každý pozemok je unikátny svojou polohou, svojimi fyzikálnymi vlastnosťami a vplyvmi predchádzajúceho využitia,
- každú nehnuteľnosť možno využívať rôznymi spôsobmi s ktorých každý má iné ekonomické efekty,

- zmena spôsobu užívania je spojená s dost' vysokými nákladmi a s veľkou časovou stratou,
- ekonomický potenciál každej nehnuteľnosti ovplyvňujú externality okolia,
- spôsob užívania pôdy ovplyvňuje prostredníctvom externalít trhovú hodnotu pozemku v okolí,

Sociálne špecifiká sú:

- frekvencia predaja nehnuteľností je vo väčšine prípadov veľmi malá, väčšina predávajúcich aj kupujúcich má nedostatočné znalosti aby nehnuteľnosť posúdila a tak sa realizuje obchod často cez sprostredkovateľa alebo nezávislého experta,
- neexistuje inštitúcia ktorá by poskytovala komplexný prehľad o trhu s pozemkami a ktorá by bola schopná ponúkať všetky typy pozemkov na väčšom území,
- cena a úžitková hodnota nehnuteľností je hlavne v obytných územiach ovplyvňovaná sociálnym statusom územia

Z vyššie uvedených špecifik vyplýva, že trh s nehnuteľnosťami a teda aj s poľnohospodárskou pôdou býva často označený za „nedokonalý trh“ a to hlavne preto, že je ovplyvňovaný radou iných faktorov ako základnými ekonomickými zákonmi.

Skutočnosť, že trh s nehnuteľnosťami a podmienky územného rozvoja sa veľmi odlišujú od teoretických, „dokonalých“ modelov voľnej súťaže a „neviditeľnej ruky trhu“ je legitímnym ekonomickým dôvodom pre zasahovanie správnych orgánov do tejto oblasti. Pre verejný záujem je veľmi dôležité, že usporiadanie územia a jeho rozvoja výhradne trhovými mechanizmami by obchádzalo potreby menej ziskových, stratových ale spoločensky-žiadúcich užívateľov územia ako napr. škôl, nemocníc, parkov atď. Vonkajšie zásahy do trhu nehnuteľností a územného rozvoja by mali v trhovej ekonomike maximalizovať celkový úžitok tým, že narovnávajú trhové podmienky a nedokonalosti trhového prostredia v reálnom svete vhodným spôsobom.

Maier a Čtyroký(2000) uvádzajú, že vlády štátov zasahujú do trhu s nehnuteľnosťami dvoma spôsobmi a to:

- priamymi zásahmi do užívania územia
- prerozdeľovaním výnosu z územia

Autori ďalej uvádzajú že konkrétne sú hlavnými vonkajšími zásahmi do územia najmä: *územné plánovanie, vstup do vlastníckych práv k nehnuteľnostiam, prerozdeľovanie príjmov z územia a nehnuteľností a usmerňovanie investícií.*

Rola územného plánovania v súčasných ekonomických podmienkach má voči súkromným investorom predovšetkým regulatívnu funkciu. Nástroje územného plánovania

v podobe národnej legislatívy stavebného zákona¹ síce neobsahujú ekonomickú časť ale s ekonomikou územného rozvoja úzko súvisia a to najmä v týchto ohľadoch:

- racionalizácia priestorového usporiadania územia vytvára podmienky pre efektívne užívanie,
- prostredníctvom regulácie intenzity využitia územia sa bráni jeho nadmernému využívaniu vedúcemu k devastácii,
- urýchlňuje pôsobenie trhových mechanizmov, pokiaľ smerujú k čo najintenzívnejšiemu a najlepšiemu využitiu potenciálu územia.

Plánovanie investícií je jedným z prostriedkov ako zhodnotiť súkromný majetok a má tak vplyv na reguláciu hodnoty nehnuteľností. Tým, že územné plány určujú možné funkčné využitia a jeho intenzitu v jednotlivých územiach, zasahujú do voľnej hry ponuky a dopytu, pretože obmedzujú ponuku územia pre niektoré funkčné využitia a zaisťujú určité minimálne ponúkané množstvo pre iné funkčné využitie (napr. verejnoprospešné činnosti). Je však sporné, či územné plánovanie môže zasahovaním do užívania územia zvýšiť celkovú hodnotu vášho územia a rozhodne ním možno zhodnotiť jednotlivé územia, a tak zlepšiť ich konkurencieschopnosť voči ostatným.

Ďalším rozhodným zásahom do trhu s nehnuteľnosťami je právny inštitút vyvlastnenia. Nástroje vyvlastnenia používajú správne orgány (štáty, mestá, obce) pri príprave verejno-prospešných projektov územného rozvoja, a to aby zlomili lokálne monopolné tendencie individuálnych vlastníkov, ktorí by inak špekulatívnym chovaním mohli tento územný rozvoj blokovať alebo sa na ňom neúmerne obohatovať (na úkor verejných zdrojov).

Legislatívne je inštitút vyvlastnenia prioritne upravený v Ústave SR. Ďalšou právnou normou, ktorá rieši problematiku vyvlastnenia je jednak stavebný zákon a zákon o významných investíciách². Ovplyvňovanie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam je aj možnosť využitia predkúpneho práva. Jeho účelom je zabrániť práve pozemkovej špekulácii. Predkúpne právo však je možné upraviť čisto na zmluvnom princípe (s výnimkou niektorých ustanovení Občianskeho zákonníka týkajúce sa podielového spoluvlastníctva)..

Trhový mechanizmus má tendenciu skôr zväčšovať než vyrovnávať existujúce priestorové disproporcie. Klasické rozvojové stimulačné investície smerujú väčšinou do infraštruktúr (dopravných, technických, sociálnych). Ich efektivita a návratnosť je

¹ zákon č. 50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

² zákon č. 175/1999 o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

strednodobá až dlhodobá. Z hľadiska časovej diskrepancie medzi rýchlym tempom ekonomických zmien a pomalým tempom, ktorým sa prejavujú efekty infraštruktúrnych investícií sa zdajú vhodnejšie intervencie, ktorými sa priamo zlepšuje ekonomická realizovateľnosť podnikateľských projektov, napríklad formou daňových prázdnin, poskytovaním pozemkov či objektov, oddlžovaním podnikov a pod. Lákanie investorov a podpora výhľadovo životaschopných podnikov týmito prostriedkami má nesporne rýchlejší efekt ako investície do infraštruktúry avšak efekt je skôr prechodný hlavne tam kde podporovaná ekonomická aktivita nie je založená na špecifickej miestnej kvalite (napr. pracovná sila). K porovnaniu, regionálna politika smeruje k tomu, aby aj menej výkonné, t.j. menej vyspelé, ekonomicky neúspešné a nekonkurencieschopné regióny zlepšovali svoju prosperitu a výkonnosť. Menšia výkonnosť niektorých regiónov býva spôsobená ich odľahlou polohou, nedostatočnými prírodnými zdrojmi ale aj historickými a kultúrnymi faktormi. Dôvody k podpore menej výkonných regiónov sú ako sociálne a politické tak aj ekonomické.

Bežnými nástrojmi súčasnej regionálnej politiky podľa **Maiera a Čtyrokého (2000)** sú:

- priama stimulácia súkromných investorov v podporovanom území,
- rozvojové investície do infraštruktúr,
- investície do ľudských zdrojov.

Ako už bolo spomenuté zmyslom podpory investičnej činnosti je rozšíriť efektívny dopyt po nehnuteľnostiach a tým oživiť ekonomiku. Stavebníctvo je považované vzhľadom k dlhodobému času, ktorý uplynie od zámeru investovať do dokončenia investície, za vhodné ekonomické odvetvie k tlmeniu ekonomických výkyvov. Pomocou úverov a dotačnej politiky sa rozširuje počet a kúpna sila potenciálnym záujemcov o investície do územného rozvoja. Na zvýšený dopyt reaguje ponúkajúca strana zvýšením trhových cien. A tak rast cien povzbudí špekulatívnych podnikateľov investovať do výstavby, resp. do inej investície do pôdy. Ak by sa však podmienky pre dopytujúcich naopak zhoršili (napr. väčšia úroková miera z úverov), ceny sa znížia spolu s objemom nehnuteľností, ktoré boli predané.

Keď dochádza k zlyhaniu trhu, použitie verejných prostriedkov, teda verejných investícií v trhovej ekonomike je považované za úplne legitímny prostriedok. Efekty takýchto verejných investícií majú spravidla povahu pozitívnych externalít. Za hlavné kritériá verejných investícií považuje **Maier a Čtyroký(2000)** hlavne:

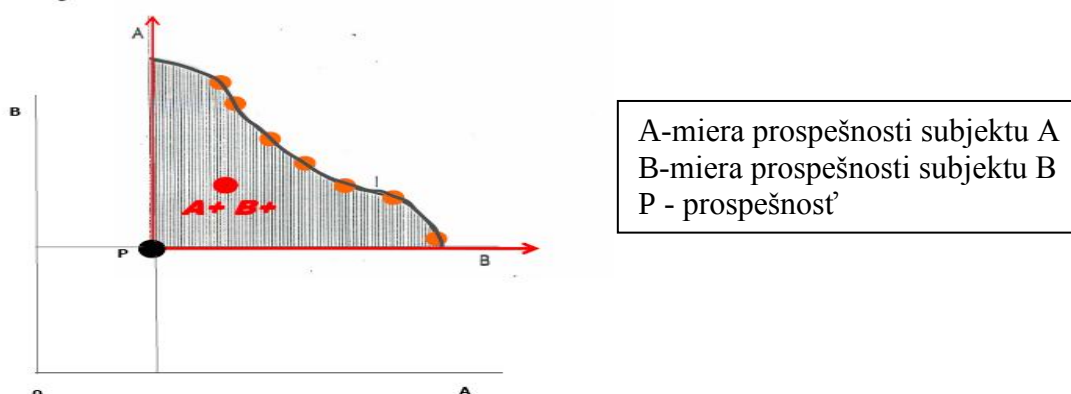
- všeobecnú prospešnosť,
- efektivitu,

- spravodlivosť.

Kritérium všeobecnej prospešnosti vyjadruje ekonomická teória vo forme tzv. Paretoho kritéria. Toto kritérium hovorí, že zmena je všeobecne prospešná ak aspoň jednému zo zainteresovaných subjektov prinesie úžitok a ostatným nijak neuškodí. V praxi ale vo väčšine prípadov ako vieme urbanistický rozvoj vždy niekoho poškodí. Preto tu existuje potenciálne Paretoho kritérium, kde ujma jedného je efektívne kompenzovaná.

Efektivita v tomto kontexte znamená, že k dispozícii je obmedzený počet zdrojov o ktorých čo najlepšom verejnom úžitku je treba rozhodnúť. Graficky sa to dá znázorniť izočiaraou najvyššieho možného dosiahnuteľného prospechu pri konštantnom objeme zdrojov. Pri pohybe objemu zdrojov možno uplatniť Paretoho kritérium a súčasne sledovať maximálnu efektivitu. Takéto hodnotenie nepotvrdzuje spravodlivosť rozdelenia verejných zdrojov.

Obrázok 1: Izočiara najvyššieho možného dosiahnuteľného prospechu pri konštantných zdrojoch.



Zdroj: Verejné investície, <http://www.gis.cvut.cz/undergraduate/ekonomiestavebasid.pdf>

Spravodlivosť je v problematike verejných investícií etický a politický problém, ktorému sa pri rozhodovaní o verejných investíciách nemožno vyhnúť. A to najmä vzhľadom na fakt, že zdrojom verejných príjmov sú dane vyberané od poplatníkov v závislosti od výšky príjmov resp. hodnoty ich majetku.

Na hodnotenie úžitku verejných zdrojov pre územný rozvoj možno použiť rôzne matematicko-ekonomické metódy. **Maier a Čtyroký(2000)** zdôrazňujú metódy:

- finančné analýzy (sledujú sa nároky projektov na financovanie),
- ekonomické analýzy(analyzujú sa náklady s úžitkom a účinnosťou vo vzájomnom porovnaní),

- sociálne analýzy(sledovanie sociálnych dôsledkov)

Najdôležitejšie z vyššie uvedených analýz je práve ekonomické posúdenie verejno-prospešných projektov spočívajúce v prepočte čistého úžitku, ktorý vyjadruje všeobecnú prospešnosť projektu.

Na trhu s nehnuteľnosťami však môže prevládať aj nedokonalosť(dysfunkcia), kedy vplyvom „neviditeľnej ruky“ liberálneho trhu stojí v ceste územnému rozvoju rad prekážok. K uvedenej dysfunkcii dochádza keď pôvodca zmeny v území nenesie žiadnu reálnu zodpovednosť za zmeny či už zmena vyvolala pozitívnu alebo negatívnu externalitu. Pri uvedených externalitách, pôda čo sa týka jej kvality a cenovej štruktúry neodpovedá tomu čo hľadá dopyt a teda územie nie je využívané ekonomicky optimálnym spôsobom. Optimálne využívanie prostredia znamená zámernú zmenu spôsobu využívania územia tak aby sa zvýšil jeho úžitok. Takéto cieľavedomé zhodnocovanie územia možno nazvať územný rozvoj. Hlavnými subjektmi územného rozvoja ako vyjadruje **Maier a Čtyroký(2000)** sú stavebníci, investory, developery, komerční podnikatelia, verejné a neziskové subjekty. Mimotoho do územného rozvoja vstupuje rada ďalších účastníkov ako:

- vlastníci pozemkov,
- finančné inštitúcie,
- realitné kancelárie a iní makléry,
- stavebné firmy,
- projektanti stavieb a pozemkov,
- užívatelia – nájomníci.

Vyššie vymenované subjekty nepriamo, či priamo vstupujú do procesu územného rozvoja. Územný rozvoj by však mal predstavovať najmä pôsobenie všetkých subjektov. Neoddeliteľnou súčasťou územného rozvoja sú informácie. Tie potrebujú účastníci na vykonanie zodpovedných rozhodnutí. Informácie sa týkajú predovšetkým územia, trhu, právnych otázok, finančnej a ekonomickej oblasti. Tie výsledne ovplyvňujú projekt a zvyšujú jeho nároky a prípravu.

Každému územnému rozvoju predchádza dôkladná analýza. Faktory ekonomicky úspešného územného rozvoja vyššie uvedení autori vymenúvajú ako:

- zdroje, ktoré sú k dispozícii,
- prostredie, v ktorom sa má investícia uskutočniť,
- dôsledky ku ktorým investícia bude viesť,
- riziko, ktoré bude investíciou predchádzať.

Územie môže byť zhodnocované rôznou formou ako napríklad opravou, modernizáciou, rekonštrukciou, úpravou pre nové využitie alebo kombináciou spomenutých foriem.

Optimálna intenzita využitia územného rozvoja súvisí najmä s rýdzo ekonomickými vzťahmi a to zákonom klesajúcich výnosov. V tomto vzťahu však je nutné pokladať marginálne náklady za konštantné. S rastúcou intenzitou využitia prostredia sa teda nemenia. V praxi však na jednom území dochádza k rôznemu funkčnému využitiu územia (v jednej investícii). Táto kombinácia by mala dosiahnuť práve najvyšší čistý výnos zo zväčšenej hrubej hodnoty rozvoja.

Investície do projektov územného rozvoja vyžadujú veľké finančné objemy. Investor zvyčajne nemá dostatok hotového kapitálu, preto prichádzajú na rad rôzne finančné nástroje, najčastejšie pôžičky a úvery. Za požičanie platí dlžník veriteľovi úrok, ktorý je treba započítať do finančných nákladov projektu. Snahou investora je minimalizovať náklady financovania a teda skrátiť dobu po ktorú je nutné úrok platiť. Tento efekt možno dosiahnuť podľa **Maiera a Čtyrokého(2000)** práve:

- skrátením doby prípravy územného rozvoja,
- skrátením doby prestavby územia a nábehu do jeho užívania,
- voľbou funkčného využitia s rýchlou návratnosťou.

Samozrejme treba počítať, že do nákladov kapitálu vstupujú aj externé makroekonomické faktory ako je napríklad inflácia. Zabráneniu vplyvu makroekonomických faktorov do nákladov investície sa dá prostredníctvom zmluvnej voľnosti účastníkov trhu s nehnuteľnosťami a to tak že sa veritelia poisťujú možnosťou upravovať úrokovú sadzbu. Jednou z dôležitých etáp územného rozvoja je získanie právneho vzťahu k predmetnej pôde. To investor rieši kúpou alebo prenájmom pôdy. Je preto dôležité poznať trhovú cenu, ktorá odpovedá možnému výnosu rozvojovej investície. Trhovú cenu respektíve hodnotu pôdy (pozemku) je možné zistiť viacerými spôsobmi, kombináciou ekonomických postupov s právnymi informáciami (právnymi predpismi).

1.3.2 Štruktúra využívania pôdy

Trh s pôdou, s nehnuteľnosťami ako takými úzko súvisí s problematikou využívania pôdy. Ide najmä o lokalizačné rozhodnutia s pohľadom hospodáriaceho subjektu. Vzájomné závislosti medzi hospodárskymi subjektmi môžu vytvoriť priestorové štruktúry. Ako najvýznamnejšiu teóriu štruktúry využívania pôdy považujú **Maier a Todling(1997)** Von Thunenovu teóriu využívania pôdy. Hoci sa táto teória začala formovať už začiatkom 19. storočia aj dnes je ešte stále aktuálna. Význam tejto teórie je predovšetkým v tom, že

ukazuje ako samotné sily trhu dokážu vyvolať regionálne rozdiely vo využívaní pôdy. Rozdiely vo využívaní spôsobuje rôzna kvalita resp. úrodnosť pôdy na druhej strane však aj poloha k trhom. Ekonóm Johan Heinrich von Thunen³ vysvetľoval svoje teórie práve na príkladoch poľnohospodárskej produkcie a preto sa jeho model často nazýva „modelom poľnohospodárskeho využívania pôdy“. Avšak mechanizmy ktoré tento vedec vymyslel majú všeobecnú platnosť. Vyššie uvedený model je modelom regionálne koncentrovaného dopytu a ponuky roztrúsenej v priestore. Vyššie uvedená metóda má viacero predpokladov ako napr. izolovaný hospodársky priestor, spotrebitelia sú sústredení na jednom mieste. Výrobcovia ponúkajú produkty za rovnaké ceny, dopravné spojenia v meste sú zo všetkých strán rovnaké a fakt, že výrobcovia sa snažia maximalizovať svoj zisk.

Centrálnym pojmom Von Thunenovej teórie je pojem „polohová renta“. Tá poskytuje kritérium pre to, kde sa bude ktorý výrobok vyrábať. Reprezentuje potenciálny zisk, ktorý môže výrobca dosiahnuť pri výrobe určitého produktu za určitú trhovú cenu (predpokladom je bezplatné užívanie pôdy). Ak je pôda majetkom vlastníkov pôdy, aj oni chcú maximalizovať svoj zisk a budú sa snažiť určiť nájomné v danej lokalite tak aby naplno odčerpali polohovú rentu. Výrobca tak dosiahne nulový zisk. Polohová renta teda predstavuje tú sumu, ktorú môže výrobca majiteľovi maximálne zaplatiť. Pre regionálnu štruktúru je irelevantné kto odčerpá polohovú rentu. Nezávisle od toho či ju získa majiteľ vo forme nájomného alebo zostane výrobcovi ako zisk resp. zúročenie kapitálu.

Polohová renta závisí od viacerých faktorov. **Maier a Todling(1997)** zvyrazňujú najmä tieto:

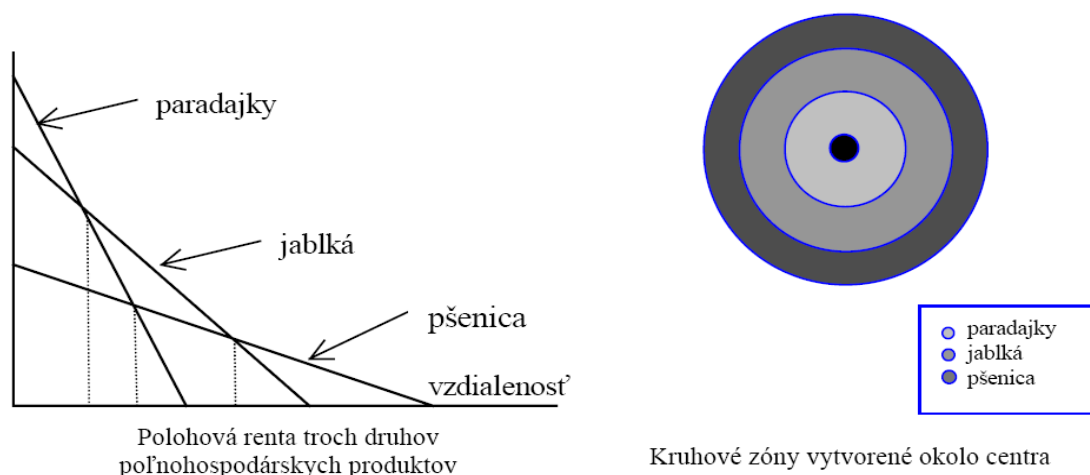
- vzdialenosť výrobcu od miesta dopytu,
- závislosť od vyrobeného produktu,
- cena, ktorú možno za produkt dosiahnuť na trhu.

Polohová renta priamo závisí od nákladov na dopravu a tak je preukazateľné, že klesá s pribúdajúcou vzdialenosťou. Keďže polohová renta odzrkadľuje dopravné a výrobné náklady konkrétnych produktov, je jasné, že je rozdielna pre jednotlivé produkty. Pre rôzne produkty teda existujú rôzne polohové renty.

Pri polohovej rente je dôležité poznať prudkosť klesania polohovej renty. Tá je nepriamo úmerná s nákladmi vynaloženými na produkt (tieto poznatky sa využívajú najmä v poľnohospodárstve, keďže ide o náklady na pestovanie, skladovanie a prepravu potravín).

³ nemecký ekonóm a geograf pôsobiaci v 1/2 19 storočia

Obrázok 2 : grafické znázornenie polohovej renty



Zdroj: Lokalizačná teória regionálnej ekonomiky, str. 54,
<http://www3.ekf.tuke.sk/re/Lokalizacia.pdf>

Produkt s najprudšie klesajúcou polohovou rentou obsadzuje vnútorné oblasti a hneď po ňom nasledujú produkty s druhou a ďalšou prudkou klesajúcou polohovou rentou. Produkt na ktorý pripadá najnižší podiel dopravných nákladov môže byť ešte aj z najvzdialenejšieho miesta dopravený na trh so ziskom. A to môže byť práve dôvodom, že pestovanie spomenutého produktu môže dosiahnuť vyššiu polohovú rentu ako ostatné produkty a môže byť konkurencieschopné. Konkurencia je ešte však zosilnená trhom pôdy. Ak existuje fungujúci trh pôdy, za každý pozemok bude možné získať cenu zodpovedajúcu zúročenému budúcemu zisku, ktorý možno dosiahnuť v budúcnosti.

Vyššie uvedená postupnosť zón využívania pôdy sa už tak značne dnes neobjavuje. Dôvodom sú zmeny vo výrobnej a dopravnej technológii, ktoré sa stále vyvíjajú. V poľnohospodárstve sa podstatne zmenila produkčná funkcia všetkých produktov, napríklad vďaka masívnej mechanizácii, používaniu priemyselných hnojív, pesticídov a iné zmeny. V oblasti dopravy sú dnes omnoho rýchlejšie dopravné prostriedky ako aj výkonné technológie na udržanie čerstvosti produktov. A tak všetky tieto zmeny vedú k zmene kriviek polohovej renty, a tým k zmene regionálnej štruktúry využívania pôdy.

Druhou z teórií o využívaní pôdy je Teória štruktúry mesta. Na rozdiel od von Thunenovej teórie je stredobodom tejto teórie súkromná domácnosť. Optimalizácia súkromnej domácnosti vedie k tomu, že podľa vzdialenosti, v akej sa nachádza od centra mesta, je ochotná zaplatiť rozdielne sumy za pôdu, resp. pozemok. Teória štruktúry mesta sa však nepoužíva pri alokácii zdrojov na poľnohospodárskej pôde, preto ju bližšie nerozoberáme.

1.4 Trh s pôdou v krajinách V4 a vo vybraných krajinách Európskej únie.

Pôda je základným a neobnoviteľným zdrojom produkcie potravín a prírodného bohatstva každej krajiny. Preto musí byť trvale chránená štátom a jeho legislatívnymi normami pred znehodnocovaním na iné využitie.

Všeobecne sa definuje, že pôda je špecifický výrobný faktor, ktorý vznikol rozmanitými prírodnými procesmi. Hospodárenie a výnosy na pôde sú ovplyvnené prírodnými činiteľmi ako sú úrodnosť pôdy, poloha, počasie (klimatické podmienky) a iné, čo mení posun krivky dopytu a ponuky na trhu pôdy. Pôda vstupuje na trh tak, že je predávaná, kupovaná alebo prenajímaná.

Trh s pôdou v komparácii s jednotlivými krajinami nie je jednotný, čo znamená, že je ovplyvnený príslušnými miestnymi, regionálnymi a štátnymi faktormi, rozdielnosť je preukázaná najmä v cene pôdy a jej kvalite.

Základným predpokladom vzniku a existencie trhu vo všetkých krajinách je vlastníctvo k statkom, pričom predávajúci a kupujúci musí mať možnosť so statkom voľne disponovať. Táto všeobecná definícia platí aj pre trh s pôdou. V súvislosti s ňou existovala a stále pretrváva obmedzujúca skutočnosť s pôdou, preto jednotlivé krajiny tento problém riešia svojou príslušnou legislatívou.

1.4.1 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou na Slovensku.

Monitorovanie vývoja trhových cien poľnohospodárskej pôdy vykonáva Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva od roku 2001. Údaje sú získavané zo základných kúpno-predajných zmlúv na úradoch Správy katastra nehnuteľností vybraných okresov SR. V roku 2006 bol monitoring rozšírený o zisťovanie najvýznamnejších inštitucionálnych faktorov, ktoré vplývajú na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy a na dynamiku rozvoja trhu s pôdou.

Podľa **Bandlerovej(2000)** trh s poľnohospodárskou pôdou je indikátorom investícií do poľnohospodárstva, v nemalej miere ovplyvňuje rozvoj vidieckeho regiónu, úroveň infraštruktúry s podielom aj na demografické zloženie. Slovensko patrí k tým európskym štátom, ktorých pôda, konkrétne vlastníctvo k tejto pôde je najviac rozdrobené. Extrémna rozdrobenosť vlastníctva predstavuje jeden z najväčších problémov poľnohospodárstva nielen na Slovensku. V Čechách a v Nemecku právna úprava zabezpečovala pri delení vlastníctva jedného zvyčajne najstaršieho z detí poručiteľa. Na Slovensku obdobne ako aj v Maďarsku platil uhorský zákon, kde právna úprava zabezpečovala dedenie každého

z pozostalých, čo malo za následok veľkú rozdrobenosť pôdneho vlastníctva. Tieto dôsledky rozdrobenosti sa aj do súčasnosti pri hospodárení na pôde a v rozvoji trhu s pôdou negatívne premietajú.

Buday a Bradáčová(2007) konštatujú, že pri predaji v SR prevažujú pozemky s malými výmerami, u ktorých je predpoklad, že budú využité na iné ako poľnohospodárske využitie. Výška trhových cien týchto pozemkov mnohonásobne prevyšuje ich úradné ceny. Najvýznamnejšími faktormi, ktoré ovplyvňujú skutočnú výšku predávaných pozemkov, sú najmä vzdialenosť pozemku od hranice intravilánu, ako i mikroregionálna poloha pozemkov, nachádzajúcich sa v lukratívnych častiach katastrálnych území. Vysokú úroveň trhových cien poľnohospodárskych pozemkov si naďalej zachovávajú pôdy v poľnohospodársky najproduktívnejšom okrese Dunajská Streda a v podmienkach vhodných na turistický ruch v okrese Liptovský Mikuláš. Na výšku trhových cien vplývajú aj jestvujúce legislatívne obmedzenia, ktoré bránia bežnému obhospodarovaniu pôdy(chránené územia, pásma hygienickej ochrany pôd a pod.).

Podobné výsledky ako predchádzajúci autori, dokumentuje **Bandlerová(2000)** v tom, že ponuka a predaj sa týka najmä pozemkov s menšou priemernou výmerou a v podstate aj s nízkou bonitou. Uskutočňuje sa hlavne predaj stavebných pozemkov s nepresahujúcou výmerou 5ha. Ponuka prevyšuje dopyt a tam, kde chýba dopyt sa nevytvárajú sa ani reálne trhové ceny podľa autorky.

Tatík(2007) uvádza, že z monitoringu trhových cien pôdy VÚEPP Bratislava za roku 2001 – 2005 okrem iného vyplýva, že až 75% z celkového počtu predaných poľnohospodárskych pozemkov predstavujú pozemky o výmere do 1500m². Pozemky do 10 000m² predstavujú až 90,2%, ktoré slúžia na nepoľnohospodárske využitie, čo je podľa kritérií trhu s pôdou napr. vo Francúzsku špekulatívny trh s pôdou. Umožňuje to i skutočnosť že pri vkladoch záznamových listín o kúpe a predaji do katastra nehnuteľností sa nesleduje ďalšie využitie pozemkov. Autor zároveň zdôrazňuje, že informácie o trhu s pôdou pri investičných akciách spôsobuje veľký ohlas vo vedomí vlastníkov pôdy, hlavne v lokalitách, kde sa predáva pod výstavbu automobilky alebo pre priemyselné parky za viac ako 10 – násobné zvýšenie priemerných cien pôdy. Pri predaji štátnej pôdy a pôdy nezistených vlastníkov na to doplatil štát.

Problémom podľa autora v rámci trhu s pôdou je to, že pôdu by mali predovšetkým získať, tí ktorí na nej hospodária alebo chcú hospodáriť. Túto závažnú úlohu by mal štát riešiť prostredníctvom legislatívy.

Porovnanie priemerných trhových a úradných cien poľnohospodárskej pôdy vo vybraných regiónoch vykonali **Buday a Bradáčová(2005)** a zistili, že trhové ceny poľnohospodárskej pôdy bez rozlíšenia účelu ich ďalšieho využitia vo vybraných regiónoch SR boli v porovnaní s úradnými cenami 2,6 krát vyššie. Najvyšší rozdiel medzi výškou trhových a úradných cien poľnohospodárskej pôdy bol v okrese Liptovský Mikuláš, kde trhová cena prevýšila úradné ceny 8 – krát. Zo sledovaných 6 – tich okresov len Rimavská Sobota vykázala priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy nižšiu ako je stanovená úradná cena.

Priemerné trhové ceny ornej pôdy vykázali podobný trend ako u poľnohospodárskej pôdy. Priemerná trhová cena vo vybraných okresoch prevýšila úradnú cenu 2,8 krát. V okresoch produkčných ako je Dunajská Streda v priemere trhové ceny boli 2 –krát vyššie oproti priemeru úradných cien. V okrese Topoľčany trhové ceny dosiahli úroveň úradných cien. Absolútne najvyšší rozdiel medzi výškou trhovej a úradnej ceny pôdy bol dosiahnutý v okrese Liptovský Mikuláš, kde priemerná trhová cena prevýšila úradné ceny 17 – krát.

Na strane dopytu **Sedlák(2003)** udáva, že rastie záujem na Slovensku skôr o prenájom pôdy než o jej kúpu a to najmä v lukratívnych oblastiach cestovného ruchu alebo v priemyselných zónach, kde je aj dostatočný prílev domáceho ale predovšetkým zahraničného kapitálu. Ponuku na trhu s pôdou predovšetkým tvoria fyzické osoby, najmä tie ktorým bola pôda vrátená v reštitučnom procese a nemajú záujem o hospodárenie na tejto pôde. Podľa autora je zatiaľ nájom pôdy viac rozšírený ako samotný trh s pôdou.

Podľa **Sedláka(2008)** najvyššie zhodnotenie dosahujú pozemky na stavebné a rekreačné účely. Predaj a kúpa poľnohospodárskej pôdy sa zameriava na pozemky do 1000m², najmä na stavebné účely. Pozemky na nepoľnohospodárske využitie tvoria až 90% z predaných pozemkov. Trhová cena prevažuje úradnú cenu a to pri pozemkoch na nepoľnohospodárske využitie 11,4 – krát, pri poľnohospodárskych 2,7 – krát. Realitné kancelárie predávali poľnohospodársku pôdu na stavebné účely priemerne po 162 Sk.m⁻² na poľnohospodárske využitie za takmer 19Sk.m⁻². cenu najviac ovplyvňuje polohová renta. Nezáleží na kvalite. Ale na tom, kde pôda sa nachádza.

Podľa **Blaasa(2008)** cituje **Sedlák(2008)** v roku 2011 vyprší prechodné obdobie zákazu nákupu pôdy cudzincami, ktorý budú môcť voľne nakupovať pôdu, pričom zahraničný kupci budú mať regionálne odlišný záujem. Iný bude v turisticky či poľnohospodársky atraktívnych oblastiach a iný v okrajových územiach. Zvýšenie ceny pôdy nemusí byť dramatické, pretože už teraz môžu cudzinci pôdu nakupovať, pokiaľ si založia podnik na Slovensku. Pôdu pre nich môžu skupovať aj poverené osoby.

Autor zároveň uvádza, že v súčasnom období nájomné na hornej hranici sa pohybuje okolo 2500 – 3000 slovenských korún za hektár. Možno sa zvýši ale nie významne všetko bude závisieť od toho, kam sa bude uberať trh s pôdou. Ak sa zvýši dopyt po poľnohospodárskej pôde, potom narastie cena pôdy i nájomného a taktiež až do roku 2013 je zaručený rast priamych platieb pre poľnohospodárov z EÚ, z čoho vyplýva že vyššie podporné prostriedky sa budú kapitalizovať v cene pôdy. To je skúsenosť iných krajín podnikajúcich v podmienkach trhovej ekonomiky.

1.4.2 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Českej republike

Po vstupe ČR do Európskej únie podľa **Nemca a Kučeru(2007)** trh s poľnohospodárskou pôdou začal mierne akcelerovať. Hlavným aspektom tejto akcelerácie bolo na jednej strane rozšírenie podpôr z EÚ(plošné platby na ha poľnohospodárskej pôdy, podpory v rámci európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka – European Agricultural Fund for rural Development , EAFRD na pozemky LFA) s akcentom environmentálneho významu a na strane druhej prostredníctvom legislatívnych úprav pre predaj pozemkov vo vlastníctve štátu – zákon č. 253/2001 Z.z., ktorým sa menil zákon č. 95/1999 Z.z. o podmienkach prevodu poľnohospodárskych a lesných pozemkov z vlastníctva štátu na iné osoby a podpôr z Podporného a garančného roľníckeho a lesníckeho fondu(PGRLF) na nákup poľnohospodárskych pozemkov v rámci programu Pôda, ktorý bol vyhlásený v roku 2004 a ukončil svoju činnosť v roku 2007.

Trh poľnohospodárskej pôdy v českej republike je možné rozdeliť do dvoch kategórií a to na:

- predaj a kúpa poľnohospodárskych pozemkov a
- na prenájom poľnohospodárskej pôdy

Na obidve kategórie trhu s pôdou rôznou mierou vplýva Spoločná poľnohospodárska politika EÚ(poskytuje podpory z fondu EÚ) a štátna politika ČR(poskytuje národné programy podpôr).

Autori dokumentujú, že vyššie tržné ceny poľnohospodárskych pozemkov určuje poloha pozemkov, jeho veľkosť(rozloha) a účel využitia pozemku. Najviac poľnohospodárskej pôdy sa predalo vo výmerách nad 5ha(pozemky využívané pre poľnohospodárske účely), t.j. približne 58% z uskutočneného predaja. Najmenší podiel na predanej výmere majú pozemky do 0,1ha(pozemky slúžia prevažne na stavebné účely). V tejto kategórii do 0,1ha prebieha najviac predajov(približne 50% zo všetkých

uskutočnených transakcií) a naopak najmenší počet kúpnych zmlúv bol zaznamenaný u pozemkov nad 10ha(približne 1,6% zo všetkých transakcií).

Humpál(2007) hodnotí predaj poľnohospodárskej pôdy cudzincom vo svetle českého devízového zákona, kde uvádza, že poľnohospodársku pôdu a lesy v súkromnom vlastníctve podľa devízového zákona je možné voľne nakupovať:

- českí občania bez ohľadu na to, kde majú trvalé bydlisko(tzv. české, tuzemské i zahraničné),
- cudzinci s trvalým pobytom v ČR, ktorý sú z hľadiska devízového zákona domáci(tuzemci, na konci roku 2007 ich počet činil cca 143 tis. osôb),
- právnické osoby so sídlom na území ČR, ktoré majú status tuzemca(napríklad družstvá, ich členovia sú výhradne cudzinci, s.r.o. kde vlastníkom je cudzinec; pre tieto účely sú k dispozícii i ready made spoločnosti – údajne založené firmy bez predmetu podnikania, ktoré sú pripravené k okamžitému prevodu na ďalšieho vlastníka, ide približne o 5 – 10% spoločností v súčasnej dobe zapísaných v obchodnom registri, väčšinou sú to s.r.o. alebo a.s.).

Autor konštatuje, že nie je potrebné zakladať „spoločnosti s českými majiteľmi“, ani nakupovať pôdu prostredníctvom tzv. „bielych koní“ a pod., ako sa často pri rôznych príležitostiach uvádza. Okrem toho sa používajú aj rôzne iné formy faktického nákupu pôdy, ako je napr. uzatvorenie „ nájomne“ zmluv, ktorá sa automaticky zmení na kúpnu zmluvu „až to zákon dovoľí“

Kolektív autorov: **Medonos, Jelinek, Kollerman a Sahnbacker(2007)** dokumentuje, že nájom za pôdu narastá príčinou systému priamych platieb na plochu. V českej republike po prijatí Spoločnej poľnohospodárskej politiky s rastom príjmom došlo aj k zvýšeniu vstupov. Najväčší nárast cien bol zaznamenaný práve v prípade nájomného. V rozpätí rokov 2003 a 2006 došlo k zvýšeniu nájomného až o 50%. Otázka fungovania nájomného trhu za pôdu je veľmi zaujímavá aj s ohľadom na skutočnosť, že viac ako 85% poľnohospodárskej pôdy bolo v ČR v roku 2005 prenajatej. Autori predpokladajú, že pri súčasnom systéme a distribúcie platieb by mohlo nájomné rásť až na úroveň 200EUR z ha ornej pôdy.

Voltr(2007) uvádza, že hodnotenie poľnohospodárskej pôdy je v ČR pomerne dobre rozpracované a má dlhodobú históriu.

V súvislosti so spoločenskými zmenami a vstupom do EÚ sa rozvinulo trhové chápanie hodnoty pôdy, ktoré charakterizuje vyšší záujem o hospodárenie na pôde a stojí v popredí

záujmu poľnohospodárskej politiky ako dôležitý indikátor stability ďalšieho poľnohospodárskeho rozvoja.

V porovnaní so súčasnou tzv. úradnou cenou poľnohospodárskej pôdy trhové chápanie hodnoty pôdy zohľadňuje komplexné pomery na trhu nehnuteľností a tejto súvislosti má svoje nezastupiteľné miesto. Trh s pôdou podľa autora odráža viac faktorov k tvorbe trhovej ceny ak sú k dispozícii objektívne podklady, udávajúce výnosovú hodnotu nehnuteľnosti.

Prechod na trhovú ekonomiku v Českej republike od roku 1989 podľa **Juřicu(2007)** síce začala pôda znovu fungovať ako kapitál, ako súčasť hodnoty, bola definovaná v trhových súvislostiach, taktiež sa stala do istej miery reálnou súčasťou ekonomických vzťahov a procesov, avšak do úplného uplatnenia uvedených funkcií ešte jej ostávajú mnohé legislatívno – ekonomické a inovačné doplnenia.

Je možné taktiež predpokladať, že v kontexte so zvyšovaním podpôr a stabilizácii v agropodnikaní, prostredníctvom udržania úrodnosti pôdy, zvýšenia ochrany pôdy a investícií do pôdy bude dochádzať k vzájomnému prepojeniu záujmov vlastníkov i užívateľov pôdy. Význam týchto súvislostí je zreteľný z hľadiska záujmov veľkých podnikateľov pri nákupe pôdy v súčasných cenových reláciách bez obav a záruky ich budúcej výnosnosti, ktorí doposiaľ podnikali na prenajatej pôde.

Podrobnú analýzu trhových cien udávajú **Němec a Kučera(2007)**, kde pre účely štatistickej analýzy zadelili pozemky podľa veľkosti do troch základných kategórií:

- trhové ceny pozemkov do 1,0ha prevažne využívané pre stavebné ako aj poľnohospodárske účely,
- trhové ceny pozemkov v rozmedzí 1,0 až 5,0 ha využívané pre stavebné ako aj poľnohospodárske účely,
- trhové ceny pozemkov nad 5,0ha, prevažne využívané pre poľnohospodárske účely.

Vývoj trhových cien dokumentuje tabuľka č.1A

Tabuľka 1A: Vývoj trhových cien poľnohospodárskej pôdy podľa veľkostných kategórií predávaných pozemkov v Kč. ha⁻¹ p.p.

Výmera pozemku	Rok							Index 2006/2000
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
do 1ha	921360	1087776	971424	1166803	1042360	957673	1290825	140,1
1-5ha	135994	199450	129042	132286	136285	107641	177373	130,43
nad 5ha	41971	55664	34020	35742	37511	37094	33614	80,09
Priemer	271222	384506	212444	238977	195863	188924	256835	94,7

Zdroj: Výberové sledovanie VÚZE Praha, Nemec – Kučera (Zoznam literatúry č.63)

V tabuľke č.1A autori dokumentujú vývoj trhových cien poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu predávanú pozemkovým fondom ČR za obdobie rokov 2002 až 2006.

Tabuľka 1B: Vývoj trhových cien poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu predávanú Pozemkovým fondom ČR podľa veľkostných kategórií predávaných pozemkov v Kč. ha⁻¹ p.p.

Výmera pozemku	Rok					Index 2006/2002
	2002	2003	2004	2005	2006	
do 1ha	118012	105595	73201	63434	60556	51,31
1 - 5ha	35225	41642	34038	37097	39164	111,18
nad 5ha	23200	21342	35574	37128	25763	111,05
Priemer	27733	27408	37079	39520	32290	116,43

Zdroj: Výberové sledovanie VÚZE Praha, Nemec – Kučera (Zoznam použitej literatúry č.63)

Autori zdôrazňujú, že priemerná trhovú cenu 3,71 – 2,57 Kč.m⁻² poľnohospodárskej pôdy pre poľnohospodárske využitie v porovnaní s úradnou cenou 5,24Kč.m⁻² je nižšia a dosahuje iba úroveň 70,08 – 49,05% jej hodnoty(tabuľka 1Aa 1B).

Na nízkej priemernej trhovej cene má vplyv vývoj trhovej ceny pôdy vo vlastníctve štátu. Táto pôda sa v súčasnej dobe masovo predáva a tým sú ovplyvnené štatistické priemery. Ceny štátnych pozemkov sú predovšetkým hodnotené úradnou cenou daného pozemku. Do obdobia predaja štátnych pozemkov nepredpokladá sa navýšenie priemernej trhovej ceny u poľnohospodárskej pôdy v ČR.

Kolektív autorov **Nemec a Kučera(2007)** taktiež podrobne analyzovali prenájom poľnohospodárskej pôdy a konštatujú, že z celkovej výmery obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy, t.j. 3557791ha, bolo v roku 2005 v prenájme 3048877, t.j. 85,7%, z toho bolo 2330942ha ornej pôdy, t.j. 88,3% z obhospodarovanej ornej pôdy. Poľnohospodársku pôdu prenajímajú fyzické osoby, inštitúcie a obce, prípadne Pozemkový fond ČR(PFČR).

PFČR, ktorý spravuje poľnohospodársku pôdu vo vlastníctve štátu, v roku 2006 prenajímal celkom 411 tis. ha poľnohospodárskej pôdy. Z toho 122 tis. ha prenajímal fyzickým osobám a 289 tis. ha právnickým osobám. Neprenajatých pozemkov je 13tis. ha.

Rozpor medzi vlastníctvom a užívaním pôdy presahuje extrémne vysoký podiel v prenájme pôdy v agropodnikaní ČR, je špecifikom súčasného českého poľnohospodárstva, ktoré nemá v EÚ obdobu.

Priemerné ceny prenájmu dokumentuje tabuľka 2.

Tabuľka 2: Priemerná cena prenájmu podľa výrobných oblastí Kč. ha⁻¹. p.p.

Výrobné Oblasti	Fyzické osoby			Právnické osoby		
	rok					
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Kukuričná	1505	1580	1627	1077	1239	1363
Repárska	1276	1378	1447	1208	1329	1395
Zemiakarská	613	705	790	517	670	705
Zem-osevná	596	727	909	405	607	850
Horská	445	556	695	281	450	630
priemer ČR	944	1038	1142	759	910	1092

Zdroj: FADN, VÚZE Praha, Němec a Kučera (Zoznam použitej literatúry č. 62)

V agropodnikaní fyzických osôb podľa autorov sú rozdiely v nájomnom vo väzbe na rozsah obhospodarovanej pôdy. Poľnohospodárske farmy nad 300ha v roku 2005 platili nájomné v priemere 1130 Kč. ha⁻¹, u fariem do 50 ha to bolo 920 Kč. ha⁻¹, t.j. o 19% menej oproti väčším farmám. V rámci právnických osôb výška nájomného za prenajatú pôdu bola najvyššia v kukuričnej a repárskej oblasti a najnižšie nájomné bolo v horskej oblasti v rozpätí od 281 do 630 Kč. ha⁻¹.

1.4.3 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Poľsku

Kolektív autorov **Sikorská – Karwat – Woźniak – Chmielinsku(2007)** vychádzajú z hodnotiacej štúdie, ktorá komplexne hodnotí vplyv zmien v pôdnej štruktúre vo väzbe na trh s pôdou zahrňujúca identifikáciu a charakteristiku faktorov vplývajúcich na ponuku a dopyt v obchodovaní s poľnohospodárskou pôdou v podmienkach Poľskej republiky.

Vplyv SPP EÚ predovšetkým ekonomicky úspešné poľské farmy postupne si upevňujú hlavnú pozíciu na poľnohospodárskom trhu, čo zároveň dochádza k určitej koncentrácii plôch a k upevňovaniu hlavných pozícií na poľnohospodárskom trhu.

Poľský trh s pôdou, ako ho definuje **Hopfer a Zuk(2002)** je špecifický tým, že tu existujú dva paralelné trhy s poľnohospodárskymi pozemkami. Prvý z nich tvoria fyzické a právnické osoby (neštátne subjekty). Na druhom trhu má dominantné postavenie Poľnohospodárska majetková agentúra(APA), ktorá ponúka a realizuje predaj štátnych pozemkov. Podiel komunálnych pozemkov na trhu s pôdou sa začína aktivovať, v minulosti bol minimálny. Najviac transakcií charakteristických pre prvý typ trhu s pôdou sa uskutočňuje v južnom, strednom a východnom Poľsku. V regiónoch kde dominuje štátne vlastníctvo pozemkov, farmári kupujú pôdu od agentúry APA za výhodných podmienok a za nižšie ceny. Štátne inštitúcie tento nákup všestranne podporujú.

Marišová(2008) uvádza, že poľnohospodárska obchodná agentúra v rámci podpory a národného rozpočtu investovala pre poľnohospodárske trhy vrátane trhu s pôdou 753,1 mil. PLZ v roku 2003, a 835,7 mil. PLZ za rok 2004.

Lazíková(2006) dokumentuje, že 6. mája 1999 bol v Poľsku schválený zákon, ktorým sa podstatne rozšírili úlohy Agentúry pre správu poľnohospodárskeho majetku štátnej pokladne(AWRSP), neskôr pomenovaná APA, kde následná novela umožňovala organizovanie dražieb na predaj pozemkov určeným skupinám nadobúdateľov(samostatne hospodáriaci roľníci, pracovníci bývalých štátnych podnikov – PGR, spoločnosti bývalých pracovníkov PGR alebo osoby spĺňajúce podmienky určené v programoch osídlenia); maximálna výmera, ktorú mohli účastníci dražby nadobudnúť sa pohybovala do 100, 300 alebo 500 ha v závislosti od regiónu v ktorom sa pôda predávala. Zákon umožnil aj nadobudnutie nehnuteľnosti prostredníctvom jej večného užívania. Nájomné vzťahy medzi nájomcami(ktorými mohli byť fyzické osoby a osoby právnické)a APA sa riadili občianskym zákonníkom, pôda sa mohla prenajať aj cudzincom, ale až po dobe troch rokov odo dňa účinnosti daného zákona, pričom vo zvlášť opodstatnených prípadoch aj

skôr ale so súhlasom ministra poľnohospodárstva a potravinárstva. Prenájom pozemkov prebiehal taktiež na základe vypísanej súťaže a štátna pôda sa v prevažnej miere prenajímala.

Dopyt po pôde v Poľsku limitoval jednak nízky príjem farmárov z podnikania na pôde a regionálne rozdiely v dopyte a ponuke pôdy. Pozemky, ktoré sa predávali v rozpätí do 10 hektárov(to bola väčšina z celkového počtu predajov až 87,6%), ich priemerná výmera nepresiahla 1,8ha. V rozpätí od 10 do 100hektárov činila priemerná výmera pôdy 7,4 ha. Pôda nad 100 ha sa predávala v priemernej výmere 319,3 ha. Na kúpe takmer 97,5% sa podieľali fyzické osoby, podnikajúce hlavne na rodinných farmách. Autorka zdôrazňuje že v roku 2004(koncom mája) spravovala APA 4,7 mil. ha. pôdy, z čoho takmer 80% patrilo bývalým 1666 štátnym farmám s priemernou výmerou 2250ha. Približne 1,7 mil. ha sa natrvalo rozdelilo z čoho 1,4 mil. ha pôdy sa predalo a 2,4 mil. ha prenajalo. Zbytok pôdy naďalej zostalo agentúre na distribúciu pre ďalšie poľnohospodárske aktivity (Agriculture and Food Economy in Poland, 2005).

1.4.4 Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou v Maďarsku

Podľa **Marišovaj(2001)** v Maďarsku pôdu môžu vlastníť podľa legislatívnej úpravy vlastníckych vzťahov k pôde len fyzické osoby, kým právnické si ju môžu len prenajať. Maximálna dĺžka nájmu je 10 rokov, pričom je možno opakovane nájom predĺžiť. Najčastejšie sa nájomné zmluvy uzatvárajú na jeden až päť rokov. Ďalším obmedzením je maximálna výmera poľnohospodárskej pôdy(2500ha), ktorú si právnická osoba môže prenajať. Fyzické osoby môžu vlastníť najviacej 300 ha. p.p. avšak daná výmera (300ha.) je zároveň maximom na osobu pripadajúcej na prenájom. Zahraniční agropodnikatelia bez rozdielu či sa jedná o právnické resp. fyzické osoby, nemôžu poľnohospodársku pôdu kupovať, môžu si ju iba prenajať do maximálnej výmery 300ha..

Podobné výsledky dokumentuje **Lazíková(2006)**kde uvádza, že v roku 1994 v Maďarsku bol prijatý zákon o pôde, ktorý stanovil aj maximálnu možnú výmeru ktorú fyzická osoba môže kúpiť(300ha.). Samozrejme tento limit neplatil v prípade reštitúcií a kompenzácií pre oprávnené osoby.

V súlade so vstupom do EÚ si Maďarsko riešilo sedem ročné moratórium na kúpu pôdy cudzincami. Výnimkou sú občania EÚ, ktorí sa môžu preukázať, že na území Maďarska majú trvalý pobyt, ktorý bude trvať minimálne tri roky a pracujú v poľnohospodárstve. Takto si mohli kúpiť pôdu okamžite po vstupe do EÚ.

Trh s pôdou podľa **Ferencziho(2000)** je dôležitým prvkom efektívnosti v rámci agropodnikania. Trh s pôdou pomáha fyzickým i právnickým subjektom znižovať riziká neovládateľných situáciách(napr. pri mimoriadne veľkých koncentráciách poľnohospodárskej pôdy) a to predajom alebo prenájmom a na druhej strane pomáha získať pôdu farmárom s malou výmerou do optimálnej štruktúry výroby s dopadom na efektívne hospodárenie.

V Maďarsku obdobne ako v predchádzajúcich krajinách je rozvinutý trh s nájmom poľnohospodárskej pôdy.

Podľa údajov Národného pozemkového fondu cena pôdy v Maďarsku v roku 2002 sa pohybovala na úrovni 1000EUR.ha⁻¹. Hlavnou úlohou fondu je majetko-právne vyrovnanie pôdy a zabránenie jej rozdrobenosti. Preto odštartoval fond vo forme programu „doživotný dôchodok za pôdu“ na základe ktorého sa uskutočňuje ponuka vlastníkom, ktorí ju ponúknu štátu namiesto úhrady v hotovosti úhradu dôchodkom. Ďalšou úlohou fondu je zabezpečenie pôdy pre zábery štátu, ako je vybudovanie protipovodňových opatrení či investície vo verejnom záujme. Fond má v pláne veľmi významné perspektívy a to v najbližších 40. rokoch rozšíriť lesné plochy o 500 tis. hektárov(www. agris.cz.,2003).

Hamza a Miskó(2006) riešili prieskum trhu s pozemkami v Maďarsku a zistili, že dopyt je najmä po kvalitnej pôde s výhodnou polohou v určitých krajinách resp. po väčších pozemkoch ornej a lesnej pôdy. Oproti tomu v ponuke prevažuje pôda s menšou kvalitou, menej dostupná s znevýhodnenou polohou v blízkosti neosídlených a ťažšie prístupných lokalít. Roztrúsené, nesúmerné pozemky malých rozmerov alebo neidentifikovaného, nejasného vlastníctva(nerozdelené obecné pozemky) sa predávajú minimálne a s vážnymi problémami. Medzi predávajúcimi je pomerne viac starších vlastníkov pôdy s existenčnými ťažkosťami.

Taktiež vlastníci, ktorí získali pôdu v reštitúciách z väčšej časti nemajú záujem ju obrábať, preto je ich záujmom pôdu zrealizovať predajom. Kupujúci sú dobre situovaní farmári, prostredníctvom podpornej politiky a ich počet v Maďarsku sa stále zvyšuje. Zároveň pôdu kupujú so zámerom zväčšiť svoje vlastníctvo alebo zjednotiť svoje pozemky. Značnú skupinu kupcov tvoria záujemcovia o investície do pôdy nachádzajúcej sa v blízkosti väčších miest, obľúbených priestranstiev, vedľa hlavných dopravných ciest(diaľnice a pod.).

Podľa autorov v rokoch pred vstupom do Európskej únie, ceny pozemkov a prenájmu za pôdu významne vzrástli a to úmerne podľa kvality pôdy. Vzhľadom na to,

že na ceny pozemkov vplýva veľké množstvo faktorov (spôsob hospodárenia, lokalizácia a pozícia pozemku, kvalita pôdy, veľkosť pozemku, chránené územia), ceny pôdy v Maďarsku sú veľmi rozdielne a kolíšu v intervale 150 tis. až 1 mil. HUF/ha (556 až 3704 EUR/ha). V niektorých župách kvalitné pôdy s výhodným umiestnením presahujú cenu až 1 mil. HUF/ha, čo je porovnateľné s priemernou cenou pôdy vo Francúzsku alebo vo Fínsku.

1.4.5 Faktory vplyvajúce na rozvoj trhu s pôdou v ďalších krajinách Európskej únie

Narastanie cien pozemkov a pôdy je spôsobené procesom konvergencie cien v EÚ s úmyslom využiť výhody plánovaného a zjednoteného trhu s pôdou. Nárast cien za prenájom pôdy je spôsobený rozdelením navrhovanej podpory na pôdu medzi vlastníkov a nájomcu. Podľa expertov v oblasti predaja pôdy bude mať za následok aj rast cien pozemkov a prenájmu pozemkov najmä v nových 12 – tich krajinách EÚ.

Medzi krajinami EÚ ako uvádza **Buday a Bradáčová(2002)** sú výrazne diferencované. Najvyššie priemerné trhové ceny jedného hektára v EUR boli zaznamenané v roku 2002 v Luxembursku (112 270 EUR/ha poľnohospodárskej pôdy). Vysoké priemerné trhové ceny za hektár v EUR boli zaznamenané aj Holandsku (37 500 EUR/ha ornej pôdy a 37 100 EUR/ha lúk).

Najcennejšie poľnohospodárske pôdy sú v južnej časti Holandska, kde je veľmi intenzívna poľnohospodárska výroba so značným množstvom poľnohospodárskej pôdy pod sklom. V severnej časti Holandska s menej priaznivými podmienkami pre poľnohospodárstvo sú pôdy lacnejšie.

Za Holandskom nasleduje Nemecko, kde v roku 2001 sa hektár poľnohospodárskej pôdy v bývalých spolkových krajinách predával v priemere po 17 221 EUR. Nadpriemerná cena je taktiež v Belgicku, kde sa v roku 2001 za hektár pôdy platilo 15 895 EUR a za hektár lúk 12 856 EUR.

Z krajín bývalej EÚ – 15, je na opačnom konci cenovej škály Francúzsko, kde sa v roku 2002 hektár ornej pôdy predával za 3 860 EUR a lúk za 2 750 EUR a Fínsko, kde sa hektár zavlažovanej pôdy predával za 3 933 EUR. V podpriemernom cenovom pásme je taktiež Švédsko, kde sa hektár poľnohospodárskej pôdy predával za 2 019 EUR.

Vo Veľkej Británii ako uvádza **Paice(2002)**, poklesla cena pôdy v roku 2002 počas prvých šiestich mesiacoch roka až o 11% v porovnaní s predchádzajúcim rokom, pričom

cena pôdy dosiahla hodnotu(2870 za acker pôdy, t.j. 4700m²). Cena pôdy je závislá najmä od polohy pozemku. Nízka inflácia a úroková miera poskytujú značnú podporu trhu s pôdou. Británia má veľmi premenlivý trh s pôdou, zmiešanú štruktúru držby a značnú závislosť na priamych platbách.

Aj keď sa na území EÚ vytvoril jednotný trh tovaru, zostáva trh s poľnohospodárskymi pozemkami v podstate národným trhom každej samostatnej krajiny. Kúpa a predaj poľnohospodárskych pozemkov sa uskutočňuje takmer výhradne len vo vnútri jednotlivých členských krajín. Prípady nákupu poľnohospodárskej pôdy v cudzej krajine sú iba ojedinelé. Napríklad v poslednej dobe sa našli kupci pôdy v bývalej NDR a niektorých iných členských krajín EÚ, vyskytli sa predaje pôdy na západnom pobreží Francúzska britským záujemcom. V Dánsku je nakupovaná poľnohospodárska pôda Holandskými záujemcami(Němec 2004).

Podľa **Buday – Bradáčovej – Gransovej(2005)** nákup pôdy je pre väčšinu poľnohospodárov v krajinách EÚ do značnej miery nedostupný kvôli nedostatočnej akumulácii finančných prostriedkov a vysokému úveru. Investícia na nákup pôdy sa považuje za riskantnú záležitosť, pretože návratnosť vynaložených investícií je v dohľadnej dobe nepravdepodobná. Nákupy poľnohospodárskej pôdy brzdí tiež nedôvera v budúcnosť európskeho poľnohospodárstva, ktorá pramení z obáv pred medzinárodnou konkurenciou po liberalizácii medzinárodného obchodu a taktiež z obáv následkami odbúrania poľnohospodárskych podpôr a znižovanie garantovaných cien v rámci Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ. Malý záujem o nákup pôdy vyplýva aj z postoja mladej generácie k práci a hospodáreniu na pôde. Všeobecne je známy problém vo väčšine európskych krajín rastúceho počtu starších farmárov, ktorí nemajú nasledovníkov na prevzatie rodinného hospodárstva v podnikaní na poľnohospodárskej pôde.

1.5 Rozvoj vidieckych regiónov v podmienkach Slovenskej republiky

Definícia vidieka a vidieckeho regiónu nie je až taká jednoduchá ako sa na prvý pohľad zdá. Dokonca ani odborná literatúra nám nedáva presnú definíciu, ktorá by jednotne vystihovala všetky aspekty vidieckych regiónov.

Podľa Charty Európskeho regionálneho plánovania (2005) je vidiecky región, región s významným postavením pôdohospodárstva, s prevládajúcimi zelenými zónami, s vysokou kvalitou životného prostredia, s obyvateľstvom žijúcim prevažne v malých roztrúsených sídlach, kde prevažuje fyzicky náročnejšia práca nevyžadujúca vysokú

vzdelanostnú úroveň. Z daného vymedzenia však vôbec nie je jasné, čo vidiecky región znamená a už vôbec by nebolo možné uskutočniť podľa tejto definície typológiu vidieckeho regiónu pre potreby Slovenskej republiky.

Konkrétnejšia je definícia Európskej charty vidieckych oblastí, ktorá ako vidiecku oblasť označuje pás zeme vo vnútrozemí alebo na pobreží spolu s malými mestami a dedinami, v ktorej sa väčšina pôdy využíva pre poľnohospodárstvo, lesníctvo, vodohospodárstvo a rybárstvo, hospodárske a kultúrne aktivity vidiečanov. Ani táto definícia však nespĺňa úplnú uniformnú definíciu vidieka a vidieckeho regiónu aplikovateľnú pre všetky štáty EÚ. Z pomedzi definícií vidieckeho regiónu používa v súčasnosti Európska únia definíciu Organizácie pre európsku hospodársku a sociálnu spoluprácu (OECD), kde využíva kritérium hustoty osídlenia a kritérium podielu obyvateľstva žijúceho vo vidieckych sídlach.

Maier a Todling (1998) vyjadrujú, že pojem región môže opisovať tri odlišné druhy priestorových útvarov, a to subnacionálne, supranacionálne a transnacionálne územia. Pri subnacionálnych územiach sa uvažuje s čiastkovými územiami jedného štátu, supranacionálne regióny predstavujú zoskupenia štátov a transnacionálne územia obsahujú čiastkové územia dvoch alebo viacerých štátov. V týchto prípadoch regióny predstavujú priestorové rozdelenie odlišné od štátnej zvrchovanosti. Pri druhých dvoch regiónoch máme do činenia s veľmi otvorenými ekonomickými systémami a musíme očakávať, že impulzy môžu ľahko prejsť z jedného regiónu do druhého. Pretože pri prechode z jedného supranacionálneho regiónu nie sú potrebné žiadne správne akty, takéto prechody sa vo väčšine prípadov ani neregistrujú.

Rajčák (2002) uvádza, že od začiatku 70. rokov 20. storočia sa v krajinách EÚ používa systém klasifikácie územnoštatistických jednotiek známy pod akronymom NUTS (z francúzskeho *Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques*), vypracovaný Eurostatom- Európskym štatistickým úradom, ktorý vznikol s cieľom rozčleniť územie krajín EÚ na územné jednotky nižšieho hierarchického rangu, než predstavujú národné štáty, a to pre potreby teritoriálneho rámca regionálnej štatistiky. Systém NUTS je založený na päťstupňovom hierarchickom triedení, pričom tri úrovne sa vzťahujú na regionálnu úroveň (NUTS I až NUTS III) a dve na lokálnu úroveň (NUTS IV a NUTS V).

Nariadenie Európskeho parlamentu č.1059/2003 (2003) v zmysle čl. 3 stanovuje klasifikačné kritéria, s cieľom ustanoviť príslušnú úroveň NUTS, do ktorej sa má zaradiť určitá trieda administratívnych jednotiek v členskom štáte, priemerná veľkosť tejto triedy

administratívnych jednotiek v príslušnom členskom štáte spadá do týchto populačných prahov:

Úroveň | Minimum | Maximum |

NUTS 1 | 3 milióny | 7 milióny |

NUTS 2 | 800000 | 3 milióny |

NUTS 3 | 150000 | 800000 |

Ak je populácia celého členského štátu nižšia ako minimum danej úrovne NUTS, je pre túto úroveň celý členský štát jednou územnou jednotkou NUTS. Klasifikáciu územnoštatistických jednotiek SR pozri v prílohe P1.

Maier a Todling (1998) rozdeľujú územia do regiónov podľa dvoch kritérií a to kritéria funkčnosti a kritéria homogenity. Spájajú priestorové jednotky podľa ich funkčnej prepojenosti, resp. podľa ich podobnosti vzhľadom na určité znaky.

S pojmom región spájajú autori Maier a Todling(1998) veľmi úzko pojem „rozvoj“. Považujú ho za mnohoúrovňový pojem, ktorý je vyjadrený ako konglomerát rôznych hospodárskych, sociálnych, politických a iných aspektov, ktoré sú rôzne zoskupené podľa hodnotových predstáv ľudí.

Rozvoj vidieckych regiónov na Slovensku hodnotila **Fáziková a kol.(2005)**. Z výsledkov výskumu môžeme potvrdiť, že rozvoj vidieka je možné zabezpečiť predovšetkým kombináciou koncepcie endogénneho a exogénneho rozvoja. Aktérom exogénneho rozvoja je štátna správa s programovacími, regulatívnymi, finančnými i administratívnymi opatreniami. Vo vidieckych regiónoch pre ďalší rozvoj je možné využiť aj koncepcie nerovnomerného rozvoja a pólov rozvoja. Výber koncepcie je závislý predovšetkým od disponibilných faktorov rozvoja a schopnosti regiónu a jeho predstaviteľov využívať tieto disponibilné faktory rozvoja. Na rozvoj vidieka rovnako ako na rozvoj iných typov regiónov nie je možné použiť univerzálnu koncepciu. O voľbe koncepcie rozvoja rozhodujú odvetvové ministerstvá, regionálne a miestne samosprávy za koordinačnej a účinnej pomoci centrálnej štátnej správy.

Buchta (2007) konštatuje, že slovenský vidiek výrazne sociálne diferencuje. Začínajú sa tu objavovať stále väčšie sociálne nerovnosti. Väčšina analýz sa zhoduje na nerovnomernosti v hospodárskom i sociálnom rozvoji územia Slovenska. Na jednej strane sa sformovali určité rozvinuté regióny s prevažne mestskou štruktúrou, so silne rozvinutými ekonomickými (najmä výrobnými a obslužnými) aktivitami. Na druhej strane sa sformovali nerozvinuté regióny, kde synergicky nepriaznivo pôsobí viacero faktorov. Ide o regionálne územia s nepriaznivým polohovým potenciálom, s prevažne vidieckou

štruktúrou, so slabo rozvinutou a málo diferencovanou ekonomickou štruktúrou, nižšou vzdelanosťou úrovnou obyvateľstva a pod.. Táto línia nadobúda jasné priestorové kontexty – v smere od hlavného mesta Bratislavy na východ republiky.

Vývoj urbanizácie podľa autora (a tým i vidieckych regiónov) na Slovensku sa v najbližších rokoch bude prejavovať formou koncentrovanej dekoncentrácie a supurbanizácie a to aj napriek výrazným zmenám v doprave medzi centrami a ich zázemím. Nastane posun rozvoja osídlenia do oblasti, ktoré získali novú atraktivitu (napr. výstavbou diaľnic a pod.) a majú dosiaľ výhodnejšie ceny pozemkov.

Budúcnosť vidieckych regiónov bude vo všeobecnosti závisieť od ekonomickej reštrukturalizácie a od možnosti vytvorenia pre obyvateľstvo na vidieku pracovné príležitosti mimo agrárny sektor. Poľnohospodárstvo bude stále viac smerovať k úlohe správcu poľnohospodárskej krajiny a tvorcu životného prostredia v okruhu svojej pôsobnosti. Ukazuje sa, že v rámci politiky rozvoja vidieka bude potrebné sa viac koncentrovať na identifikáciu a implementáciu iných politík (napr. dopravná politika) a ich sektorovú komplementaritu a dôležitosť pre politiku rozvoja vidieckych regiónov (napr. pre zlepšovanie dopravnej obslužnosti a infraštruktúry vidieka).

Vidiek je významnou súčasťou štátu. Preto je nutné, aby ho štát primerane podporoval, pretože bez podpory života vidieckych regiónov dôjde k ich využívaniu len ako druhotného osídlenia, čo sa prejaví v postupnej deštrukcii výhod vidieka, ako je napr. udržanie jeho zvykov a tradícií, zachovanie dedičstva a kultúry národa, údržba krajiny a podobne.

Význam rozvoja vidieka a regiónov v rámci európskych politík vyzdvihuje a hodnotí **Tvrdoňová (2006)**, podľa ktorej „je jednou z najdôležitejších politík EÚ podpora rozvoja regiónov a vidieka, ktorá zohľadňuje špecifiká kontinentu v tejto oblasti ako aj celosvetové trendy, ktoré ho ovplyvňujú, napr. vyludňovanie, oslabovanie jeho ekonomickej základne, rozpad kultúrnych a sociálnych hodnôt. Európania si uvedomujú, čo pre nich vidiek, jeho tradície a kultúra, znamená a vedome sa rozhodujú ho chrániť. Preto toľko protekcionizmu a finančných tokov, tak kritizovaných zástancami „globálneho rozvoja“. Autorka zároveň zdôrazňuje, že tradičné vidiecke ekonomické sektory – poľnohospodárstvo a lesníctvo v súčasnej podobe nenapĺňajú očakávanie vidieka v oblasti tvorby pracovných miest a príjmov, tak ako netvorí významnú súčasť tvorby HDP a zamestnanosti krajiny, tieto sektory stále čelia nízkemu spoločenskému postaveniu a sú veľmi málo využívané ako zdroj tvorby pridanej hodnoty na vidieku.

V slovenských podmienkach diverzifikácia na vidieku by nemala zohľadňovať len diverzifikáciu poľnohospodárskych príjmov a zamestnanosti, ale aj ekonomickú diverzifikáciu na úrovni obcí.

V oblastiach a v regiónoch, ktoré sú znevýhodnené z pohľadu sociálno-ekonomického alebo celkovo zaostávajú, by mal byť v týchto podmienkach preferenčne využitý integrovaný prístup k rozvoju vidieka, napr. prostredníctvom prístupu LEADER, ktorý umožňuje sektorový prístup v rozvoji vidieka (rovnako rešpektuje participáciu všetkých sociálnych skupín na vidieku a dáva im viac príležitostí na ich sociálno-ekonomické uplatnenie).

Podobné výsledky publikuje **Kučera(2007)**, ktorý uvádza, že nová politika rozvoja vidieka EÚ zohľadňuje Nariadenie Rady (ES) č. 1698/2005 a je charakteristická tým, že ďalšie smerovanie rozvoja vidieka reflektuje významnosť regiónov, čo sa odrazilo aj v nových cieľoch programovacieho obdobia 2007-2013.

Stratégia rozvoja vidieka odráža nasledovné kľúčové ciele:

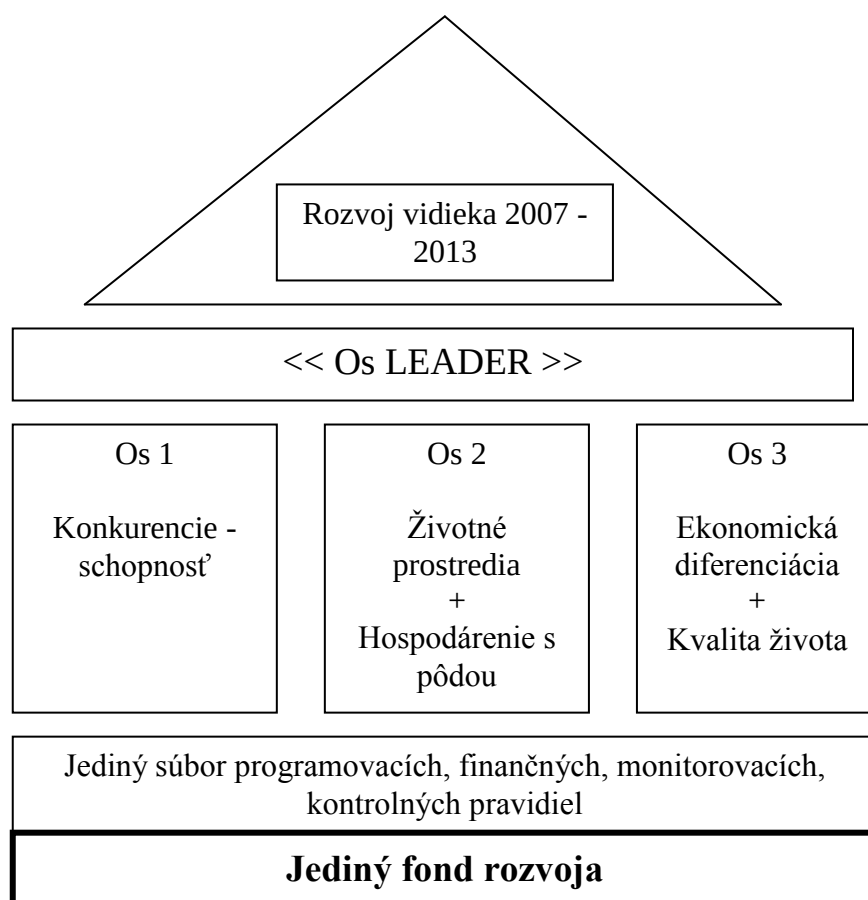
Os1: zlepšiť konkurencieschopnosť poľnohospodárstva a lesného hospodárstva,

Os2: podporiť hospodárenie s pôdou a zlepšiť životné prostredie,

Os3: zlepšiť kvalitu života a podporiť diverzifikáciu hospodárskych činností, (Schéma 2)

Os4: LEADER; os má cieľ prispieť k realizácii priorít uvedených osí, prejavuje sa prístupom zdola – nahor (tzv. bottom – up approach). To znamená, že samotným regiónom sa poskytuje možnosť riešenia vlastných problémov ako aj priestor na vlastnú sebarealizáciu. Európska komisia v tomto smere zastáva názor, že špecifiká regiónu môžu byť v najlepšej možnej miere splnené len vtedy, ak sa regiónom delegujú právomoci a zároveň zodpovednosť za vlastné rozhodnutia a činnosti, pričom nie každý vidiecky región chce a potrebuje to isté, a tak poskytuje Európska únia prostredníctvom svojej politiky možnosť zvoliť si vlastnú koncepciu vnútorného rozvoja. V podstate ide o zlepšenie a inováciu riadenia vnútorne – rozvojových potenciálov vidieckych regiónov s dôrazom na vytváranie a rozvíjanie úspešných vidiecko-partnerských subjektov.

Schéma 2: Politika rozvoja vidieka v programovacom období 2007-2013



Zdroj: Európska komisia – rozvoj vidieka

Autor **Kučera (2007)** podrobne charakterizuje jednotlivé osi a uvádza, že Os1 má cieľ prispieť k vytvoreniu silného dynamického poľnohospodársko – potravinárskeho odvetvia a to prostredníctvom prenosu znalostných, inovačných a investičných podpôr do fyzického a ľudského kapitálu.

Os2 je orientovaná na zlepšenie životného prostredia krajiny s cieľom posilniť biologickú rozmanitosť, zachovať poľnohospodársko – lesnícke systémy s vysokou prírodnou hodnotou, vrátane zamerania sa na ochranu vody. Značná pozornosť v rámci tejto osi je venovaná aj zmiernovaniu negatívnych vplyvov, ktoré súvisia s globálnymi klimatickými zmenami.

Os3 súvisí s kvalitou života vidieckych oblastí a diverzifikáciou hospodárstiev vidieka s cieľom tvorby pracovných príležitostí, zabezpečenia podmienok rastu a kvality života. Taktiež súčasťou tejto osi sú podpory do vzdelávania a na vytváranie miestnych partnerstiev ako predpokladu pre podnikanie rodinných podnikov vo vidieckych regiónoch.

Fáziková a Stehlíková (2006) uvádzajú, že vymedzenie vidieckeho priestoru, vidieckych regiónov a vidieckych obcí je metodologicky a metodicky náročný problém. Je

veľmi zložitú prispôbiť definíciu vidieka tak, aby odrážala regionálnu rôznorodosť a bola súčasťne exaktná. Všeobecne zaužívaná metodika OECD má niekoľko úskalí. Tieto sa v podmienkach malého štátu, s nízkym stupňom urbanizácie, avšak s vysoko polarizovanou ekonomikou, akým je Slovensko, prejavujú obzvlášť výrazne. Na základe výsledkov získaných klasifikáciou územia SR pomocou uvedenej metódy, kolektív autoriek konštatuje, že diskusia okolo problematiky typológie a klasifikácie „vidieckych regiónov“ a „vidieckych obcí“ je opodstatnená a vôbec ju nemožno pokladať za uzavretú. Kľúčovú úlohu tu zohráva výber vhodných indikátorov charakterizujúcich vidieckosť územia a použitá typologizačná metóda. Voľba indikátorov závisí od cieľa, ktorý chceme dosiahnuť typologizáciou územia.

Podľa autoriek metóda fuzzy a zhlukovej analýzy pri typológii priestorových jednotiek a ich klasifikácii je produktívna s využitím potrebného softvéru nie náročná metóda, ktorá pomáha riešiť najmä problém klasifikácie v hraničných regiónoch. Nestavia nás pred dilemu, či určitý priestor je ešte napríklad „vidiecky“, alebo už nie. S jej využitím sa dá vyhnúť aj riešeniu dilemy či určitá obec je vidiecka alebo urbanizovaná.

Regionálnu politiku definuje **Belajová (2004)**, ktorá uvádza, že „regionálna politika je súbor cieľov, opatrení a nástrojov vedúcich k znižovaniu rozdielov v socioekonomickej úrovni jednotlivých regiónov“. Podstatu regionálnej ekonomiky je ekonomický motív, ktorý plní úlohu využívania všetkých výrobných faktorov alokovaných v regióne. Tiež zvyrazňuje využívanie tzv. externých úspor, ktoré charakterizujú ekonomický profil vyplývajúci z účelnej koncentrácie ekonomických činností.

Regionálnou politikou rozumie **Maier a Todling(1998)** ovplyvňovanie hospodárskych procesov v územných častiach štátu alebo väčšieho ekonomického priestoru prostredníctvom verejného sektora. Autori uvádzajú, že hlavné dôvody a argumenty regionálnych zásahov sú: ekonomické, sociálne a ekologické dôvody.

Ako uvádza **Belica (2005)** trendy regionálneho rozvoja vo vyspelých štátoch sú založené na využívanie vnútorných zdrojov regiónu. Decentralizáciou kompetencií, financií, zodpovednosti a kvalitnou legislatívou je potrebné vytvárať také podmienky, aby samospráva vyššieho územného celku, spolu s obcami, mohla vo veľkej miere ovplyvňovať rozvoj svojho celku. Vláda upravuje rámcové podmienky regionálneho rozvoja decentralizáciou verejných financií a jej úlohou je zavádzať nový efektívnejší systém finančného vyrovnávania sociálno – ekonomických rozdielov vyšších územných celkov. Týmto a ďalšími krokmi by sa mali vytvárať výhodnejšie podmienky pre národnú,

cezhraničnú a medzinárodnú spoluprácu na úrovni obcí, mikroregiónov a vyšších územných celkov.

Bokorová a Kobidová (2004) zdôrazňujú, že napriek tomu, že vo väčšine vidieckych regiónoch poklesol význam poľnohospodárskej výroby a to z hľadiska ekonomického a zároveň aj poklesu na zamestnanosti, poľnohospodári a lesníci sú hlavnými užívateľmi pôdy, čím zohrávajú kľúčovú úlohu v hospodárení s prírodnými zdrojmi vo vidieckych oblastiach a rozhodujú o prírode a kultúrnom dedičstve na vidieku. Napriek zníženému podielu na celkových ekonomických aktivitách vo vidieckych regiónoch, poľnohospodárstvo naďalej výrazne prispieva k sociálnemu a ekonomickému rozvoju týchto oblastí a k úplnej realizácii ich rastového potenciálu. Na strane druhej ďalší rozvoj vidieckych regiónov nemôže byť závislý len na poľnohospodárstve. Politika rozvoja vidieka musí umiestniť poľnohospodárstvo do širokého vidiekeho kontextu v rámci úloh vyplývajúcich z európskeho modelu multifunkčnosti poľnohospodárstva.

Kolektív autorov **Buday, Federičová, Grausová a Vajčíková(2008)** uvádzajú, že medzi hlavné piliere štrukturálnej politiky patrí aj politika podpory rozvoja vidieka s cieľom zabezpečenia trvalo udržateľného rozvoja vidieckych regiónov a vidieckych obcí. Podľa autorov prevažná časť slovenského vidieka zostala naďalej charakteristická rozmanitosťou pôdno-klimatických, výrobných a prírodných podmienok. Podľa Národného strategického plánu rozvoja vidieka pre obdobie 2007 – 2013 efektívna poľnohospodárska politika musí podporovať širokú diverzitu poľnohospodárskeho sektora v zmysle veľkosti, lokalizácie, finančného štatútu, výroby rastlinných a živočíšnych produktov, manažérskych schopností, zdrojov príjmu a cieľov inšpirácie. K zlepšeniu kvality života vo vidieckych regiónoch a diverzifikácii vidiekeho hospodárstva je pozornosť v strategickom programe sústredená na podporu diverzifikácie vidiekej ekonomiky, báze poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych činností, s cieľom zlepšovať podmienky pre tvorby pracovných miest vo vidieckych regiónoch na výrobu nepotravinárskych výrobkov, rozvoj remeselníctva, agrotistiky ` vidiekej turistiky, využívanie lokálnych, prírodných zdrojov na rozširovanie nepoľnohospodárskej výroby a výrobu alternatívnych a obnoviteľných zdrojov energie.

Smerovanie podporných finančných prostriedkov EÚ na rozvoj slovenského vidieka v rokoch 2007 – 2013 podľa **Gozoru(2007)** je spojené s hlavnými črtami novej politiky rozvoja vidieka. Sú to:

- Európsky poľnohospodársky fond pre rozvoj vidieka(EPFRV),
- nový strategický prístup k rozvoju vidieka s jasným zameraním na priority EÚ,

- posilnenie kontroly, hodnotenia a oznamovania, jasnejšie rozdelenie zodpovednosti medzi členské štáty a Európsku komisiu(EK),
- posilnenie postupu zdola hore, členské štáty, regióny a miestne akčné skupiny budú môcť viac ovplyvňovať doľadovanie programov podľa miestnych potrieb.

Z autorského príspevku vyplýva, že financovanie poľnohospodárstva z Európskych a národných zdrojov je v úzkej spojitosti s financovaním a rozvojom slovenského vidieka. Uvedená skutočnosť vyplýva z multifunkčného postavenia poľnohospodárstva a spoločných potrieb rozvoja slovenských vidieckych regiónov.

Hrabánková(2007) uvádza, že súčasné obdobie je príležitosťou k hodnoteniu dosiahnutého členstva v EÚ a zároveň východným rokom pre nové programové obdobie, obdobie 2007 – 2013. V tejto súvislosti je účelné využívať dosahované skúsenosti zo spracovania a implementácie opatrení, ktoré ovplyvnia i prípravu nových programových dokumentov pre sedemročné obdobie. Už v predvstupovom období sa nové vstupujúce krajiny vrátane ČR a SR prihlásili k Európskemu modelu poľnohospodárstva, pričom jeho základná vízia je multifunkčnosť poľnohospodárstva v orientácii nielen na tradičnú agrárnu výrobu ale aj na externé činnosti, ktoré sa orientujú na služby v oblasti starostlivosti o životné prostredie, na služby a výrobky z nepoľnohospodárskej činnosti v súlade s možnosťami ich diverzifikácie, ako doplnujúcich príjmov agropodnikateľov a ostatných obyvateľov vidieka. Požiadavky vyváženého pomeru v rámci multifunkčnosti poľnohospodárstva dosahujú rozdielne hodnoty viazané na výrobné, resp. prírodné podmienky(napr. rozdielnosť regiónov v produkčných, oproti znevýhodneným oblastiam LFA). Znamená to sústrediť sa na analýzu v regiónoch, ktorá by objektívne mala vyhodnotiť podmienky udržateľného územného rozvoja a využitia poľnohospodárskej pôdy príslušných vidieckych regiónov.

Kľúčové strategické priority podľa autorky vychádzajú:

- z potrieb inovácií, výrobných a nevýrobných aktivít založených na znalostnej ekonomike a moderných technológiách,
- z potrieb ochrany životného prostredia spojených s prevenciou rizík,
- z dostupnosti v regiónoch a zaistenia služieb pre obyvateľstvo vidieka.

Pre naplnenie týchto priorít v programovom období 2007 – 2013, je žiadúce rozvíjať multifunkčný model poľnohospodárstva a hospodariť na pôde tak, aby bola udržiavaná a zvyšovaná kultúrna t.j. estetická hodnota krajiny (jednotlivých regiónov), posilnená jej ekologická a hydrologická stabilita a udržiavanie prirodzených vlastností pôdy.

V súvislosti s využitím pôdy v multifunkčnom poľnohospodárstve v regiónoch LFA to znamená:

- posilniť mimoprodukčnú funkciu poľnohospodárstva v znevýhodnených oblastiach – regiónoch,
- zachovať primeranú zamestnanosť odpovedajúcu budúcim nárokom dlhodobej udržateľnosti životného prostredia v príslušných regiónoch,
- zlepšiť životnú úroveň vidieckej populácie,
- podporiť viacúčelové lesné hospodárstva a posilniť odpovedajúce mimoproduktívne (ekologické a sociálne) funkcie lesov v oblastiach zvýšeného verejného záujmu,
- riešiť urýchléné dokončenie procesu pozemkových úprav.

Z uvedeného vyplýva, podľa autorky **Hrabánkovej (2007)**, že programové obdobie 2007 – 2013, v rámci reštrukturalizácie vidieckych regiónov nachádzajúcich sa v znevýhodnených oblastiach, vyžaduje zvýšenie podielu mimo produkčných funkcií v poľnohospodárstve a podporu investícií a inovácií pre technicko – technologickú modernizáciu. Z toho dôvodu, že v znevýhodnených oblastiach (LFA) mnoho poľnohospodárskych podnikov trvale chráni mimoriadne prírodné hodnoty štátu.

Schwarcz (2006) poukazuje na predpokladané výhody realizácie kohéznej politiky v novom programovacom období 2007 – 2013, pričom uvádza, že ak chce EÚ realizovať svoj hospodársky potenciál, by mali byť všetky regióny (bez ohľadu na geografickú polohu tzn. či už ide o regióny bývalých členských štátov EÚ – 15 alebo v nových jestvujúcich krajinách) zapojené do úsilia o dosiahnutie a udržanie rastu, pričom všetci občania únie by mali mať príležitosť zapojiť sa do tohto procesu. Dôsledkom nedodržania vitálnej kohéznej politiky s cieľom riešiť rozdielnosti potom môže dôjsť k určitej strate t.j. k zníženiu osobného a sociálneho blahobytu, ale aj k priamym ekonomickým dopadom, napr. k strate potenciálnych reálnych príjmov na vysokej životnej úrovni. Ak vezmeme do úvahy vzájomné závislosti, ktoré sú podstatou integrovanej ekonomiky, takéto straty sa nevzťahujú iba na menej konkurencie – schopné regióny či jednotlivcov, ktorý buď nepracujú alebo majú neproduktívne zamestnanie, ale tým ovplyvňujú každého člena regiónu, štátu resp. EÚ.

Finančné zdroje určené na uplatnenie kohéznej politiky by mali odrážať úsilie rozšírenej EÚ, podporovať rast a tvorbu pracovných miest v znevýhodnených oblastiach. Na obdobie rokov 2007 – 2013 Komisia navrhuje prideliť čiastku zodpovedajúcu 0,41% hrubého domáceho dôchodku dvadsiatich siedmich krajín EÚ (čo zodpovedá 0,46% pred

uskutočnením prevodov na navrhované nástroje pre vidiek a sektor rybolovu) na podporu troch priorít reformovanej kohéznej politiky. Toto percento zodpovedá čiastke 336,3 miliárd EUR za programové obdobie 2007 – 2013 (resp. 344,9 EUR ak vezmeme do úvahy administratívne výdavky a Fond solidarity)

Záverom k uvedenej problematike je možné uviesť, že mnohí autori **Buday a kol.(2006)**, **Chastinová(2007 a 2008)**, **Buchta – Rentková(2007)**, **Kadlečíková(2004)**, **Hudák – Rovný(2007)**, **Stehlo – Buday(2005 a 2007)**, sú toho názoru, že poľnohospodárstvo sa v budúcnosti postupne stane súčasťou globalizačných ekonomík vo vidieckom regióne, na rozdiel od minulosti, kedy bola rozhodujúcou základňou agroekonomika. Perspektívu vidieka bude charakterizovať diferencovaná a rozsiahla štruktúra profesnej orientácie pracovných síl na všestranný rozvoj vidieckych usadlostí, vrátane poľnohospodárskej výroby. Trvaloudržateľná ekonomika vidieckych regiónov bude podporovaná obnoviteľnými zdrojmi energie, založená na recyklácii a opätovnom využívaní.

Pre ďalší rozvoj vidieckych regiónov, ako uvádza **Gozora(2007)**, **Fáziková a Stehlíková(2006)** bude potrebné vychádzať z ucelenej politiky rozvoja, zahrňujúcej všetky sektory ekonomiky, pretože mnohé štrukturálne zmeny, spojené so zvýraznenou technickou vybavenosťou aj v budúcnosti budú vytvárať podmienky k diferenciacii jednotlivých regiónov a k prehĺbeniu medzinárodných rozdielov a pravé ekonomické opatrenia by mali viesť k zmierňovaniu sociálnych nerovností aj v podmienkach slovenského vidieka.

Rozvoj vidieka ako uvádza **Buchta a Rentková(2007)** bude významným prvkom (v programovom období 2007 – 2013) v slovenskej vidieckej politike, pretože tu žije takmer polovica obyvateľov Slovenska. Poľnohospodárstvo bude mať aj naďalej národný význam vo využívaní poľnohospodárskej pôdy, pre hospodárenie s prírodnými zdrojmi a bude platformou hospodárskej diverzifikácie vo vidieckych regiónoch. Doterajší systém podporovania rozvoja vidieka, ktorý bol roztrieštený do viacerých podporných zdrojov a rozličných programov v budúcom programovacom období bude integrovaný do jedného programu, jediného fondu a jedinej kontroly (v intenciách Fischerovho hesla).

Podľa **Hudáka a Rovného(2007)** v rámci „Národného strategicko – referenčného rámca“ na roky 2007 – 2013, je prioritou práve rozvoj vidieckych regiónov. Rozvoj vidieka je životne dôležitou politickou – hospodárskou oblasťou Európskej únie, pretože viac než polovica populácie 27 členských štátov EÚ žije vo vidieckych oblastiach, ktoré pokrývajú takmer 90% územia únie. Základom prosperujúcej sociálnej štruktúry

a ekonomickej životaschopnosti vidieckych regiónov budú predovšetkým úspešne prosperujúce agropodniky a lesníctvo. Dosiahnutie rovnomerného rozvoja regiónov je jedným z hlavných cieľov regionálnej politiky Európskej únie i jednotlivých 27 – členských štátov Európskej únie.

2 CIEĽ, MATERIÁL A METÓDY PRÁCE

2.1 Cieľ dizertačnej práce a pracovná hypotéza

Prechod na trhovú ekonomiku, nastolenie makroekonomického prostredia, liberalizácia cien a hospodárska recesia rozvinutých ekonomík poznamenali vývoj poľnohospodárstva nielen na Slovensku, ale aj v ostatných štátoch strednej a východnej Európy. Zmeny politicko – organizačných a politicko – ekonomických štruktúr v našej spoločnosti sa stali určujúcimi činiteľmi uplatnenia kvalitatívne nových prístupov aj v transakcii s poľnohospodárskou pôdou.

V dôsledku štyridsaťročnej absencie trhového hospodárstva v bývalom Československu neexistoval ani trh s pôdou. V podmienkach plánovaného hospodárstva v rokoch 1948 – 1990 poľnohospodárska pôda nebola určovaná a „hodnotená“ cenou. Vlastnícke vzťahy boli potlačené. Dominantné postavenie mali užívateľské vzťahy k pôde. Pôda sa užívateľom neprenajímala, ale bola bezplatne odovzdaná do užívania poľnohospodárskym družstvám a štátnym organizáciám. Takéto riešenia s poľnohospodárskym pôdnym fondom bolo potrebné ihneď po nástupe trhových podmienok riešiť novými legislatívnymi opatreniami, novelizáciou celej rady zákonných opatrení. Aj napriek legislatívnej zmene sa trh s poľnohospodárskou pôdou nerozvíjal. Tento trend sa podstatne nezmenil ani po vstupe Slovenska do Európskej únie. Jedným zo základných predpokladov rozvoja trhu s pôdou je existencia a možnosť preukázania vlastníctva ku konkrétnym nehnuteľnostiam.

Predpokladom plnej harmonizácie trhu s pôdou s krajinami EÚ je existencia štatistických údajov o výške trhových cien poľnohospodárskej pôdy na Slovensku, ako i objektivita týchto informácií. Štatistický úrad Slovenskej republiky tieto údaje zatiaľ nesleduje. Jediné dostupné údaje o výške trhových cien vo vybraných regiónoch Slovenska sú údaje, z ktorých sa dá vychádzať. Ide o podklady z bonitačnej banky dát o pôde (VÚEPP Bratislava).

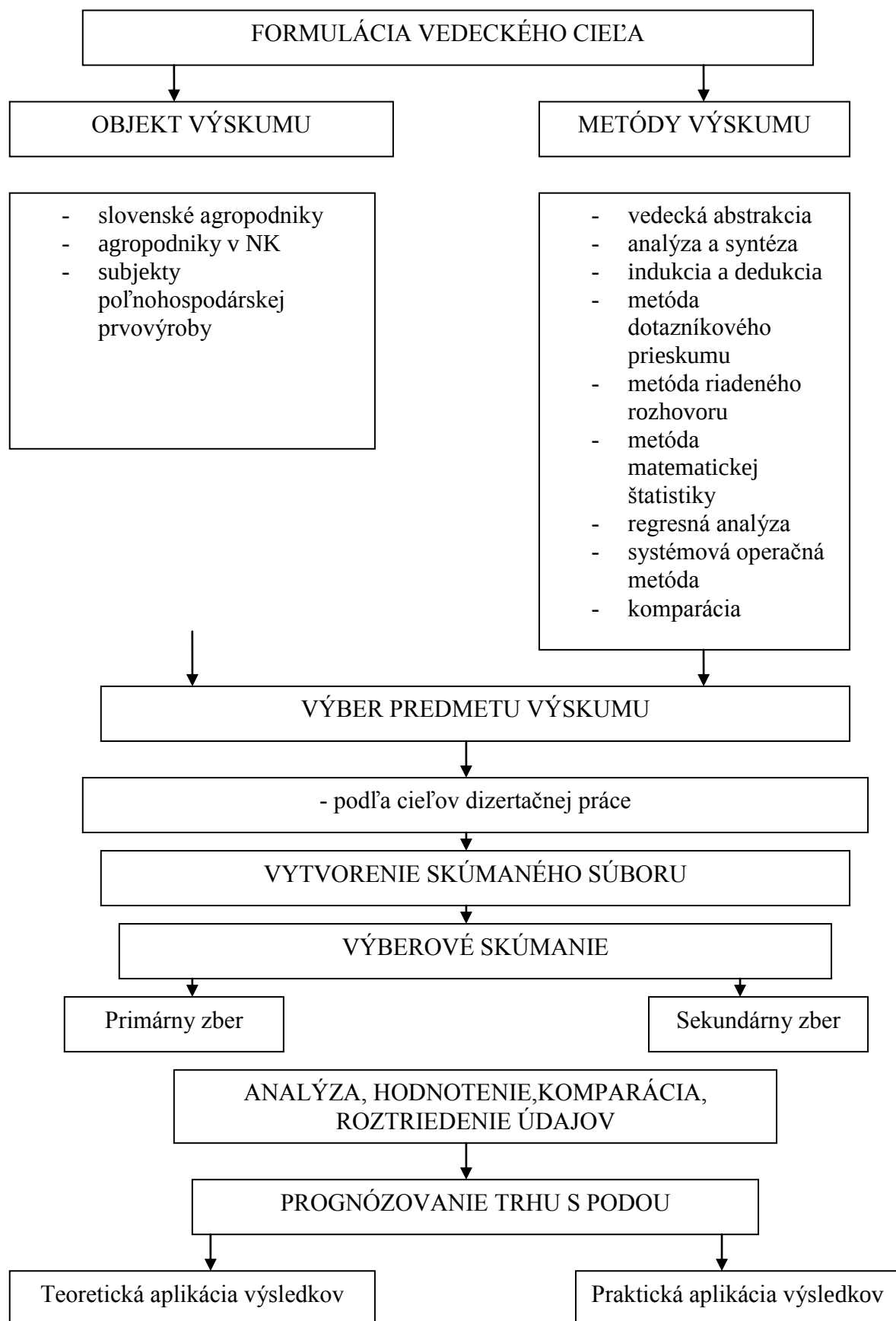
Vychádzajúc z uvedeného a z hlavných cieľov Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ, je hlavným vedeckým cieľom dizertačnej práce: analyzovať poľnohospodársku politiku v oblasti ekonomických efektov, zhodnotiť ich vplyv na rozvoj trhu s pôdou vo vybraných regiónoch Slovenska v komparácii s niektorými krajinami EÚ a na základe dosiahnutých výsledkov predikovať ďalší vývoj na trhu s pôdou v podmienkach slovenského poľnohospodárstva.

2.1.1 Parciálne ciele

Zo všeobecne stanoveného cieľa sme vymedzili parciálne ciele:

- zhodnotiť vplyv Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ v rámci implementácie dopadu ekonomických ukazovateľov na slovenské poľnohospodárstvo za obdobie rokov 2004-2006,
- zhodnotiť vplyv Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na ekonomickú efektívnosť poľnohospodárstva v hodnotiacom Nitrianskom kraji,
- zhodnotiť vplyv vývoja štruktúry poľnohospodárskej pôdy vo väzbe na rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou v podmienkach SR a osobitne Nitrianskeho kraja v komparácii s krajinami V-4 a vybranými štátmi EÚ,
- zhodnotenie stavu obchodovania s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných poľnohospodárskych subjektoch SR, ktoré bude realizované na základe dotazníkového zisťovania v regiónoch Nitrianskeho kraja na úrovni NUTS4,
- formulovať návrhy a odporúčania, ktoré prispievajú k rozvoju trhu s poľnohospodárskou pôdou v podmienkach SR.

Schéma 3: Formulácia vedeckého cieľa



Zdroj. vlastný

2.2 Materiál a metódy práce

Materiál, z ktorého pri spracovaní dizertačnej práce budeme vychádzať bude pozostávať z primárnych a sekundárnych zdrojov.

Primárne zdroje informácií, ktoré budú využité na analýzu vplyvu SPPEÚ na slovenské poľnohospodárstvo, vrátane trhu s pôdou a na regióny Nitrianskeho kraja tvoria:

- údaje získavané anonymnou dotazníkovou metódou, prostredníctvom PPA, MPSR, ZDP a VÚEPP Bratislava,
- anonymné individuálne údaje zo sekundárnych informačných zdrojov, databáz, PPASR, IACS (integrovaný administratívny a kontrolný systém), VÚEPP Bratislava, výberové zisťovanie výsledkov hospodárenia z informačnej siete poľnohospodárskeho účtovníctva SR, FADN na obdobie rokov 2004 – 2006,
- údaje z prieskumu priebežne vykonaného Katedrou práva FEŠRR SPU Nitra vo vybraných agrosubjektoch dotazníkovou metódou,
- primárny zber informácií bol zabezpečený prostredníctvom dotazníku, ktorého sa zúčastnilo 64 poľnohospodárskych podnikov. Dotazníkový prieskum sa pôvodne plánoval uskutočniť na 100 poľnohospodárskych agrosubjektoch, ale z tohto počtu 36 subjektov nereagovalo. Návratnosť dotazníkov tým dosiahla 64 %. Poľnohospodárske podniky boli vybraté náhodným výberom. Výsledky z dotazníkového prieskumu budú spracované štatistickými metódami. Výsledky budú prezentované vo forme tabuliek a grafov ako výstup z daného štatistického programu. Frekvenčné tabuľky boli skonštruované pre každú otázku samostatne a zamerané boli na trh s pôdou a hospodárenie na poľnohospodárskej pôde.

Sekundárne zdroje informácií budú tvoriť:

- organizačno – právne normy SR,
- právne normy ES a SR vo väzbe na trh s poľnohospodárskou pôdou,
- predmetné právne normy Slovenskej republiky,
- predmetné právne normy Európskej únie,
- štatistické údaje z ročenky Štatistického úradu SR,
- štatistické údaje z ročenky Eurostatu a z medzinárodných organizácií (OECD a FAO),
- údaje podnikateľských agrosubjektov hospodáriacich na pôde získané z informačných listov MPSR zahŕňajúce údaje z Výkazu ziskov a strát a Súvahy jednotlivých podnikov,

- údaje zo správ o poľnohospodárstve a potravinárstve v SR za obdobie 2004 – 2006, resp. za predvstupový rok 2003,
- údaje z Plánu rozvoja vidieka 2004 – 2006,
- výsledky zo Sektorového operačného programu Poľnohospodárstvo a rozvoj vidieka 2004 – 2006,
- údaje o stave poľnohospodárstva v ČR (2004 – 2006, trh s pôdou),
- o stave poľnohospodárstva v Maďarsku a v Poľsku (trh s pôdou),
- výskumné správy VÚZE Praha ČR, Inštitút ekonomiky roľníctva i gospodarski žiwnosciowej v Poľsku, Agrárgazdasági Kutató Intézet v Maďarsku,
- strategické usmernenia na obdobie rokov 2007 – 2013,
- zdroje získané z odbornej literatúry z oblasti predmetnej politiky doma i v zahraničí,
- predmetné požiadavky praxe v oblasti trhu s pôdou,
- internetové zdroje.

2.3 Metodika dizertačnej práce

V dizertačnej práci použijeme základné štatistické metódy a charakteristiky, predovšetkým jednoduchú analýzu indexov aplikovanú na časové rady sledovaných ekonomických ukazovateľov. Z hľadiska sledovania vývojových trendov ekonomických ukazovateľov budú v práci použité rastové indexy, pomocou ktorých sa dá účelne vyjadriť ekonomická účinnosť agropodnikania vo väzbe na napr. podporné prostriedky „priame platby“, ktoré sa začali realizovať po vstupe SR do EÚ a prijatí SPPEÚ.

Ekonomickú efektívnosť budeme hodnotiť na základe výsledku hospodárenia (VH) v Sk na 1 ha p.p.

Ukazovateľ – podiel bežných podpôr budeme vyjadrovať vzťahom výnosov (P) a nákladov (N) v Sk na 1 ha p.p. a hodnotiť tak nákladovú rentabilitu R1 bez podpôr R2 s podporou.

Vzorec 1: Výpočet rentability

$$R_1 = \frac{VH}{N} * 100; \quad R_2 = \frac{VH + P}{N} * 100;$$

VH s podporou (Sk/ha) = Tržby (Sk/ha) + Podporné prostriedky(Sk/ha) - Náklady(Sk/ha)

VH bez podpor(Sk/ha) = Tržby(Sk/ha) - Náklady(Sk/ha)

Štruktúru výsledku hospodárenia budeme analyzovať prostredníctvom modelu degradácie podľa jednotlivých činností.

Uvedené ekonomické ukazovatele sme sa rozhodli použiť z toho dôvodu, že vplyvom SPPEÚ priame platby významne ovplyvnili: hodnotu výnosov, výsledky hospodárenia a mieru nákladovej rentability, z čoho sa dá usúdiť, že tieto hospodárske výsledky v agropodnikaní majú priamy dopad na rozvoj trhu s pôdou v SR vrátane rozvoja vidieka.

2.3.1 Metodický postup riešenia trhu s pôdou

Rozvoj trhu s pôdou a trhové ceny poľnohospodárskej pôdy budeme sledovať v Nitrianskom kraji a to vo vybraných regiónoch SR. Problematika bude spracovaná na základe analýzy súčasnej situácie v oblasti vlastníctva užívania pôdy za účelom zistenia, ktoré faktory významne ovplyvňujú trh s poľnohospodárskou pôdou. Na splnenie tohto zámeru bude nevyhnutné a potrebné zmapovať legislatívu vlastníckych a užívacích vzťahov ako aj legislatívu upravujúcu iné právne vzťahy k poľn. pôde.. Pre dosiahnutie uvedených cieľov sa bude riešená problematika zameriavať na nasledované:

- na analýzu faktorov ovplyvňujúcich trh s pôdou (predaj, kúpa pôdy a nájom pôdy) vo väzbe na uplatňovanie priamych platieb na pôdu a ich vplyv na rozvoj slovenského poľnohospodárstva,
- na analýzu súčasného stavu v oblasti vlastníckych a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde,

- na hodnotenie cenového vývoja poľnohospodárskej pôdy (úradné a trhové ceny, ceny nájmu).

2.3.2 Multifaktorová analýza

Príkladom multifaktorového posúdenia získaných údajov bude porovnávanie cien poľnohospodárskej pôdy. Základnou veličinou pre multifaktorové posúdenie sú priemerné ceny pôdy vo vybranom regióne a druhy pozemkov váženým aritmetickým priemerom:

Vzorec 2: Multifaktorová analýza

$$PTC_{ok} = \frac{\Sigma TC_{poz} \cdot V_{poz}}{\Sigma V_{poz}}$$

kde: PTC_{ok} je priemerná trhovú cenu za skúmaný región,

TC_{poz} je priemerná kúpna (trhovú) cena pozemku,

V_{poz} je výmera príslušného pozemku,

Resp.

$$PTCD_{ok} = \frac{\Sigma TCD_{poz} \cdot VD_{poz}}{\Sigma VD_{poz}}$$

kde: $PTCD_{ok}$ je priemerná trhovú cenu vybraného druhu pozemku v skúmanom regióne,

TCD_{poz} je priemerná kúpna (trhovú) cena vybraného druhu pozemku,

VD_{poz} je výmera príslušného vybraného druhu pozemku,

Zistené priemerné ceny porovnáme s úradnými cenami podľa BPEJ cenníka:

$$PÚCKÚ = \frac{\Sigma ÚCBPEJ \cdot VBPEJ}{\Sigma VBPEJ}$$

VBPEJ – výmera BPEJ

ÚCBPEJ – úradná cena BPEJ

- Výsledky operačného výskumu vybraných ukazovateľov budú porovnávané s vybranými štátmi EÚ

Na spracovanie výsledkov práce je nevyhnutné urobiť podrobnú analýzu konkrétnych právnych noriem týkajúcich sa ako vlastníctva, tak aj nájmu poľnohospodárskej pôdy, pozemkových úprav, cenových predpisov upravujúcich cenu poľnohospodárskej pôdy a právnych noriem týkajúcich sa reštitúcií a ochrany pôdy. Materiál, z ktorého pri spracovávaní úlohy budeme vychádzať je rozdelený ako sme už uviedli na primárne a sekundárne zdroje.

Primárnymi zdrojmi budú tiež údaje získané opytovaným (resp. inými marketingovými metódami získavania údajov) u daného počtu poľn. subjektov vo vybranom regióne. Nástrojom bude anonymný dotazník obsahujúci údaje týkajúce sa celkovej výmery daného poľn. podniku, výmery vlastnej a prenajímanej pôdy, výšky nájmu, dĺžky nájomného vzťahu, ceny nájmu a podobne. Primárne zdroje budú tiež zdrojom údajov o obchodných vzťahoch prenajímateľa a nájomcu, predávajúceho a kupujúceho.

2.4 Analýza výsledkov a formovanie záverov a odporúčaní

Na podklade všetkých získaných zdrojov, primárnych a sekundárnych informácií pomocou metódy analýzy, syntézy, vedeckej abstrakcie, regresnej analýzy a ďalších použitých metód spracujeme a usporiadame výsledky, zformujeme návrhy ako aj teoretické a praktické odporúčania pre rozvoj trhu s pôdou vo vybraných vidieckych regiónoch.

3 VÝSLEDKY A DISKUSIA

3.1 Vplyv Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ na efektívnosť hospodárenia slovenských agropodnikov

Vstup SR do EÚ zmenil do značnej miery podnikateľské prostredie v poľnohospodárstve, predovšetkým vplyvom prevzatia Spoločnej poľnohospodárskej politiky a jej nástrojov. Z nich nepochybne najväčšiu váhu malo zvýšenie podporných prostriedkov, ktoré umožnilo mnohým agropodnikom presunúť sa z pásma úpadku do pásma prosperity bez väčších zmien v oblasti výrobných štruktúr, ekonomiky a riadenia.

V súvislosti s uvedeným je možné vysloviť hypotézu, že hlavný vplyv SPPEÚ na agropodnikanie mal priaznivý dopad aj na rozvoj trhu s pôdou, čo v ďalších častiach dizertačnej práce chceme potvrdiť.

Na základe porovnania vývoja niektorých kľúčových ukazovateľov v slovenskom poľnohospodárstve s využitím údajovej základne MPSR prostredníctvom tzv. informačných listov, ktoré podnikateľské subjekty – právnické osoby každoročne dobrovoľne poskytujú (za rok 2006 bolo poskytnutých cca 2580 podnikateľských subjektov, ktoré obhospodarovali 84,5 % využívanej poľnohospodárskej pôdy) je možné dokumentovať nasledovné.

V poľnohospodárstve sa v priebehu obdobia 2004 – 2006 oproti roku 2003 prejavil nárast podpôr a výsledku hospodárenia, znižovanie výroby v stálych cenách aj v bežných cenách, stagnácia až mierny pokles pridanej hodnoty, mierne zvyšovanie až stagnácia miezd, nárast produktivity práce z výnosov a znižovanie počtu zamestnancov. Získané výsledky je možné považovať za reprezentatívne a v práci sú dokumentované v nasledujúcich tabuľkách.

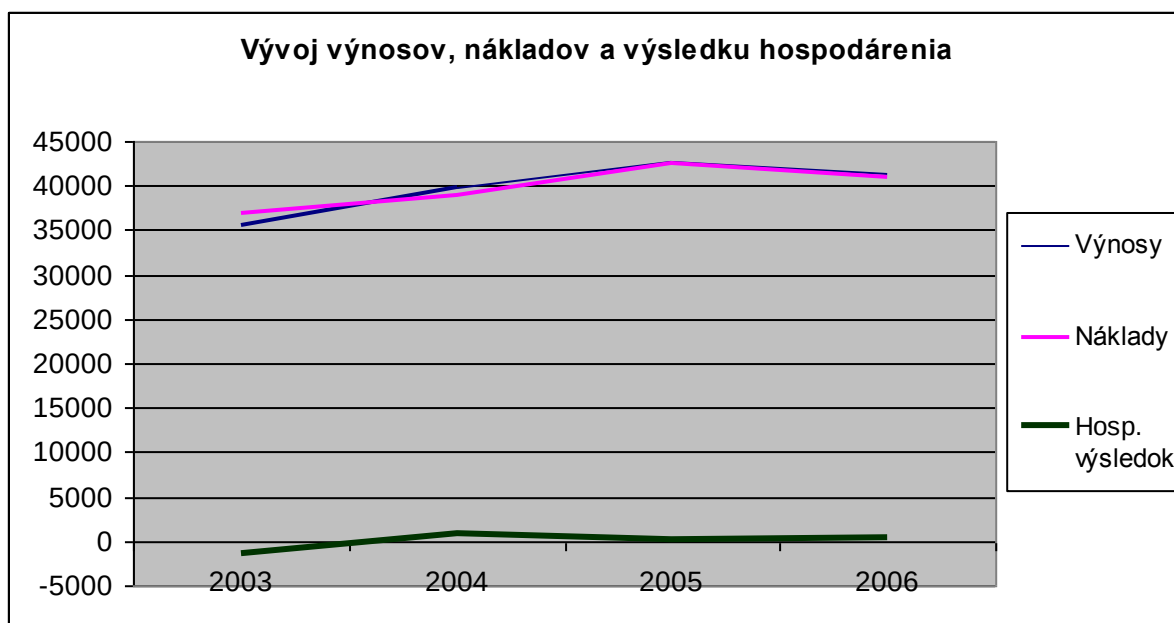
Vývoj základných ekonomických ukazovateľov dokumentuje tabuľka 3 a graf 1.(str.45)

Tabuľka 3: Vývoj základných ekonomických ukazovateľov za poľnohospodársku prvovýrobu v Sk.ha⁻¹ p.p.

Ukazovateľ	merná jednotka	rok				Index
		2003	2004	2005	2006	2006/2003
Výnosy	Sk/ha	35465	39760	42667	41358	116,62
Náklady	Sk/ha	36876	38880	42434	40861	110,81
Tržby za vlastné výkony a služby	Sk/ha	23074	24526	26044	24805	107,50
Výroba	Sk/ha	24627	27258	28136	26127	106,09
Pridaná hodnota	Sk/ha	5748	7081	6525	5701	99,18
Mzdové náklady	Sk/ha	5076	5238	5471	5475	107,86
Nákladová rentabilita	%	-3,83	2,26	0,55	1,22	
Nákladovosť výnosov	Sk/ha	103,98	97,79	99,45	98,8	95,02
Produktivita práce z výnosov	Sk/ha	959385	1165135	1289677	1333328	138,98
Výsledok hospodárenia	Sk/ha	-1411	880	233	497	

Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Graf 1: Vývoj vybraných ekonomických ukazovateľov



Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 3 a grafu 1 vyplýva, že v prvom roku členstva Slovenska v EÚ(2004) sa oproti roku 2003 dôchodkovosť poľnohospodárstva zlepšila a bol dosiahnutý kladný výsledok hospodárenia, ku ktorému prispeli okrem dobrých klimatických podmienok aj dobrá produkcia, ktorá ovplyvnila výšku ponuky reakciou trhu.

V podmienkach jednotného trhu EÚ s vybranými komoditami išlo o naplnenie smerníc ES tak v kompetencii MP SR, ako aj činnosti Poľnohospodárskej platobnej agentúry (PPA).

Rok 2004 bol atypický vzhľadom na vyplácanie priamych platieb v intenciách národných pravidiel a to v prvých štyroch mesiacoch a od vstupu SR do EÚ v intenciách SPP EÚ.

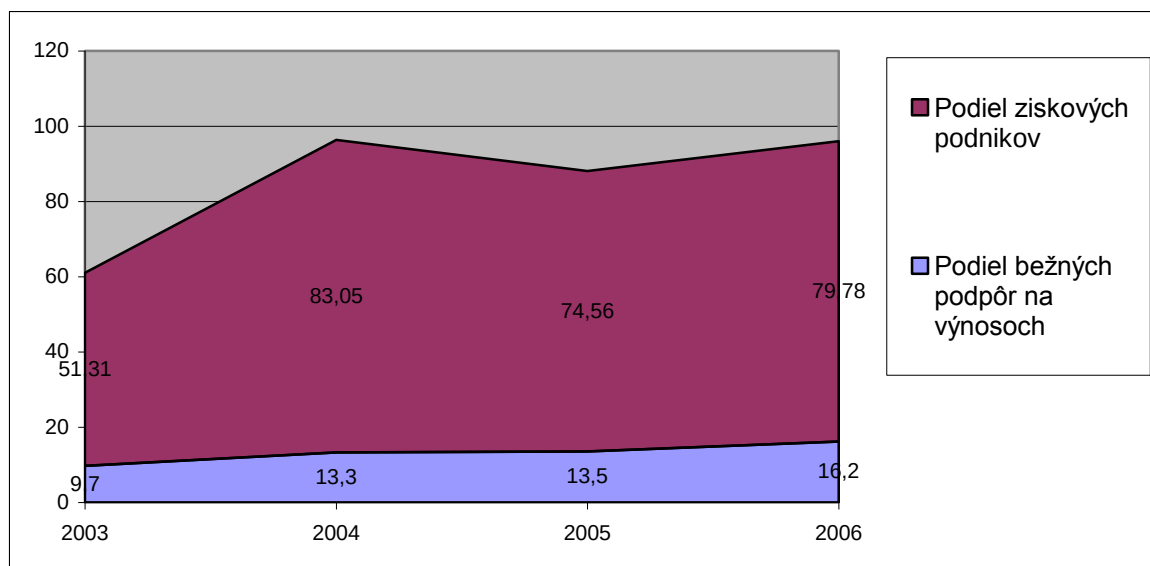
Vývoj podpôr dokumentuje tabuľka 4 a graf 2

Tabuľka 4: Vývoj podielu podpôr na výnosoch, zadlženosť a ziskovosť za poľnohospodársku prvovýrobu

Ukazovateľ	merná jednotka	rok				Index 2006/2003
		2003	2004	2005	2006	
Podiel bežných podpôr na výnosoch	%	9,70	13,30	13,50	16,20	167,01
Zadlženosť majetku	%	36,67	36,47	39,07	37,24	101,55
Rentabilita tržieb	%	-6,12	3,59	0,90	2	
Podiel ziskových podnikov	%	51,31	83,05	74,56	79,78	155,49
Podpora	Sk/ha	3440	5655	6148	7137	207,47

Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Graf 2: Podiel bežných podpôr na výnosoch a podiel ziskových podnikov



Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 4 a grafu 2 vyplýva, že v rokoch 2004-2006 sa v kontexte s transparentnosťou a záväznosťou podporných platieb SPP (SAPS a LFA), tvoriacich takmer dve tretiny z celkových podpôr, zlepšili aj podmienky úverového financovania

prevádzkových a investičných potrieb agropodnikateľov. Zvýšila sa akceptácia poľnohospodárstva bankovou sférou pri aplikácii úverov a ponuky nových úverových produktov. Poľnohospodárske podniky sa stali pre komerčné banky bonitnejšími klientmi a dôveryhodnejšími z hľadiska garantovanej náročnosti úverov. Odrazilo sa to v náraste úverov aj pri transakcii rozvoja trhu s pôdou.

Čerpanie projektovo-orientovaných podpôr zo štrukturálnych fondov, ktoré predstavovali takmer tretinu z celkových podpôr, pozitívne prispeli k obnove materiálno-technickej základne agropodnikov.

Bez podpôr by slovenské poľnohospodárstvo bolo vysoko stratové, ale aj pri tendenciách narastajúcej podpory badať v poľnohospodárstve pokračujúci pokles výroby. K tomuto vývoju prospieva nižšia efektívnosť výroby, ale aj pomerne vysoký podiel podpory neviazanej na produkciu (LFA) na dôchodky, ktoré sú zamerané na udržanie vidieka v dobrom stave.

Tiež pretrvávajú naďalej rozdiely medzi regiónmi produkčných a znevýhodnených výrobných oblastí v organizačno – právnych formách hospodárenia(podnikania).

3.1.1 Vplyv SPP EÚ na ekonomickú efektívnosť v organizačno-právnych formách podnikajúcich na poľnohospodárskej pôde v SR

Diferenciácia ekonomickej efektívnosti pretrváva aj medzi jednotlivými právnymi formami hospodárenia, i napriek tomu, že od roku 2004 sa medziročne zvyšoval výsledok hospodárenia a podiel ziskových agropodnikov. K rastu výsledku hospodárenia prispeli podpory a efektívnosť výroby s tým, že agropodniky v podstate znižovali náklady na prácu a redukovali rozsah stratovej produkcie. Situácia bola poznačená diferenciou výsledkov medzi právnymi formami a agropodníkmi, čo nebolo len dôsledkom vplyvu prírodných podmienok a stále doznievajúcimi okolnosťami vzniku nových podnikateľských foriem (a.s., s.r.o.).

Výsledky hospodárenia právnických osôb dokumentuje tabuľka 5 a graf 3.

Tabuľka 5: Základné ekonomické ukazovatele za právnické osoby podnikajúce v slovenskom poľnohospodárstve

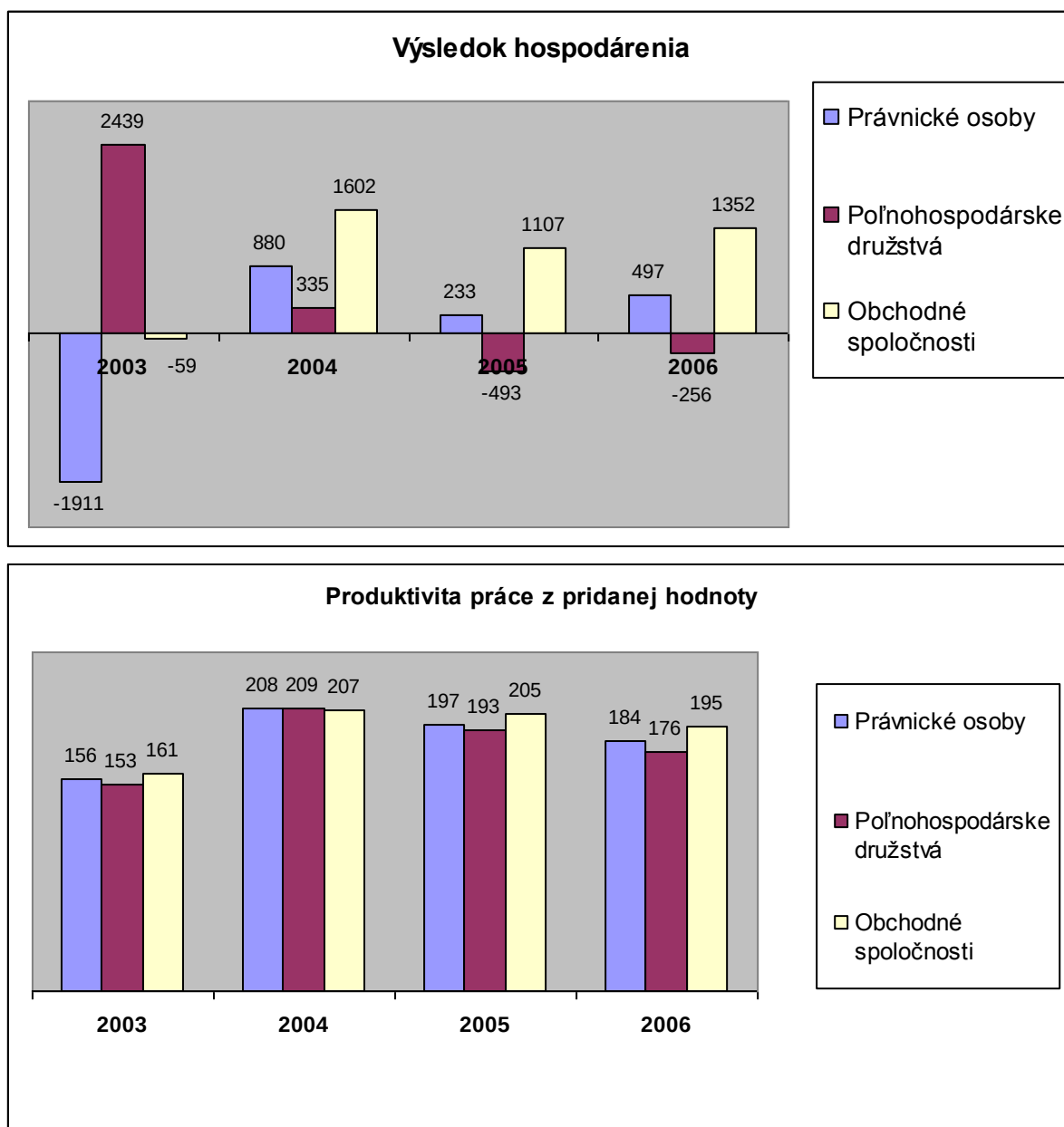
Ukazovateľ	merná jednotka	Právnické osoby spolu				Index 2006/2003
		2003	2004	2005	2006	
Výsledok hospodárenia	Sk/ha	-1911	880	233	497	
Výnosy	Sk/ha	35465	39760	42667	41358	116,60
Náklady	Sk/ha	36816	38880	42434	40861	110,81
Nákladovosť výnosov	%	106,42	97,79	99,45	98,8	92,84
Pridaná hodnoty	Sk/ha	3748	7081	6525	5701	99,18
Produktivita práce z p.h.	Sk/ha	156	208	197	184	117,95
Počet pracovníkov	na 100ha	3,70	3,41	3,31	3,10	83,78
Zadĺženosť majetku	%	26,67	36,47	39,07	37,24	101,55
Bežné podpory bez investície	Sk/ha	3440	5128	5628	6592	191,63

Ukazovateľ	merná jednotka	Poľnohospodárske družstvá				Index 2006/2003
		2003	2004	2005	2006	
Výsledok hospodárenia	Sk/ha	2439	335	-493	-256	
Výnosy	Sk/ha	30300	34537	35573	36615	111,84
Náklady	Sk/ha	32739	34202	36066	36871	112,62
Nákladovosť výnosov	%	108,75	99,03	101,40	100,70	93,20
Pridaná hodnoty	Sk/ha	6240	7915	7033	6070	97,28
Produktivita práce z p.h.	Sk/ha	153	209	193	176	115,03
Počet pracovníkov	na 100ha	4,09	3,09	3,79	3,64	88,90
Zadĺženosť majetku	%	25,30	25,66	27,37	26,19	103,52
Bežné podpory bez investície	Sk/ha	3424	5158	5509	6552	191,36

Ukazovateľ	merná jednotka	Obchodné spoločnosti				Index 2006/2003
		2003	2004	2005	2006	
Výsledok hospodárenia	Sk/ha	-59	1602	1107	1352	
Výnosy	Sk/ha	42166	46334	51116	46701	110,76
Náklady	Sk/ha	42226	44732	50009	45349	107,40
Nákladovosť výnosov	%	100,19	96,54	97,84	97,11	96,97
Pridaná hodnoty	Sk/ha	5094	5976	5911	5211	102,30
Produktivita práce z p.h.	Sk/ha	161	207	205	195	121,12
Počet pracovníkov	na 100ha	3,16	2,98	2,90	2,67	84,49
Zadĺženosť majetku	%	54,54	52,66	53,87	51,18	93,84
Bežné podpory bez investície	Sk/ha	3339	5028	5718	6584	197,18

Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava(2007) a vlastné prepočty

Graf 3: Vývoj vybraných ekonomických ukazovateľov za právnické osoby podnikajúce v slovenskom poľnohospodárstve



Zdroj: Informačné listy CD MP SR, VÚEPP Bratislava(2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 5 a grafu 3 vyplýva, že ekonomická efektívnosť v rámci obchodných spoločností je priaznivejšia v porovnaní s poľnohospodárskymi družstvami. Vyššiu efektívnosť hospodárenia v obchodných spoločnostiach možno vidieť nielen v nižšej nákladovosti výnosov, ale aj v nižšej mzdovej náročnosti, vychádzajúcej z nižšej zamestnanosti v prepočte na 100 ha. p.p. a to (v PD od 4,09 do 3,64 a v OS od 3,16 do 2,67) za sledované obdobie 2003-2006.

Príčinou horších výsledkov v poľnohospodárskych družstvách je pretrvávajúca vysoká strata, cca 10% agropodnikov (v ktorých podľa inf. listov MP SR napr. v roku

2006 strata dosiahla až -4251 Sk.ha⁻¹ p.p.) a práve tieto agropodniky negatívne ovplyvňujú celkové výsledky nielen v poľnohospodárskych družstvách ale aj v rámci celého poľnohospodárstva.

V štruktúre kapitálu naďalej pretrvávali diferencie. Kým v poľnohospodárskych družstvách prevládal vlastný kapitál, v obchodných spoločnostiach bol v prevahe cudzí kapitál.

Ziskovosť (výsledok hospodárenia) v obchodných spoločnostiach po vstupe do EÚ dosiahla kladné hodnoty a to od 1107 Sk.ha⁻¹ p.p. za rok 2005, do 1602 Sk.ha⁻¹ za rok 2004. Poľnohospodárske družstvá kladný výsledok hospodárenia dosiahli iba v roku 2004 a to vo výške 335 Sk.ha⁻¹ p.p.

Možno predpokladať, že diferencie v ekonomickej úrovni hospodárenia medzi právnymi formami budú naďalej aj pri zmierňovaní pretrvávať. Do určitej miery tento vývoj podmieňuje aj vlastnícka štruktúra agropodnikov s väčším počtom vlastníkov v poľnohospodárskych družstvách. Z toho možno dedukovať, že široká vlastnícka štruktúra limituje (zvýšenou zamestnanosťou) do značnej miery efektívnosť hospodárenia v družstvách, čo sa môže prejaviť aj negatívne v rozvoji trhu s pôdou a prenajmom pôdy.

Zároveň je žiadúce zdôrazniť, že vyššia diferenciácia zamestnanosti v rámci poľnohospodárskych družstiev je bezprostredne prepojená na sociálnu štruktúru vidieckeho obyvateľstva. Aj keď daná štruktúra je poznačená zmenami, ktoré sa udiali najmä v ekonomickej a sociálnej oblasti počas reformačného procesu a spôsobili vznik nových spoločenských skupín združených v agropodnikateľskej forme družstva (ako vlastníci, manažéri, členovia, zamestnanci, podielníci), pre družstevné vidiecke regióny bude aj v ďalšom programovacom období charakteristické to, že poľnohospodárstvo zotrvá vo vyššej miere zamestnanosti oproti krajinám bývalej EÚ -15.

Príčiny ekonomickej diferenciácie medzi poľnohospodárskymi družstvami a obchodnými spoločnosťami v slovenskom poľnohospodárstve sa prejavili v nasledovnom:

- za vyššou efektívnosťou hospodárenia obchodných spoločností treba vidieť aj diverzifikáciu ich činnosti s rozsiahlejšou obchodnou aktivitou prejavujúcou sa vo vyšších tržbách z predaja tovaru, ale aj rýchlejšieho času obratu zásob, čo je výsledkom ich pružnejšieho odbytu oproti poľnohospodárskym družstvám,
- významným faktorom obchodných spoločností je aj nízka nákladovosť miezd a tým osobných prevádzkových nákladov,

- zisk (výsledok hospodárenia), ktorý dosiahli obchodné spoločnosti sa premietol do ukazovateľov rentability celkového vlastného kapitálu,
- oproti tomu nákladovosť tržieb (prevádzkových výnosov) v obchodných spoločnostiach bola vyššia, ako v poľnohospodárskych družstvách,
- poľnohospodárske družstvá vykázali vyšší podiel pridanej hodnoty na výrobe, čo bolo spôsobené medzi ročným poklesom výrobnéj spotreby.

3.1.2 Vplyv SPP EÚ na výsledok hospodárenia fyzických osôb – samostatne hospodáriacich roľníkov (SHR)

Fyzické osoby (SHR) obhospodarovali podľa evidencie LPIS 7,8% z celkovo využívanej poľnohospodárskej pôdy Slovenska. Väčšina z nich hospodári na pôde len doplnkovou formou.

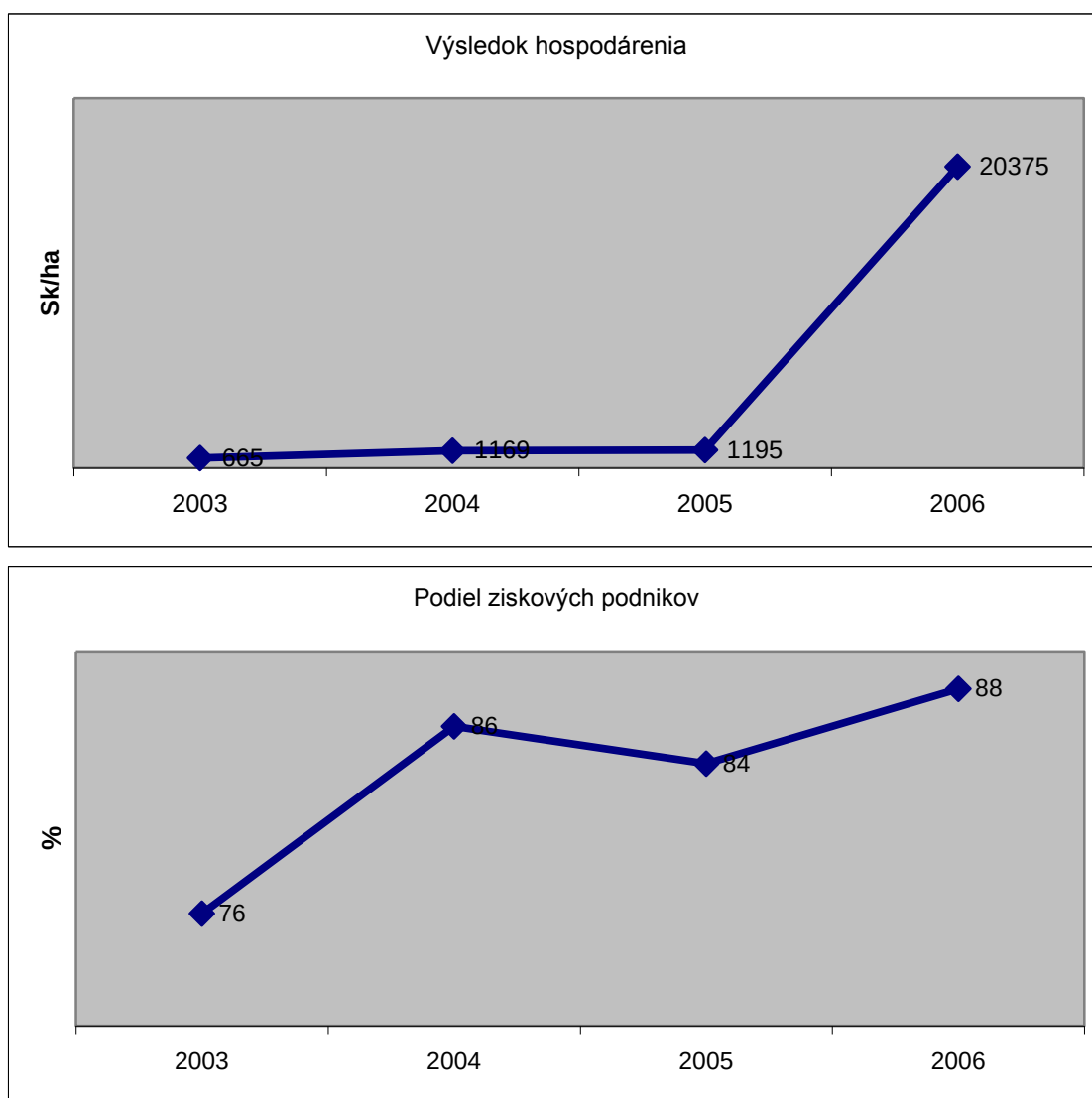
Vývoj výsledku hospodárenia SHR dokumentuje tabuľka 6. a graf 4.

Tabuľka č.6: Ekonomické výsledky hospodárenia SHR

Ukazovateľ	merná jednotka	rok				Index 2006/2003
		2003	2004	2005	2006	
Príjmy celkom	Sk/ha	20670	25263	24839	31856	154,12
Výdaje celkom	Sk/ha	20005	24067	23644	29481	147,37
Výsledok hospodárenia	Sk/ha	665	1169	1195	20375	357,14
Bežné podpory	Sk/ha	2868	4903	4707	6186	215,69
Podiel podpôr na príjmoch	%	13,88	19,43	18,95	19,40	239,77
Rentabilita nákladov	%	3,32	4,86	5,05	8,05	243,47
Majetok	tis.Sk	3092	3547	4105	4350	140,68
Pohľadávky	tis.Sk	459	570	721	783	170,39
Zadĺženosť	%	24,88	27,87	29,58	25,48	102,41
Podiel ziskových podnikov	%	76	86	84	88	115,79

Zdroj: Informačné listy MP SR, CD VÚEPP Bratislava(2007) a vlastné prepočty

Graf 4: Vývoj vybraných ekonomických výsledných ukazovateľov



Zdroj: Informačné listy MP SR, CD VÚEPP Bratislava(2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 6 a grafu 4 vyplýva, že výsledok hospodárenia v rámci SHR, pri rozdielne príjmov a výdavkov v prepočte na hektár poľnohospodárskej pôdy bol za nasledovné obdobie kladný. Vplyv SPP EÚ na hospodárenie SHR bol preukazný, čo je možné dokumentovať vykázaným indexom za obdobie rokov 2006/2003. SHR boli počas obdobia 2003 až 2006 ziskové a dosiahli najväčší podiel ziskových agrosubjektov s výrazným zvýšením po vstupe SR do EÚ od 86 do 88%.

K vyššej ziskovosti a vyššiemu podielu ziskových agrosubjektov prispeli bežné podpory, ktoré sa taktiež po vstupe do EÚ výrazne zvýšili (od 4903 Sk.ha⁻¹ – rok 2004 až po 6186 Sk.ha⁻¹ – rok 2006) pri indexe 215,69 oproti roku 2003. Podiel podpôr na príjmoch bol najvyšší v roku 2004, t.j. 19,43% a v roku 2006, t.j. 19,40%.

Výsledky hospodárenia fyzických osôb ovplyvnila výrobná špecializácia, zameraná prevažne na rastlinnú výrobu, ktorej príjmy boli podstatne vyššie (4,8 násobok) ako v živočíšnej výrobe.

Vo forme hospodárenia SHR na rozdiel od právnických osôb, pretrvávajú väčšia úspornosť výdavkov (nákladov), čo sa prejavilo nielen v klesajúcej výrobnej spotrebe, ale najmä v poklese pracovných nákladov. Samostatne hospodáriaci roľníci vykonávali práce prevažne vo vlastnej réžii za pomoci rodinných príslušníkov a sezónnych pracovníkov mnohokrát pri minimálnej mzde. Fyzické osoby na rozdiel od právnických osôb využívali v menšom rozsahu cudzí kapitál na financovanie bežnej hospodárskej činnosti, čím ich zadlženosť bola nižšia a dosiahla v roku 2006 iba 25,48% (tabuľka 6).

V roku 2006 vykázalo 88% SHR zisk (ako už bolo uvedené) vo výške 2375 Sk.ha⁻¹ p.p., čo predstavuje takmer dvojnásobný medziročný nárast (1995 Sk.ha⁻¹ za rok 2005). K lepšiemu výsledku hospodárenia prispeli bežné podpory z prostriedkov EÚ a národných príspevkov. Bez podpôr by hospodárenie aj v rámci podnikania SHR bolo stratové.

SHR zároveň medziročne zvyšovali dlhodobý hmotný majetok, čo svedčí o tom, že aj v ich prípade narástla investičná aktivita. To súviselo aj z realizáciou projektov v rámci SOP (Sektorový operačný program) a PRV (Program rozvoja vidieka).

Diferenciácie v rámci veľkostných intervalov obhospodarovanej výmery u SHR boli taktiež výrazné.

Ekonomické výsledky hospodárenia fyzických osôb podľa intervalov výmery p.p. dokumentuje tabuľka 7.

Tabuľka 7: Hospodárenie fyzických osôb podľa intervalov výmery poľnohospodárskej pôdy

Interval p.p. v ha	počet subjektov		Výsledok/Príjmy v %			Výsledok hospodárenia v sk.ha ⁻¹ p.p.					
	celkom	ziskových v %				s osobným dôchodkom			bez osobného dôchodku		
			2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
0,1-50	358	78	93,7	93,6	90,5	1907	1769	3034	-3139	-3779	-20465
51-100	348	86	93,7	93,8	94,3	1588	1637	1723	-468	-591	-692
101-500	423	87	95,2	94,9	94,6	1076	1114	2103	346	317	12045
nad 500	49	94	96,6	96,5	93,6	1066	1166	3012	899	967	2810
Spolu	1178	84	94,4	95,2	92,5	1169	1195	2375	97	62	1083

Zdroj: Informačné listy MP SR, CD VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 7 vyplýva, že uvedené skupiny agropodnikov (SHR) v daných veľkostných intervaloch výmery dosiahli kladný výsledok hospodárenia vrátane osobného dôchodku. Jeho úroveň sa smerom k narastajúcej veľkosti obhospodarovanej pôdy zhoršovala, pričom najvyššia bola v prípade subjektov s výmerou do 50ha. Opačná tendencia vo výsledkoch hospodárenia bola po odpočítaní osobného dôchodku, kedy celkový výsledok bol záporný v skupinách agropodnikov s nižšími výmerami poľnohospodárskej pôdy a jeho úroveň sa s veľkosťou obhospodarovanej plochy zvyšovala.

Najviac SHR (35,8%) hospodárilo na výmere od 100 do 500ha a len 4,2% fyzických osôb podnikalo na výmere viac ako 500ha p.p. pričom 5% SHR hospodárilo na najnižších výmerách (do 100ha) p.p., ale aj napriek dosiahnutiu najlepších výsledkov (do 50ha) ich podiel na výnosoch bol zanedbateľný (okolo 3%), čím nie sú z hľadiska výkonnosti slovenského poľnohospodárstva rozhodujúce.

Výsledky hospodárenia fyzických osôb ovplyvňuje najmä ich výrobná špecializácia zameraná na rastlinnú výrobu, v ktorej boli príjmy vyššie ako v živočíšnej výrobe. Kým tržby z rastlinnej výroby zaznamenávali medziročný nárast, tržby zo živočíšnej výroby výrazne klesali.

Rozhodujúci podiel z príjmov tvorili položky z predaja výrobkov a služieb, predovšetkým z rastlinnej (73,8%) a menej zo živočíšnej výroby (11,4%). K ziskovosti prispievali aj diverzifikácia služieb vo vidieckych regiónoch a to najmä v agroturistike s výrazným medziročným nárastom príjmov. Vo výdavkoch dominovala prevádzková réžia a nákup materiálu. Ostatné výdavky boli vynaložené na nákup tovaru, mzdy a odvody poisťovní.

Očakávania, ktoré sú v reformačnom procese predpokladané na Slovensku transformáciou poľnohospodárskych podnikov na menšie podnikateľské subjekty SHR – farmy západoeurópskeho typu, sa nenaplnili. Prispelo k tomu nielen zdĺhavé riešenie reštitúcií a komplikovaný priebeh transformácie, ale aj postupná znalosť prvovýrobcov o obmedzeniach plynúcich z niekoľkohektárovej malovýroby.

Sociálna diferenciácia v tejto organizačno-právnej forme podnikania (SHR), kde mnohokrát nie je možné počítať s vedľajším doplnkovým príjmom (môžu byť sezónne práce), je dosť zložitá. Tiež dochádza k zásadnej výmene staršej generácie za mladých agropodnikateľov, ale tá je však minimálna, pretože v poľnohospodárstve ako SHR pracuje mnohokrát táto mladá generácia iba z existenčných dôvodov. Tento vývoj neovplyvní ani

výška priamych platieb, ktoré u agropodnikateľov s malými výmerami pôdy (náročnosť administrácie) nebude rozhodujúca.

Vplyvy v podnikaní fyzických osôb sa budú prejavovať v pozitívnom, resp. negatívnom smere (neobhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy) t.j. budú aj v budúcnosti preukazne pôsobiť na rozvoj trhu s pôdou vo vidieckych regiónoch.

3.2 Vplyv SPP EÚ na ekonomickú efektívnosť poľnohospodárstva v hodnotenom Nitrianskom kraji.

Spomedzi základných funkcií, ktoré poľnohospodárstvo v podmienkach Nitrianskeho kraja plní je podstatná predovšetkým jeho produkčná funkcia. Vzhľadom na rozsiahly produkčný potenciál poľnohospodárskej pôdy v tomto kraji, na vybudovanú materiálno-technickú základňu a na poľnohospodársky-úspešné tradície je prioritou produkčnej funkcie v kraji významná a z národohospodárskeho hľadiska vysoko účelná.

Vývoj počtu právnických a fyzických osôb a priemernej výmery poľnohospodárskej pôdy farmy dokumentuje tabuľka 8 a 9.

Tabuľka 8: Vývoj počtu PO a priemernej výmery fariem PO podnikajúcich v Nitrianskom kraji

OKRES	Počet fariem PO spolu		Priemerná výmera farmy v ha		Index
	rok		rok		2006/2003
	2003	k 1.1.2006	2003	k 1.1.2006	
Komárno	63	72	963,13	785,70	81,58
Levice	62	61	1126,72	985,30	87,45
Nitra	64	67	829,46	757,10	91,28
Nové Zámky	74	83	1053,59	924,80	87,78
Šaľa	15	19	1420,67	1090,10	76,73
Topoľčany	21	21	1377,68	1315,60	95,49
Zlaté Moravce	15	16	1339,91	1010,80	75,44
Nitriansky kraj	314	339	1057,38	910,50	86,11
SR spolu	1590	1695	1155,74	902,40	78,08
Index NK/SR	19,75	20	91,49	100,94	110,33

Zdroj: CD MPSR, VÚEPP Bratislava, štatistický výkaz POL C1-99, 2006 a vlastný prepočet

Tabuľka 9: Vývoj počtu a priemernej výmery fariem fyzických osôb podnikajúcich v Nitrianskom kraji

OKRES	Počet fariem FO spolu		Priemerná výmera farmy v ha		Index 2006/2003
	rok		rok		
	2003	k 1.1.2006	2003	k 1.1.2006	
Komárno	456	438	37,14	40,2	108,24
Levice	411	403	58,59	65,6	111,96
Nitra	220	219	33,07	37,6	113,7
Nové Zámky	355	367	50,09	52,4	104,71
Šaľa	163	164	21,81	21,5	98,58
Topoľčany	109	109	14,09	17,9	127,04
Zlaté Moravce	53	54	45,54	61,5	135,05
Nitriansky kraj	1767	1754	41,64	45,8	109,99
SR spolu	6550	7172	39,71	40,6	102,24
Index NK/SR	26,38	24,46	104,86	112,81	107,58

Zdroj: CD MP SR, VÚEPP Bratislava, Štatistický výkaz POLC1-99, 2006 a vlastný prepočet

Z tabuľky 8 a 9 vyplýva, že región Nitrianskeho kraja má optimálne priemerné výnosy z poľnohospodárskej pôdy, má veľmi dobré prírodné aj klimatické podmienky pri pestovaní takmer všetkých poľnohospodárskych kultúr. Podľa typologicko-produkčnej kategorizácie sú to pôdy, ktoré sú najkvalitnejšie a ich využitie by malo byť orientované na intenzívnu poľnohospodársku výrobu, nachádzajúcu sa v rámci kraja v okresoch Nové Zámky, Šaľa a čiastočne v regiónoch Komárno a Nitra.

Kategorizácia pôd v rámci produkčnej úrodnosti je predpokladom vysokého využitia v poľnohospodárskej výrobe a ich úradne a trhové ceny v rozvoji trhu obsahujú najvyššie cenové ohodnotenie.

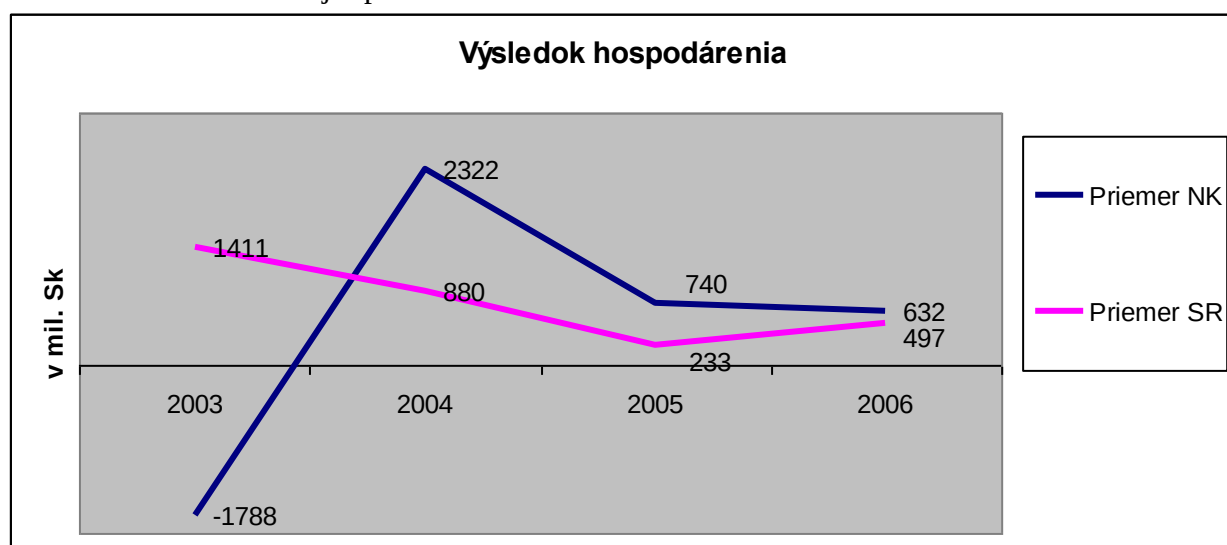
Vývoj základných ekonomických ukazovateľov v Nitrianskom kraji v komparácii s poľnohospodárskou prvovýrobou v SR dokumentuje tabuľka 10.

Tabuľka 10: Ekonomické ukazovatele v agropodnikaní v Nitrianskom kraji v komparácii so SR (v Sk.ha⁻¹)

OKRES	Ekonomické ukazovatele											
	Výnosy				náklady				Výsledok hospodárenia			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Komárno	50736	57470	62873	67982	52273	56025	62379	67391	-1538	1446	494	591
Levice	33679	39332	41493	40824	36566	37395	41298	40516	-2888	1937	195	308
Nitra	68330	72244	83614	68562	69193	68490	81481	67318	-860	3754	2133	1243
Nové Zámky	43606	55677	49025	53002	46278	53019	49191	52766	-2672	2658	-176	23,6
Šaľa	56030	60940	63371	75463	55347	57183	61532	72842	683	3759	1849	2620
Topoľčany	73746	81802	81357	57782	75442	80405	79967	57902	-1696	1397	1389	-119
Zlaté Moravce	28697	31770	34214	35796	28774	30408	32836	34490	-78	1362	1378	1306
NK priemer	47536	56659	58563	56469	51324	54336	57823	55836	-1788	2322	740	632
SR priemer	35465	39760	42667	41358	36876	38880	42434	40861	1411	880	233	497
Index NK/SR	139,7	142,5	137,3	136,5	139,2	139,8	136,2	136,6	-127	263,9	317,6	127,2

Zdroj: Informačné listy, CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Graf č. 5: Vývoj výsledku hospodárenia v agropodnikaní v Nitrianskom kraji a v Slovenskej republike



Zdroj: Informačné listy, CD MP SR, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 10 a grafu 5 vyplýva, že ekonomické výsledky v poľnohospodárskej výrobe v období rokov 2004-2006, t.j. po vstupe do EÚ dosiahli v SR kladný výsledok hospodárenia. Najvyšší v roku 2004 a to v hodnote 880Sk.ha⁻¹ oproti Nitrianskemu kraju, kde výsledok hospodárenia v uvedenom roku dosiahol 2322 Sk.ha⁻¹. V rámci kraja a to v okrese Šaľa a v okrese Nitra výsledok hospodárenia predstavoval najvyššiu hodnotu a to 3759 Sk.ha⁻¹ p.p.(okres Šaľa) a 3754 Sk.ha⁻¹ p.p.(okres Nitra). Záporný výsledok hospodárenia bol zistený v pomere produkčných okresov a to v okrese Nové Zámky (-176Sk.ha⁻¹ p.p.), v roku 2005 a v okrese Topoľčany (-119 Sk.ha⁻¹ p.p.) za rok 2006. V porovnaní s rokom 2003 iba okres Šaľa dosiahol kladný výsledok hospodárenia (683 Sk.ha⁻¹ p.p.). Ostatné okresy vykázali záporný výsledok hospodárenia a to najnižší v okrese Levice (- 2888Sk.ha⁻¹ p.p.) a v okrese Nové Zámky (- 2672Sk.ha⁻¹ p.p.). Z toho vyplýva, že predvstupový rok 2003 bol veľmi nepriaznivý, zasiahol negatívne aj produkčné okresy v Nitrianskom kraji.

V poľnohospodárstve vplyvom SPP EÚ došlo k nárastu podpôr, k čomu prispel prílev európskych podporných prostriedkov vrátane eurofondov. Z toho vyplýva, že agropodnikanie by v Nitrianskom kraji bez priamych platieb bolo vysoko stratové.

Celkový objem priamych platieb podľa krajov v SR dokumentuje tabuľka 11.

Tabuľka 11: Vývoj priamych platieb podľa krajov v SR(v mil. Sk)

KRAJ	rok			Index 2006/2004
	2004	2005	2006	
Bratislavský	260,77	334,14	323,80	123,78
Trnavský	768,10	996,01	1002,46	130,51
Nitranský	1210,20	1630,10	1696,90	140,22
Banskobystrický	699,19	793,61	927,80	132,70
Trenčiansky	338,07	414,50	475,40	131,75
Žilinský	320,07	352,79	476,31	148,55
Prešovský	593,51	690,79	819,11	138,01
Košický	744,74	874,18	942,84	126,60
Spolu v SR	4935,21	6101,14	6633,62	134,42

Zdroj: PPA, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastný prepočet

Z tabuľky 11 vyplýva, že v Nitrianskom kraji bol najväčší príjem priamych platieb v porovnaní s ostatnými krajmi Slovenska a v rokoch po vstupe SR do EÚ získal v priemere 25,6% zo všetkých vyplatených finančných prostriedkov na priame platby.

Vývoj priamych platieb v Nitrianskom kraji dokumentuje tabuľka 12

Tabuľka 12: Vývoj priamych platieb podľa okresov v Nitrianskom kraji (v mil. Sk)

Okres	rok						Index	Index
	2004		2005		2006		2006/2004	2006/2004
	spolu	z toho PO	spolu	z toho PO	spolu	z toho PO	Spolu	PO
Komárno	241,5	164	308	222,2	327,6	238,9	935,65	145,67
Levice	264,4	163,6	357,2	229,7	407,9	258,7	154,27	158,13
Nitra	175,2	160,3	235,1	206	225,5	201,1	128,71	125,45
Nové Zámky	301	234,8	420,9	322,2	419	336,8	139,2	143,44
Šaľa	77,3	65,4	104,5	86,3	105,2	88	136,09	113,84
Topoľčany	91,4	85,2	126,7	112,4	132	116,3	144,64	150,56
Zlaté Moravce	59,4	50	77,7	59,4	79,5	65,8	133,84	131,6
Spolu NK	1210	923,3	1630	1238,2	1697	1305,6	140,22	141,41
z toho PO v %		76,3		76		76,9		
Index NK/SR	24,52		26,72		25,58		25,61	

Zdroj: PPA, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastný prepočet

Ako vyplýva z tabuľky 12 vývoj priamych platieb zaznamenal za sledované obdobie zvýšenie podpôr indexom 140,22, čo predstavuje vzrast vyplatených priamych platieb o 487 mil. Sk (28,7%).

Podiel právnických osôb na vyplatených priamych platbách predstavoval niečo vyše 76%. Právnické osoby, teda obchodné spoločnosti a poľnohospodárske družstvá, boli najvyššími poberateľmi priamych platieb.

Výška jednotnej platby na plochu (SAPS) je v zmysle nariadenia vlády SR č. 81/2007 Z.z.⁴ stanovená plošne ako paušálna platba na poľnohospodársky využívanú pôdu vedenú v evidencii pôdných blokov a ich dielov o výmere najmenej 1ha užíwanej poľnohospodárskej pôdy, zloženej zo súvislých plôch v dieli jednej kultúry (druhu pozemku), pričom každá súvislá plocha v dieli jednej kultúry má minimálnu výmeru 0,3 ha, na ktorej sa dodržiavajú dobré poľnohospodárske a environmentálne pozemky. Výmera užíwanej poľnohospodárskej pôdy, na ktorú je SAPS „nárokovateľná“ je 1955 tis. ha (nariadenie Komisie – ES č. 660/2006).

Účelom SAPS je stabilizovať príjmy farmárov, posilniť ich konkurencieschopnosť a orientáciu na trh.

⁴ Nariadenie vlády Slovenskej republiky z 31. januára 2007 o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou jednotnej platby na plochu

Vývoj podpôr SAPS v SR v porovnaní s Nitrianskym krajom je dokumentované v tabuľke 13.

Tabuľka 13: Vývoj podpôr SAPS na Slovensku v komparácii s Nitrianskym krajom (v mil. Sk)

Ukazovateľ	rok						Index 2006/2004
	2004		2005		2006		
	celková podpora	% z podpory	celková podpora	% z podpory	celková podpora	% z podpory	
SR	3184		3511,90		4245,50		133,34
Nitriansky kraj	683,90	21,50	781,60	22,30	939,70	22,10	137,40

Zdroj: PPA, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastný prepočet

Vývoj podpôr SAPS v Nitrianskom kraji podľa okresov je dokumentovaný v tabuľke 14.

Tabuľka 14: Vývoj podpôr SAPS v Nitrianskom kraji podľa okresov (v mil. Sk)

OKRES	Rok											
	2004				2005				2006			
	Prijímatelia		Suma		Prijímatelia		Suma		Prijímatelia		Suma	
	spolu	z toho%	spolu	z toho%	spolu	z toho%	spolu	z toho%	spolu	z toho%	spolu	z toho%
Komárno	696	57	136	95,9	544	56	144,2	100,5	759	57	181,2	130,8
Levica	748	61	149,8	95,5	630	52	171,3	112,5	776	63	214,6	149,7
Nitra	160	61	99,6	87,5	268	57	115,2	102,9	253	61	130,9	113,8
Nové Zámky	512	68	168,1	130,7	587	71	199,7	157,4	629	75	230,3	184,1
Šaľa	183	14	44	37,3	191	15	50,4	43,5	225	16	61,5	51,6
Topoľčany	175	17	52,8	49,3	166	15	60	56	152	15	73,4	68
Zlaté Moravce	54	13	33,6	28,4	56	9	40,8	33,8	65	14	47,8	39,6
Spolu NK	2630	291	683,9	524,6	2443	275	781,6	606,6	2859	301	939,7	736,8
z toho PO v %		11,1		76,7		11,3		77,6		10,5		78,4
OKRES	Index spolu 2006/2004	Index PO 2006/2004										
Komárno	133,24	135,56										
Levica	143,26	156,75										
Nitra	131,43	130,06										
Nové Zámky	137	140,86										
šaľa	139,77	138,34										
Topoľčany	139,02	137,93										
Zlaté Moravce	142,20	139,44										
Spolu NK	132,40	140,45										

Zdroj: PPA, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastný prepočet

Z tabuľky 13 a 14 vyplýva, že hodnota priamych platieb (SAPS) v Nitrianskom kraji bola v sledovanom období (2004-2006) najvyššia v rámci krajov v prepočte jednotnej platby na plochu. Vo väzbe k celkovej výške SAPS na Slovensku dosiahol Nitriansky kraj podiel 22,1 percent. V roku 2006 oproti roku 2004 sa zvýšila výška vyplatennej sumy na SAPS v tomto kraji o 37,4% a v rámci právnických osôb o 40,45%. Z toho sa dá usúdiť, že v kraji dominujú koncentrované agropodniky, právnické osoby s vysokou výmerou poľnohospodárskej pôdy na ktorú sa viaže SAPS aj napriek tomu, že v kraji z hľadiska počtu výrazne prevyšujú fyzické osoby ako poberatelia priamych platieb, kde ich podiel je len 22,4%, čo svedčí o nízkej výmere obhospodarovanej pôdy fyzických osôb (priemerná výmera u právnických osôb dosahovala 910,5ha – rok 2006 a v rámci fyzických osôb to bolo 45,8ha – tabuľka 8 a 9).

Aj napriek tomu, že bolo v roku 2004 celoslovensky vyplatených najviac podpôr na SAPS, poľnohospodári nevyužili možnosť získania prostriedkov v plnej výške, pretože plocha na ktorú boli podané žiadosti bola o 90tisíc ha nižšia ako nárokovateľná výmera, v dôsledku čoho slovenskí agropodnikatelia prišli o cca 220 mil. Sk.

Okrem ucelených priamych platieb agropodnikatelia v Nitrianskom kraji za sledované obdobie obdržali doplnkové priame platby z národných prostriedkov na plodiny na ornej pôde v roku 2004 (526,3 mil. Sk), 2005 (790,5 mil. Sk) a v roku 2006 (667,9 mil. Sk) a tiež platby na tabak, chmeľ, dojčiacie kravy, bahnice, jarky a kozy (vo výške 96,5 mil. Sk).

Zároveň k danej ekonomickej problematike je možné uviesť, že Nitriansky kraj ako významná poľnohospodárska oblasť Slovenska, má mimoriadne predpoklady v stratégii ďalšieho rozvoja a to prostredníctvom podpornej politiky SPP EÚ, čo je zároveň zárukou aj v rozvoji trhu s pôdou na poľnohospodárske využitie vo vybraných vidieckych regiónoch Nitrianskeho kraja.

3.3 Vývoj štruktúry poľnohospodárskej pôdy vo väzbe na rozvoj trhu s pôdou v Slovenskej republike a v komparácii s krajinami V – 4 a vybranými štátmi EU

3.3.1 Štruktúra poľnohospodárskej pôdy a trh s pôdou v podmienkach Slovenskej republiky

Celková využitá poľnohospodárska pôda v Slovenskej republike dosahovala v roku 2006 výsadbu 1 939 275 ha. Oproti roku 2005 klesla výmera poľnohospodárskej pôdy o 2105 ha, v rámci ornej pôdy o 13 425 ha a trvalých porastov o 374 ha. Nárast výmery bol u trvalých lúk a pasienkov o 11 427 ha, ostatných plôch vrátane domácich záhradiek o 117 ha a plodín pod sklom o 150 ha.

Vývoj výmery pôdy v Slovenskej republike v ha dokumentuje tabuľka 15.

Tabuľka 15: Vývoj výmery pôdy v Slovenskej republike (v ha)

Ukazovateľ	Rok			Index
	2004	2005	2006	2006/2004
Využitá poľnohospodárska pôda	1934659	1941380	1939275	100,24
orná pôda	1368893	1357201	1343776	98,74
trvalé porasty	26663	25634	25260	94,74
ostatné plochy vrátane domácich záhrad	32469	34281	34398	105,94
trvalé lúky a pasienky	514478	524110	535537	104,09
plodiny pod sklom	156	154	304	194,87

Zdroj: CD MPSR, VÚEPP, Informačné listy (2008) a vlastné prepočty

Trh s poľnohospodárskou pôdou ako nehnuteľnosťou je súčasťou vlastníctva (súkromné, štátne, družstevné, samostatné, združené, cirkevné a ostatné formy vlastníctva). Preto osobitnou otázkou vo vývoji vlastníckych vzťahov je diferencované vlastníctvo k pôde. Legislatívne sa v procese transformácie riešilo len obnovenie vlastníckych vzťahov k pôde v rámci reštitúcií s možnosťou súkromného hospodárenia na pôde v súlade s platnou legislatívou. V reštitučných konaniach podľa zákona č. 229/1991 Zb.⁵ v znení neskorších predpisov bolo do 31.12. 2006 vydaných 38 940 rozhodnutí, ktorými orgány štátnej správy na úseku pozemkových úprav a ochrany poľnohospodárskej pôdy priznali

⁵ Zákon NR SR č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku

vlastníctvo k pozemkom o výmere 204 800 ha. Pre zákonné prekážky sa nevydali pozemky o výmere 30 703 ha, za ktoré patrí oprávneným osobám náhrada, či už finančná alebo v pozemkoch(naturáliách), ktoré sú vo vlastníctve štátu. (Tabuľka 16).

Z procesu privatizácie bola poľnohospodárska pôda vyňatá. Nízky záujem o nadobúdanie vlastníckeho vzťahu k pôde zo strany užívateľov pôdy súvisel v 90-tych rokoch minulého storočia na jednej strane s absenciou vlastných zdrojov na kúpu pôdy a obmedzeným prístupom k bankovým zdrojom, na druhej strane s existujúcou fragmentáciou vlastníctva pôdy, pomalým a zdĺhavým riešením vlastníckych vzťahov i dlhodobo nízkym nájomným. Historicky sa v uplynulých desaťročiach vlastnícky vzťah k pôde výrazne oslabil a jeho znovuoobnovenie nenadobúda intenzitu aká sa očakávala. Táto skutočnosť súvisí mnohokrát aj s pretrvávajúcim nízkym právnym vedomím drobných vlastníkov pôdy respektíve ich dedičov. Usporiadanie pozemkového vlastníctva dokumentuje tabuľka 16

Tabuľka č.16: Úprava vlastníckych vzťahov k pôde v Slovenskej republike

Ukazovateľ	merná jednotka	Rok		Index
		2005	2006	2006/2005
V reštitučných konaniach podľa zákona 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov				
<i>Vydané rozhodnutia</i>	počet	38141	38940	102,09
<i>priznané vlastníctvo k pozemkom</i>	ha	204720	204800	100,04
<i>pre zákonné prekážky nevydané pozemky(náhrada)</i>	ha	30648	30703	100,18
V rámci poz. spoločenstiev vydané rozhodnutia	počet	10980	11072	100,84
<i>priznané vlastníctvo k pozemkom o výmere</i>	ha	119388	120066	100,57
<i>pre zákonné prekážky sa nevydali pozemky o výmere</i>	ha	15993	16058	100,41
V reštitučných konaniach podľa zákona 504/2006 Z.z.				
<i>Vydané rozhodnutia</i>	počet	6719	11266	167,67
<i>navrátené vlastníctvo k pozemkom</i>	ha	3863	6705	175,57
<i>priznaná náhrada za pozemky o výmere</i>	ha	3406	5647	165,80
<i>v rámci pozemkových spoločenstiev vydané rozhodnutia</i>	počet	737	1947	264,18
<i>navrátené vlastníctvo k pozemkom o výmere</i>	ha	1155	2777	240,43
<i>priznaný nárok na náhradu za pozemky o výmere</i>	ha	376	1217	323,62
Poľnohospodárska pôda vyčlenená do užívania vlastníkom v konaní podľa §15	ha	305912	317100	103,66
<i>pôvodné pozemky</i>	ha	46140	47715	403,41
<i>do bezplatného náhradného užívania</i>	ha	259772	269385	103,7

Zdroj: MP SR – Zelená správa (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 16 zároveň vyplýva, že pri porovnaní so stavom k 31.12. 2005 bol počet vydaných rozhodnutí, ktorými sa priznalo vlastníctvo, vyšší o 799 a výmerou nevydaných pozemkov pre zákonné prekážky vyšší o 55 ha. Pri pozemkových spoločstvách bolo vydaných 11 672 rozhodnutí, ktorými sa priznalo vlastníctvo k pozemkom o výmere 120 066 ha. Pre legislatívne prekážky sa nevydali pozemky o výmere 16 058 ha. Tu boli kompenzácie riešené formou náhrad. Oproti stavu k 31.12. 2005 to bolo o 92 rozhodnutí viac a nevydaných pozemkov pre zákonné prekážky o 65 ha viac.

V reštitučných konaniach podľa zákona č. 503/2003 Z.z.⁶ v znení neskorších predpisov bolo k 31.12. 2006 vydaných 11 266 rozhodnutí, ktorými bolo navrátené vlastníctvo k pozemkom na výmere 6705 ha a priznaná náhrada za pozemky o výmere 5647 ha. V rámci pozemkových spoločstiev bolo vydaných 1947 právoplatných rozhodnutí, ktorými bolo navrátené vlastníctvo k pozemkom na výmere 2777 ha a priznaný nárok na náhradu za pozemky o výmere 1217 ha.

Správne orgány na úseku pozemkových úprav v rámci riešenia užívateľských vzťahov k pozemkom formou zjednodušených a zrýchlených postupov usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 330/1991⁷ Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov zabezpečili do 31.12. 2006 vyčlenenie 317 100 ha poľnohospodárskej pôdy do užívania vlastníkom z toho pôvodných pozemkov o výmere 47 715ha a do náhradného užívania 269 385 ha.

Obnovenie a legislatívne doriešenie súkromného vlastníctva k pôde má mimoriadny význam v rozvoji trhu s pôdou, kde vlastníci (dedičia) týmto majú možnosť, buď na poľnohospodárskej pôde hospodáriť, resp. ju prenajať alebo na trhu s pôdou ju zrealizovať (predať).

Väčšina poľnohospodárskej pôdy na Slovensku patrí súkromným vlastníkom, čo potvrdzuje autor **Buday (2008)**, ale aj napriek tomu trh s poľnohospodárskou pôdou nie je ešte dostatočne rozvinutý a rozbíha sa veľmi pomaly.

Vážnou prekážkou, podľa našich sledovaní v rámci dizertačnej práce, v rozvoji trhu s pôdou je mimoriadna rozdrobenosť pozemkov a nedoriešené vlastnícke vzťahy k nim, uvedené aj v tabuľke 16.

⁶ Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov

⁷ Zákon NR SR č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločstvách

Podľa zákona NR SR č. 180/1995 Z.z.⁸ o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom sa proces usporiadania pozemkového vlastníctva realizuje konaním o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim v katastrálnych územiach podľa harmonogramov na jednotlivé roky. Uznesením vlády SR č. 970/2005⁹ bol prijatý návrh na riešenie zintenzívnenia konaní o stave obnovy evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim. Harmonogram katastrálnych území na nasledujúce roky bude stanovený tak, aby všetky registre boli ukončené do roku 2011.

Problém pôdy „neznámych“ alebo „nezistených“ vlastníkov mal vyriešiť zákon č. 180/1995 Z.z. a jeho novela (zákon č. 503/2003 Z.z.), ktorá nadobudla účinnosť 1.1.2004. V zmysle tejto právnej úpravy pôda neznámych vlastníkov, ktorá bola zapísaná v katastri nehnuteľností najmenej jeden rok, prechádzala v zmysle „opustenej“ pôdy do vlastníctva štátu. V auguste 2006 Ústavný súd na podnet Generálnej prokuratúry rozhodol, že pôdu nezistených vlastníkov nezíska štát ale následne obce, pričom práva vlastníkov zostanú naďalej neporušené a neznámi vlastníci majú aj naďalej možnosť prihlásiť sa o svoj majetok. Z toho vyplýva, že pôdu nezistených vlastníkov spravuje a prenajíma Slovenský pozemkový fond a jej výmera k 31. 12. 2006 bola 437 665 ha.

Taktiež rozvoj trhu s pôdou v podmienkach Slovenskej republiky brzdí aj nevyhovujúca štruktúra vlastníckych vzťahov, charakterizovaná vysokou rozdrobenosťou a roztrieštenosťou vlastníctva, vysokým počtom spoluvlastníkov a malými spoluvlastníckymi podielmi.

Medzi významné inštitucionálne faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou najmä po vstupe do EU patria dohodnutá dĺžka a forma nájmu, výška renty za prenájom poľnohospodárskej pôdy a daň z pozemkov na začiatku procesu transformácie a privatizácie t.j. po roku 1990 boli úvahy predstaviteľom reformného procesu, že v oblasti poľnohospodárstva budú postupne a v rozsiahlejšej miere hospodáriť na pôde priamo vlastníci pozemkov. To sa nepotvrdilo a iba minimálny počet samostatne hospodáriacich roľníkov (SHR) dané možnosti využilo a začalo „agropodnikať“ na svojej pôde.

S ohľadom na sociálnu a odbornú štruktúru vlastníkov pozemkov sa však dokázalo a je predpoklad, že aj v budúcnosti bude prioritou skôr uzatvárať nájomné zmluvy s inými agrosubjektami, odborne a ekonomicky orientovanými na poľnohospodársku prvovýrobu,

⁸ Zákon 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom(novelizovaný v r. 2003)

⁹ Uznesenie vlády č. 970/2005 – Uznesenie Rady vlády SR pre verejnú správu zo dňa 7. novembra 2007 k návrhu postupu vypracovania koncepcie komunálnej reformy v Slovenskej republike

ktorými môžu byť ako fyzické osoby v postavení SHR, tak aj právnické osoby (obchodné spoločnosti, družstvá).

Najväčším prenajímateľom pôdy na Slovensku je Slovenský pozemkový fond (SPF), ktorý spravuje 575 481 ha poľnohospodárskej pôdy, z toho 137 816 ha pôdy je vo vlastníctve štátu, a ako už bolo uvedené 437 665 ha pôdy je pôda nezistených vlastníkov. Prenajímanie poľnohospodárskej pôdy upravuje zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, podľa ktorého sa pozemky na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajímajú nájomcovi najmenej na 5 rokov. Ak je zmluva uzavretá na neurčitý čas, potom časové obdobie je najviac na 15 rokov. Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní agropodniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia. Podľa interného pokynu SPF sa nájomné určuje dohodou zmluvných strán, a to spravidla nájomné obvyklé v čase a mieste uzavretia zmluvy, najmenej 1% z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ). Od 1.1.2005 došlo k zvýšeniu sadzby a to vo výške 1,5%.

Prenajímať pôdu bez obmedzení si na Slovensku môžu aj cudzinci. Kupovať pôdu zatiaľ nemôžu, pretože platí vynechané sedemročné moratórium na predaj pôdy cudzincom, ktoré sa počíta od vstupu SR do EÚ. Niektorí cudzinci toto obmedzenie obchádzajú tým, že zakladajú na Slovensku právnické spoločnosti (akciová spoločnosť, spoločnosť s ručením obmedzením) a pôdu kupujú prostredníctvom nej. Právnická osoba registrovaná na Slovensku, ktorá vlastní nakúpenú poľnohospodársku pôdu na Slovensku, môže byť neskôr predaná a zaregistrovaná do inej krajiny. Zároveň cudzinci, ktorí majú prenajatú pôdu a trvalý pobyt na Slovensku (minimálne tri roky), môžu kupovať a vlastníť slovenskú pôdu.

Trh s poľnohospodárskou pôdou môže ovplyvniť aj daňová politika. Platcami dane z pozemkov sú spravidla poľnohospodárske subjekty, ktoré pôdu užívajú a nie vlastníci pozemkov. Ak by museli daň platiť majitelia pôdy, vytvárali by na nájomcov – neplatičov nájomného väčší tlak, aby nájomné skutočne dostávali vo výške dane a nájmu. V opačnom prípade by sa snažili nájsť iného nájomcu alebo pôdu predáť, čo by mohlo pomôcť rozvíjať trh s pôdou.

3.3.2 Vývoj výsledkov monitorovania trhových cien vo vybraných regiónoch Slovenska

Výmeru predanej poľnohospodárskej pôdy podľa druhu pozemku vo vybraných regiónoch Slovenska dokumentuje tabuľka 18.

Tabuľka 18: Výmera predanej pôdy a poľnohospodárskych kultúr podľa vybraných regiónov Slovenska za rok 2006

Regióny	Výmera v m ²					
	Poľnohosp. pôda	%	Orná pôda	Vinice	Sady	TTP
Produkčné	16512245	47,75	12752580	289098	32802	3437765
Kombinované (s podielom produkčných a LFA)	16251260	47,00	13710411	1865	5192	2533792
Znevýhodnené(LFA)	1811775	5,25	1056497			755278
Spolu	34575280	100,00	27519488	290963	37994	6726835
Percentuálny podiel z .p.p.	100,00		79,59	0,84	8,11	19,46

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: TTP – trvalé trávne porasty

Z tabuľky 18 vyplýva, že celková výmera predanej poľnohospodárskej pôdy v sledovaných regiónoch Slovenska za rok 2006 dosiahla hodnotu 34 575 280 m². Prevažnú väčšinu tejto výmery 79,59% tvorila orná pôda, podiel trvalých trávnatých porastov činil 19,46%, viníc 0,84% a sadov 0,11%.

Podľa regiónov je predaj poľnohospodárskej pôdy na rovnakej úrovni 47,75 a 47,00 percent v produkčnom a kombinovanom regióne. Znevýhodnený región sa na predaji pôdy podieľal 5,25 percentami.

Počet predaných pozemkov a ich relatívne nízka priemerná veľkosť svedčí o tom, že v transakciách na trhu s pôdou prevažujú predaje a kúpy pozemkov s nižšími výmerami, ktoré sa síce predávajú ako poľnohospodárska pôda, ale v rozvojových zámeroch a územných plánoch obcí sú už vedené ako stavebné pozemky, alebo sa v budúcnosti stanú stavebnými pozemkami.

Z toho dôvodu sme v ďalšom postupe analýzy rozvoja trhu s pôdou rozdelili predávané pozemky na dve veľkostné skupiny podľa účelu ďalšieho využitia.

Počet pozemkov, výmeru, priemernú cenu poľnohospodárskej pôdy predanej vo vybraných regiónoch SR, podľa druhu pozemkov a veľkosti dokumentuje tabuľka 19.

Tabuľka 19: Počet predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou podľa veľkosti v roku 2006 v SR

Veľkosť pozemku		Poľnohospodárska pôda			Orná pôda			Vinice		
m2		počet	výmera	cena	počet	výmera	cena	počet	výmera	cena
nad	Do		m2	Sk.m-2		m2	Sk.m-2		m2	Sk.m-2
0	100	633	22518	63,96	395	14951	66,83	1	76	150,00
101	1000	1355	643864	178,35	951	465722	226,69	13	6930	213,27
1001	2500	1072	1782063	21,58	889	1479187	21,16	6	7721	70,38
2501	500	695	2471289	21,71	578	2064748	23,67	2	7828	18,60
5000	10000	501	3470848	22,74	424	2951173	24,14	1	6895	150,00
do 1ha		4256	8390582	34,24	3237	6975781	36,98	23	29450	109,09
10001	20000	355	4849320	23,56	293	4011712	24,57	1	10762	0,76
20001	50000	192	6022029	14,37	153	4806205	16,03	0	0	
50001	100000	75	5232079	13,62	50	3538238	18,92	2	13276	5,00
100001		37	10081270	6,09	27	8187552	6,80	1	118475	4,20
nad 1ha		659	26184698	12,73	523	20543707	14,51	4	261513	4,46
Spolu		4915	34575280	17,95	3760	27519488	20,20	27	290963	15,05

Veľkosť pozemku		Sady			TTP		
m2		počet	výmera	cena	počet	výmera	cena
nad	Do		m2	Sk.m-2		M2	Sk.m-2
0	100	1	27	556,56	236	7464	55,56
101	1000	4	1871	424,10	387	169341	41,24
1001	2500	1	1329	112,87	176	273826	21,98
2501	500	1	3370	53,12	114	395343	11,29
5000	10000	2	11159	1,79	74	501621	13,23
do 1ha		9	17756	65,19	987	1367595	18,25
10001	20000	0	0	0,00	61	826846	19,25
20001	50000	1	20238	8,25	38	1195586	7,82
50001	100000	0	0	0,00	23	1561565	2,33
100001		0	0	0,00	9	1775243	2,92
nad 1ha		1	20238	8,25	131	5359240	6,36
Spolu		10	37994	34,86	1118	6726835	8,78

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Malé pozemky do 10 000m² (1 ha) počtom tvorili až 86,6% z celkového počtu predaných pozemkov, avšak výmerou boli zastúpené iba 24,3% z celkovej predanej výmery. Oproti tomu v tejto skupine pozemkov boli najvyššie realizačné ceny a to v rámci poľnohospodárskej pôdy od 101 do 1000m² (178,35 Sk.ha⁻¹ p.p.) a u ornej pôdy (226,69

Sk.ha⁻¹ o.p.) za rok 2006, čím sa potvrdila skutočnosť, že za najvyššie ceny boli predávané pozemky s malými výmerami a naopak s rastúcou výmerou pozemku sa súčasne znižovala trhovú cenu týchto predávaných pozemkov. Najvyšší podiel z celkového počtu predávaných pozemkov predstavovali pozemky v prvých troch najmenších intervaloch od 0 do 2500m². Pozemky s výmerou do 10 000m² (do 1 ha) činili až 4256 predajov, pričom ich výmera bola len 8 390 582m² poľnohospodárske pôdy. Veľkosťou nad 10 000m² sa najviac pozemkov nachádzalo v intervale 10 001 – 20 000m² (počtom 355), najväčších pozemkov nad 100 000m² je počtom najmenej (0,75%), ale zároveň v tomto intervale bola predaná najväčšia výmera pôdy, až 38,50 percent.

Priemerné trhové ceny ornej pôdy vykazujú podobný trend ako trend poľnohospodárskej pôdy. Priemerná trhovú cenu vo vybraných regiónoch prevažovala úradnú cenu 2,8-krát. V produkčných regiónoch boli priemerné trhové ceny 2-krát vyššie ako priemerné úradné ceny. Absolútne najvyšší rozdiel medzi výškou trhovej a úradnej ceny pôdy bol zistený v regiónoch LFA, ktoré sa zároveň orientujú na turistický ruch (kde priemerná trhovú cenu prevažovala úradnú cenu 16-krát).

Medziročné porovnanie a sumarizáciu vývoja trhu s poľnohospodárskou pôdou dokumentuje tabuľka 20.

Tabuľka 20: Vývoj počtu predajov a výmery predanej poľnohospodárskej pôdy podľa vybraných regiónov Slovenska (za obdobie 2003-2006)

Regióny	merná	rok				Index
	jednotka	2003	2004	2005	2006	2006/2003
Produkčné	počet	494	981	3164	2332	472,06
	výmera v m2	8735834	13723208	16470601	16512245	189,02
Kombinované s podielom produkčných a LFA	počet	88	457	514	1828	2077,27
	výmera v m2	207015	2414974	9497494	16251260	7852,28
Znevýhodnené (LFA)	počet	106	542	955	755	712,26
	výmera v m2	172790	2393405	1569551	1811775	1048,54
Spolu	počet	688	1980	4633	9548	1387,80
	výmera v m2	9115639	18531587	27537646	34575280	379,30

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Z tabuľky 20 vyplýva, že najviac pozemkov a najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola predaná v poslednom sledovanom roku 2006. Oproti roku 2003 (pred vstupom do EÚ), sa počet predajov znásobil o 2,25-krát, výmera vzrástla o 3,79-krát pri indexe

379,30. Nárast počtu a výmery po roku 2004 bol v podstate plynulý, pri diferencovanom náraste za sledované obdobie. Pri rozlíšení účelu ďalšieho využitia poľnohospodárskej pôdy bolo zistené, že počet pozemkov v intervale do 1ha je oveľa vyšší ako počet pozemkov nad 1ha. Výmera predanej pôdy však vykázala opačný trend čo bolo potvrdené v tabuľke 19.

Vývoj priemernej trhovej ceny(za predaj) poľnohospodárskej pôdy dokumentuje tabuľka 21 a graf 6

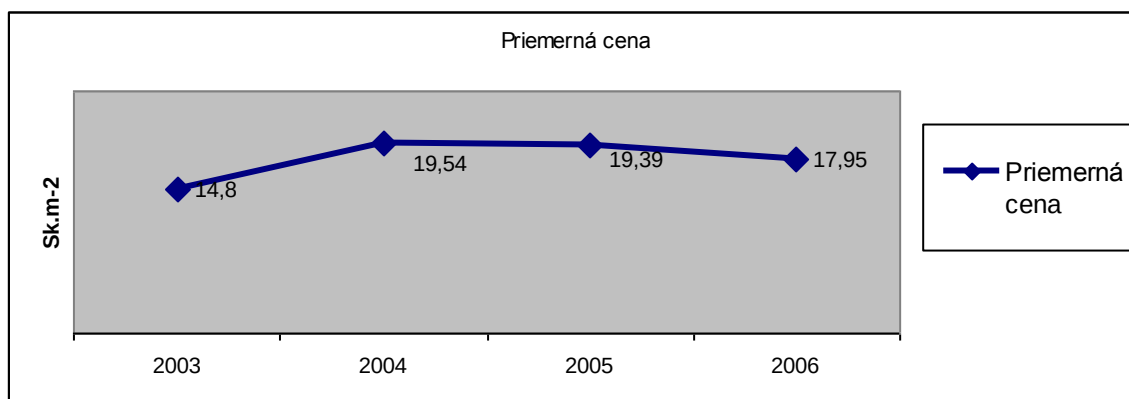
Tabuľka 21: Vývoj priemernej ceny bez rozlíšenia ďalšieho využitia predanej pôdy podľa vybraných regiónov v SR v sk.m⁻².

Regióny	merná		rok				Priemer	Index
	jednotka		2003	2004	2005	2006	2003-2006	2006/2003
Produkčné	priemerná	1	14,98	21,92	32,35	32,35	25,40	215,45
	cena v Sk.m-2	2	5,42	12,80	8,49	15,08	10,45	278,23
Kombinované (s podielom produkčných a LFA)	priemerná	3	13,52	23,15	6,46	8,14	12,82	60,21
	cena v Sk.m-2	4	9,45	7,27	3,80	3,62	6,04	38,31
Znevýhodnené (LFA)	priemerná	5	21,35	52,39	39,01	39,16	37,98	183,42
	cena v Sk.m-2	6	2,86	8,32	2,78	9,01	5,74	315,03
Spolu	priemerná							
	cena v Sk.m-2		14,80	19,54	19,39	17,95	17,92	121,08

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: Regióny: okresy (1)Dunajská Streda, (3)Topoľčany, (5)Liptovský Mikuláš
(2) Michalovce, (4) Rimavská Sobota, (6) Svidník

Graf č. 6: Vývoj priemernej ceny



Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava(2008) a vlastné prepočty

Z tabuľky 21 a grafu 6 vyplýva, že priemerná trhovú cenu predanej poľnohospodárskej pôdy bez rozlíšenia ďalšieho využitia bola v predvstupovom období do

EÚ najnižšia (14,80 Sk.m⁻²), a to spolu za sledované regióny. Oproti tomu v nasledujúcom roku 2004 (po vstupe do EÚ) vzrástla 1,32-krát, kde zároveň v danom roku dosiahla najvyššiu hodnotu (52,39 Sk.m⁻²) za sledované obdobie v regióne okresu Liptovský Mikuláš. V ďalších rokoch priemerná trhovú cenu mierne klesala, a to podstatne v regiónoch kombinovaných s podielom produkčným a LFA za obdobie rokov 2005 a 2006. V roku 2006 v rámci sledovaných regiónov cena tvorila 1,2-násobok z trhovej ceny z roku 2003 pri indexe rastu 121,08.

Vývoj priemernej trhovej ceny predanej poľnohospodárskej pôdy na ďalšie poľnohospodárske využitie dokumentuje tabuľka 22 a graf 7.

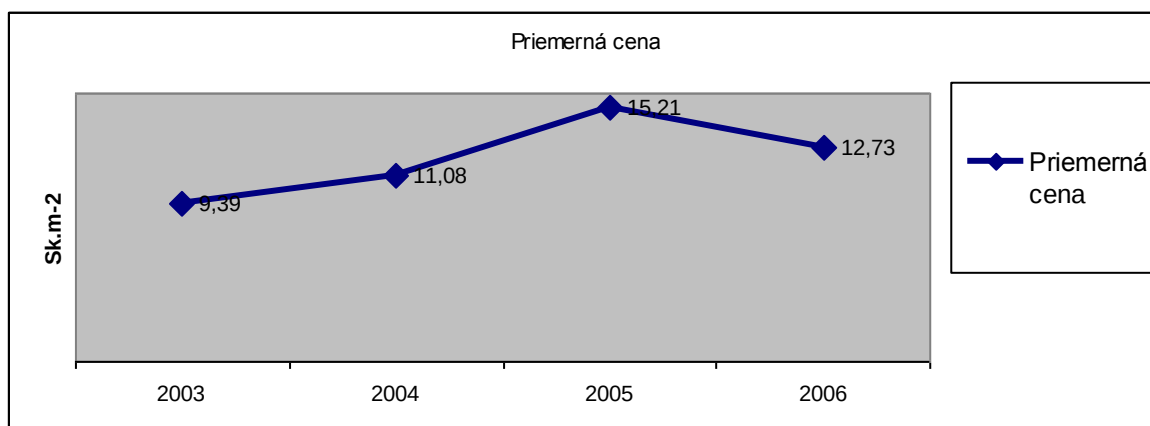
Tabuľka 22: Vývoj priemernej trhovej ceny predanej pôdy na poľnohospodárske využitie podľa vybraných regiónov v SR (v Sk.m⁻²)

Regióny	merná		rok				Priemer	Index
	jednotka		2003	2004	2005	2006	2003-2006	
Produkčné	priemerná	1	9,47	12,97	29,06	25,27	19,19	266,84
	cena v Sk.m-2	2	5,28	5,92	4,82	11,28	6,83	213,64
Kombinované (s podielom produkčných a LFA)	priemerná	3	11,05	17,78	4,17	4,29	9,32	38,82
	cena v Sk.m-2	4	4,90	2,92	2,80	2,16	3,20	44,08
Znevýhodnené (LFA)	priemerná	5	1,20	17,90	15,56	22,92	14,39	1910,00
	cena v Sk.m-2	6		1,61	3,48	9,51	4,87	
Spolu	priemerná							
	cena v Sk.m-2		9,39	11,08	15,21	12,73	12,10	135,57

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: Regióny: okresy (1)Dunajská Streda, (3)Topoľčany, (5)Liptovský Mikuláš
(2) Michalovce, (4) Rimavská Sobota, (6) Svidník

Graf 7: Vývoj priemernej ceny predanej pôdy na poľnohospodárske využitie



Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Z tabuľky 22 a grafu 7 vyplýva, že vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy na ďalšie poľnohospodárske využitie vykazoval plynulý nárast oproti prvému sledovanému roku (2003) od 9,39 Sk.m⁻², na 15,21 Sk.m⁻² za rok 2005, čo tvorilo 1,62-násobok ceny, za ktorú sa predávala poľnohospodárska pôda na „agropodnikateľské“ využitie v predstupovom období. V roku 2006 priemerná trhovacia cena pôdy mierne klesla, ale výškou 12,73 Sk.m⁻² dosiahla 1,35-násobok ceny z roku 2003.

Priemerné úradné ceny poľnohospodárskych kultúr podľa regiónov za rok 2006 dokumentuje tabuľka 23 a graf 8.

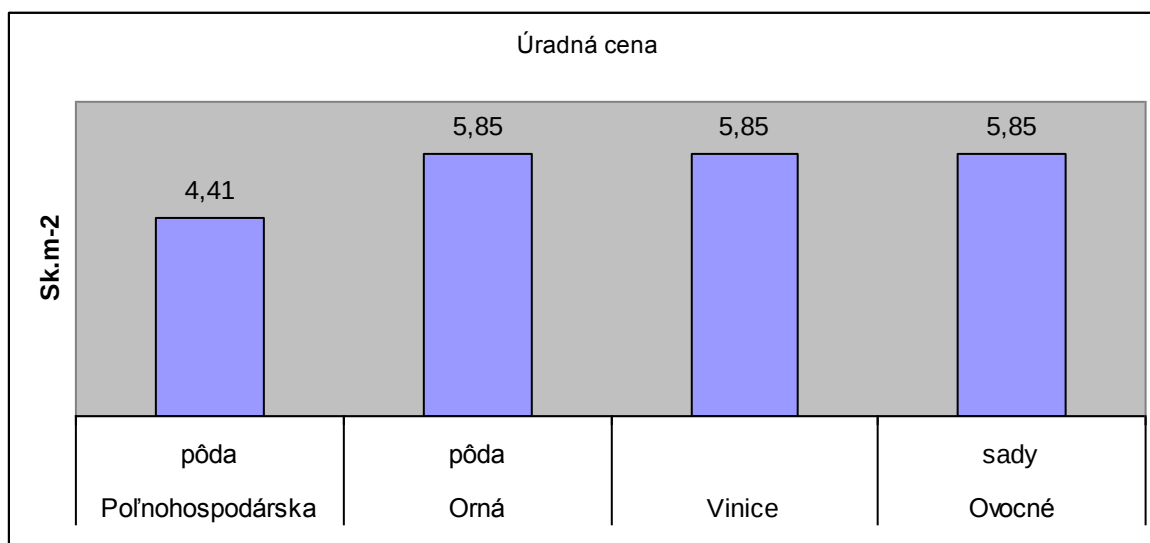
Tabuľka 23: Úradná cena vo vybraných regiónoch SR (v sk.m⁻²)

Regióny		Poľnohospodárska pôda	Orná pôda	Vinice	Ovocné sady	TTP
Produkčné	1	9,10	9,24	9,24	9,24	5,56
	2	3,46	4,15	4,15	4,15	1,78
Kombinované (s podielom produkčných a LFA)	3	5,85	6,00	6,00	6,00	2,19
	4	2,58	3,60	3,60	3,60	1,34
Znevýhodnené (LFA)	5	1,19	1,78	1,78	1,78	0,98
	6	1,70	2,63	2,63	2,63	1,26
Spolu						
		4,41	5,85	5,85	5,85	1,47

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: Regióny: okresy (1)Dunajská Streda, (3)Topoľčany, (5)Liptovský Mikuláš
(2) Michalovce, (4) Rimavská Sobota, (6) Svidník

Graf 8: Úradná cena vo vybraných regiónoch SR (v sk.m⁻²)



Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Z tabuľky 19 a 23 vyplýva, že trhové ceny poľnohospodárskej pôdy bez rozlíšenia účelu ich ďalšieho využitia sú vo všetkých sledovaných okresoch, ako aj podľa druhu pozemkov, niekoľko násobne vyššie ako úradné ceny pôdy.

Najvyšší rozdiel medzi výškou úradných a trhových cien ornej pôdy je v regióne znevýhodnených oblastiach t.j. v okrese Liptovský Mikuláš, kde výška trhových cien prevyšuje výšku úradných cien až 29,75–krát. V produkčných regiónoch (v okrese Dunajská Streda) sú výnimkou vinice, kde je trhová cena približne rovnaká ako v regióne Rimavská Sobota, kde sa predali vinice za trhovú cenu vo výške polovice úradnej ceny (4,46 a 1,78 Sk.m⁻²). Oproti tomu v regióne okresu Michalovce sa vinice realizovali za 56–násobok úradnej ceny ornej pôdy. Aj priemerné trhové ceny trvalých trávnych porastov (TTP) majú vyššiu hodnotu ako priemerné úradné ceny.

3.3.3 Rozvoj trhu s pôdou v SR v podmienkach jednotného trhu EÚ

Napriek tomu, že na území EÚ sa vytvoril jednotný trh tovaru, zostáva trh s poľnohospodárskymi pozemkami v podstate národným trhom každej samostatnej krajiny.

Predaj a kúpa poľnohospodárskych pozemkov, až na niektoré špecifické výnimky, sa uskutočňuje takmer len vo vnútri jednotlivých členských krajín. Prípady nákupu poľnohospodárskej pôdy v cudzej krajine sú iba ojedinelé.

Monitorovanie trhových cien poľnohospodárskej pôdy a ich následná analýza s krajinami V-4 a vybranými členskými štátmi EU potvrdila výrazné diferencie.

Ako už bolo v predchádzajúcej časti dizertačnej práce naznačené, predaj a kúpa poľnohospodárskych pozemkov v SR sa zameriava najmä na pozemky s malými výmerami do 1000 m², väčšinou pre stavebné alebo rekreačné účely, prípadne na rozšírenie už vlastných poľnohospodárskych pozemkov. Podiel výmery predanej poľnohospodárskej pôdy, určenej na ďalšie poľnohospodárske užívanie a hospodárenie (s výmerou nad 10 000 m²), v roku 2006 dosiahol 75% z celkovej výmery predanej pôdy.

Trhové ceny pozemkov, v podmienkach SR, s malými výmerami sú mnohonásobne vyššie ako úradne ceny pôdy, najmä v závislosti od:

- vzdialenosť pozemkov od hranice intravilánu (územie zastavanej časti obce), ich polohy, tvaru, ako i predpokladaných možností rozšírenia hraníc intravilánov s potenciálnou možnosťou prevodu na stavebné pozemky,
- mikroregionálnej polohy predávaných pozemkov, najmä od lukrativity častí
- katastrálnych území,
- jestvujúceho disponibilného kapitálu a podnikateľských zámerov v jednotlivých katastrálnych územiach u potenciálnych kupujúcich,
- zastúpenia podnikateľskej sféry v príslušných regiónoch a intenzity podnikateľských aktivít súvisiacich s poľnohospodárskym pôdnym fondom,
- celkovej rozdrobenosti poľnohospodárskych pozemkov.

Najvyššia intenzita kúpno-predajných transakcií bola sústredená na poľnohospodársky najproduktívnejšie regióny a dá sa predpokladať aj do budúcnosti, že bude orientovaná na tieto regióny. Dopyt bol orientovaný taktiež na regióny v podmienkach vhodných na turistický ruch. Tento trend je značný takmer pre všetky členské krajiny EÚ.

Pre účelné vyhodnotenie ekonomického rozvoja trhu s pôdou vo vybraných vidieckych regiónoch Slovenska sme vývoj počtu predaných pozemkov, výmery predaných pozemkov a priemerných cien analyzovali v troch skupinách, a to:

- a) v produkčných podmienkach,
- b) zmiešaných(kombinovaných) s podielom pôdy produkčnej a LFA ,
- c) v znevýhodnených regiónoch (LFA) a zároveň zameraných na turistický ruch.

Vývoj ekonomických ukazovateľov vo vybraných regiónoch (okresoch)
dokumentuje tabuľka 17

Tabuľka 17: Ekonomické ukazovatele vo vybraných regiónoch v SR (v Sk.ha⁻¹)

Regióny	Ekonomické ukazovatele												
		Výnosy				Náklady				Výsledok hospodárenia			
		2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Produkčné	1	71818	75020	76454	76404	75229	73501	76197	74718	-3410	1522	256	1685
	2	22258	23644	28754	31153	22853	22149	28947	31205	-595	1495	-193	-52
Kombinované (s podielom produkčných a LFA)	3	73746	81802	81357	57782	75442	80405	79967	57902	-1696	1397	1389	-119
	4	38932	32218	33852	38729	40002	30936	32632	38176	-1070	1282	1220	553
Znevýhodnené (LFA*)	5	33256	26460	25375	27043	34656	26206	25133	26405	-1400	254	242	638
	6	10165	9081	11967	13325	10596	8831	11685	12451	-404	251	281	874

Zdroj: VÚGK, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: Regióny: okresy (1)Dunajská Streda, (3)Topoľčany, (5)Liptovský Mikuláš
(2) Michalovce, (4) Rimavská Sobota, (6) Svidník

Z tabuľky 17 vyplýva, že medzi jednotlivými regiónmi sú značné diferenciácie, a to hlavne medzi nákladovými a výnosovými položkami. Záporný výsledok hospodárenia, najvyššiu mínusovú hodnotu za rok 2003 dosiahol najproduktívnejší región v rámci SR (Dunajská Streda) a to -3410 Sk.ha⁻¹. V podstate všetky sledované regióny v danom roku dosiahli stratu. Po vstupe do EÚ, až na región Michalovce a Topoľčany, ostatné regióny vykázali zisk (od 251 do 1685 Sk.ha⁻¹)

3.3.4 Komparácia rozvoja trhu s pôdou s krajinami V-4 a vybranými členskými štátmi EÚ

Predaj a nákup poľnohospodárskej pôdy no najmä ich dynamika je od veľkej miery (podľa vstupujúcich krajín 1.1.2004 do EÚ) závislá od súčasného ekonomického stavu príslušnej krajiny.

Súčasnú ekonomicko-poľnohospodársku situáciu členských krajín, ovplyvňujú najmä zvýšené podporné prostriedky z EÚ a z národných fondov a vlastné príjmy z agropodnikateľskej činnosti, hlavne z produkcie rastlinnej a živočíšnej výroby.

Medzinárodné porovnanie úrovne podpory do poľnohospodárstva a produkcie dokumentuje tabuľka 24.

Tabuľka 24: Úroveň podpôr a produkcie v EUR na ha. p.p.

Krajina	Podpora v ha-1 p.p.		Podpora SR=100%		Produkcia v EUR. ha-1 p.p.		% podpory z produkcie	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
EÚ -25	300,9	315,9	247,7	247,6	1803,4	1857,5	16,7	17,0
EÚ -15	341,6	358,7	281,2	281,1	2048,5	2150,9	16,7	16,7
Česko	190,5	200,0	156,8	156,7	975,1	926,3	19,8	21,6
Maďarsko	185,6	194,9	152,8	152,7	836,9	795,1	19,0	24,5
Poľsko	131,1	137,7	107,9	107,9	887,2	842,8	14,8	16,3
Slovensko	121,5	127,6	100,0	100,0	826,9	785,1	14,7	16,2
Rakúsko	530,3	556,8	436,4	436,4	963,2	915	55,1	60,8

Zdroj: Eurostat; Economic accounts for agriculture (2006), VÚEPP Bratislava – **Chrastinová,Z. (2008)**

Z porovnania úrovne produkcie a podpôr (tabuľka 24) v prepočte na ha poľnohospodárskej pôdy vo vybratých štátoch EU a V-4 vyplýva značná diferenciácia medzi jednotlivými členskými krajinami. Porovnania s krajinami Európskej únie nie sú pre poľnohospodárstvo priaznivé. Zaostávanie sa prejavuje vo výkonnosti. Slovensko dosiahlo najnižšiu úroveň produkcie, ale bola mu poskytnutá aj najnižšia podpora. Najviac vo vzťahu k produkcii bolo podporované susedné Rakúsko a z krajín V-4 Česko a Maďarsko. Slovensko malo najnižšiu úroveň podpory nielen v objeme na ha p.p., ale aj podiel podpory na produkcii bol pod úrovňou porovnávaných krajín EU. Tieto dôležité ekonomicko-inštitucionálne faktory významne ovplyvnili rozvoj trhu pôdy v jednotlivých členských krajinách EU.

Trh s poľnohospodárskou pôdou v krajinách V-4 je možné charakterizovať a rozdeliť do dvoch kategórií a to na predaj a kúpu poľnohospodárskych pozemkov a na prenájom pôdy.

Porovnanie trhových cien medzi Českou a Slovenskou republikou dokumentuje tabuľka 25.

Tabuľka č.25: Hodnota trhových cien za poľnohospodársku pôdu v ČR v komparácii zo SR v roku 2006

Výmera pozemku	merná jednotka	ČR	SR	Index** SR/ČR
do 1ha	Kč.m-2	129,08		
		6,06*		
	Sk.m-2		34,24	26,53
1-5ha	Kč.m-2	17,73		
		3,92*		
	Sk.m-2		18,96	106,34
nad 5ha	Kč.m-2	3,36		
		2,58*		
	Sk.m-2		9,86	293,45

Zdroj: Výberové šetrenie VÚZE ČR, VÚEPP Bratislava (2008) a vlastné prepočty

Legenda: * trhové ceny v ČR uplatňované Pozemkovým fondom ČR

Z tabuľky 25 vyplýva, že vyššie trhové ceny pozemkov v sledovaných krajinách (ČR a SR) určuje poloha pozemku, jeho veľkosť (rozloha) a účel využitia pozemkov. Pre komparáciu medzi Českou a Slovenskou republikou boli ceny členené podľa veľkosti pozemkov do troch základných kategórií:

- trhové ceny pozemkov do 1 ha, ktoré sú v Českej i v Slovenskej republike prevažne využívané pre stavebné účely,
- trhové ceny pozemkov v rozpätí 1 – 5 ha boli využívané nielen na stavebné ale tiež na poľnohospodárske účely,
- trhové ceny pozemkov nad 5 ha boli prevažne využívané pre poľnohospodárske účely.

Priemerná trhovú cenu v sledovanom roku 2006 v ČR dosiahla 25,68 Sk.m⁻², oproti cene v Slovenskej republike, ktorá dosiahla iba 17,95 Sk.m⁻², čo je o 7,73 Sk.m⁻² nižšia ako v ČR. Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej predanej pôdy pre ďalšie „agropodnikanie“ bola (3,36 Kč.m⁻²) v ČR nižšia a v porovnaní s priemernou úradnou cenou (5,24 Kč.m⁻²) a dosiahla iba 64,12 % úroveň úradnej ceny. Podobné výsledky boli zistené aj v regiónoch Slovenska (Topoľčany a Rimavská Sobota), kde trhovú cenu dosiahla len 80 % úroveň výšky úradnej ceny.

Pôda vo vlastníctve Českej republiky, ktorá sa predáva za nižšie ceny (3,23 Kč.m⁻²), má nepriamo záporný vplyv na zvýšenie trhovej ceny pôdy v Českej republike. Ceny štátnych pozemkov sa taktiež hodnotia úradnou cenou. Podľa literárnych údajov (Juřica-

2007) do doby výpredaja štátnych pozemkov sa nepredpokladá značné zvýšenie priemerných trhových cien poľnohospodárskej pôdy v ČR.

Oproti tomu na základe priebežných výsledkov hodnotenia trhových cien poľnohospodárskej pôdy v ČR je možné predpokladať, že v ďalšom období sa ceny zvýšia a to z nasledovných aspektov:

- dochádza k postupnému zníženiu lukratívnych pozemkov vo vlastníctve štátu určených na predaj,
- očakáva sa zvýšenie plošných podpôr v rámci SPP EU (ide o podpory na ha poľnohospodársky užívanej pôdy a podpôr v rámci LFA), týka sa aj SR,
- výrazné zvýšenie tržieb poľnohospodárskych komodít (najmä v roku 2007, u obilovín, olejnín, kukurice na zrno), taktiež z dôvodu využitia týchto plodín na biopalivá, súvisí to aj so SR ,
- v neposlednom rade v dôsledku uzatvárania nových nájomných zmlúv dôjde k zvýšeniu ceny prenájmu, ktorý v ČR sa pohybuje v rozpätí od 630 Kč.ha⁻¹ p.p. v horskej oblasti do 1395 Kč.ha⁻¹ p.p. v repárskej oblasti za rok 2006 (tabuľka 2).

V SR sa v priemernom vyjadrení výška nájomného za prenajatú pôdu pohybuje od 309 Sk.ha⁻¹ p.p. až po 2027 Sk.ha⁻¹ p.p.

Priemerný prenájom v Sk.ha⁻¹ p.p. podľa regiónov v SR dokumentuje tabuľka 26.

Tabuľka 26: Priemerný prenájom podľa regiónov v SR za rok 2006

Regióny		Výška nájomného v Sk.ha ⁻¹ p.p.	Výmera prenajatej pôdy v ha
Produkčný	1	2027	14489,92
	2	927	78422,64
Kombinovaný	3	1208	16297,71
(s podielom produkčných a LFA)	4	783	6583,64
Znevýhodnený	5	402	20193,92
(LFA)	6	309	4994,37
Priemer		942,67	
Súčet			140982,20

Zdroj: Bonitačná banka dát VÚEPP Bratislava , VÚGK (2007) a vlastné prepočty

Z tabuľky 26 vyplýva, že v jednotlivých regiónoch Slovenska v porovnaní s Českou republikou (tabuľka 2) je prenájom v slovenských podmienkach, a to hlavne v produkčných oblastiach vyšší o 45,30%, v ostatných oblastiach nie sú podstatné rozdiely medzi Českou a Slovenskou republikou.

Rozvoj trhu s pôdou v Poľskej republike zohľadňuje vlastné špecifiká vyplývajúce z obdobia socializmu, keď v Poľsku dominovalo súkromné vlastníctvo, ale popri súkromných agropodnikoch existovali aj štátne podniky, poľnohospodárske družstvá ako aj podniky, ktoré tvorili poľnohospodárske združenia. Súkromné farmy sa koncentrovali prevažne v strednom, južnom a na východnom Poľsku. Oproti tomu najväčšia koncentrácia štátnych agrosubjektov bola sústredená v severnom a západnom Poľsku.

Súkromné farmy v prevažnej miere hospodárili takmer na 76 percentnej výmere poľnohospodárskej pôdy pri priemernej výmere okolo 5,3 ha.

Druhú najväčšiu skupinu agropodnikov tvorili štátne farmy (19%), ktoré v priemere hospodárili na zásadne vyšších výmerách (2600ha) a družstvá (nákupné a odbytové, spracovateľské a výrobné) mali po transformácií iba nepatrný význam v štruktúre poľnohospodárskych podnikov (4%) a ich priemerná výmera dosahovala len približne 300ha. V roku 1991 vstúpil do účinnosti zákon, kde sa stanovilo, že vlastníkom štátneho poľnohospodárskeho majetku je štátna pokladňa. Jediným správcom tohto majetku je jej zástupca, a to Agentúra pre správu poľnohospodárskeho majetku štátnej pokladne (AWRSP, neskôr premenovaná na APA).

Zároveň novela zákona z roku 1999 jednoznačne umožňovala organizovanie dražieb na predaj pozemkov, ktoré obhospodarovali bývalé štátne podniky (PGR). Prednostný predaj, resp. prenájom pôdy, bol určený určitým skupinám nadobúdateľov (samostatní roľníci, pracovníci bývalých PGR, spoločníci bývalých pracovníkov PGR alebo osoby splňujúce podmienky určené v programoch osídľovania).

Pozemková reforma prostredníctvom APA po vstupe Poľskej republiky do EÚ je dokumentovaná v tabuľke 27.

Tabuľka 27: Poľská pozemková reforma – APA (stav k 1.1. 2005)

Ukazovateľ	Výmera pôdy v tis. ha	Podiel pôdy v %
Pozemky prevzaté do AWRSP	4708,70	100
v tom obhospodarované pozemky prostredníctvom:		
– predaja	1478,60	31,40
– bezplatného prevodu	289,50	6,10
– preradené do spoločností	15,20	0,30
– preradené do trvalého užívania	8,30	0,20
Pozemky v AWRSP preradené do:		
– nájmu	2305,10	49,00
– správy majetku	3,20	0,10
– bežného užívania	74,10	1,60
– iné formy	50,2	1,10
– pozemky určené na ďalšie prerozdelenie	484,6	10,20

Zdroj: Report z Agencji Nierwchomości Rolaych W rok 2005 ANR, Warszawa: Kwestia agrarka w polska na swiecie (2005)

Po vstupe Poľskej republiky Agentúra (APA) vykázala predaj štátnej pôdy vo výmere 1,97 mil. ha, 2,3 mil. ha prenájma a takmer 484 tis. ha aj naďalej zostalo agentúre na distribúciu na ďalšie poľnohospodárske aktivity.

Značnou výhodou pri nákupe pôdy v Poľskej republike oproti nákupu na Slovensku je to, že poľnohospodárska obchodná agentúra v rámci podpory z národného rozpočtu investuje značné finančné prostriedky, ktoré v roku 2004 v Poľsku predstavovali 835,7 mil. PLN. Pri porovnaní trhovej ceny pôdy v prepočte na EUR.ha⁻¹ sú podstatné rozdiely medzi Poľskou a Slovenskou republikou, pretože v podmienkach Poľskej republiky je to okolo 1308 EUR.ha⁻¹ a v podmienkach SR v rozpätí od 1031 EUR.ha⁻¹ do 2663 EUR.ha⁻¹ (v produkčných oblastiach).

Rozvoj trhu s pôdou v podmienkach Maďarska je charakterizovaný tým, že do roku 1992 bolo maďarské poľnohospodárstvo založené na duálnom systéme hospodárenia. Družstvá (počtom približne 1300) a štátne podniky (počtom 120 až 130) sa špecializovali prevažne na rastlinnú výrobu a na veľkokapacitnú živočíšnu výrobu. Taktiež existovali malé farmy (asi 1,4 - 1,5mil.ha), ktoré sa orientovali na podnikateľské aktivity a

vyžadovali si malé výmery a značné množstvo pracovnej sily, ako napr. pestovanie ovocia, zeleniny, zemiakov, produkcia vajec, chov drobných hospodárskych zvierat (výkrm hydiny a najmä husí). Napriek tomu, že tieto formy agropodnikania obhospodarovali len okolo 17% poľnohospodárskej pôdy, podieľali sa svojou aktívnou činnosťou na celkovej maďarskej poľnohospodárskej produkcii takmer jednou tretinou.

V Maďarsku, podobne ako vo väčšine krajín strednej a východnej Európy v období centrálnej riadenej ekonomiky, vlastníci pôdy zostali aj naďalej jej formálnymi vlastníkmi, avšak užívacie práva boli v štátnom a družstevnom sektore. „Súkromní hospodáriaci“ v podstate hospodárili na vlastných pozemkoch na základe vyžiadania užívacích práv k týmto pozemkom.

Program reprivatizácie v prospech bývalých vlastníkov nebol doriešený ešte v roku 1992 a založila sa nová inštitúcia – Štátna majetková agentúra, ktorá bola poverená predajom nehnuteľností a jej realizácia sa uskutočnila v troch rozličných privatizačných programoch (určených zvlášť pre malé, stredné a veľké podniky).

Už v roku 1990 bol v Maďarsku prijatý zákon o pôde, ktorý mal stanovené dva základné ciele. Prvým bola stabilizácia poľnohospodárskeho odvetia, ktorá sa uprednostňovala pred transformačnými zmluvami. Podľa § 13 tohto zákona sa musel predaj štátnej pôdy za viac ako 1 mil. forintov oznámiť Štátnej majetkovej agentúre, ktorá mala právo tento predaj zakázať. Paragraf 19 upravoval predaj pôdy v družstvách, kde sa vyžadoval 2/3 súhlas členskej schôdze za schválenie predaja družstevného majetku alebo jeho využitie ako podielu v nástupníckej obchodnej spoločnosti pri zmene organizačno-právnej formy agropodnikania. Druhým cieľom bolo predovšetkým obnovenie vlastníckych práv k pôde oprávneným osobám.

Privatizačný program týkajúci sa maďarskej pôdy v podstate vychádzal z potreby reštrukturalizovať vlastníctvo kolektívnych foriem agropodnikania a kompenzovať škody spôsobené vlastníkom pôdy neoprávneným vyvlastnením pred rokom 1989. Kolektívne formy agrosubjektov obhospodarovali okolo 5,6 mil. ha pôdy na začiatku 90. rokov, pričom formálne 2 mil. ha mali svojich vlastníkov, ktorí boli v prevažnej miere členmi príslušného subjektu, avšak svoju pôdu nemohli súkromne využívať. V priebehu roku 1992 sa táto pôda stala opäť ich vlastníctvom, s možnosťou reálneho užívania. Za účelom kompenzácie majetkových krívd z obdobia kolektivizácie sa formou priameho predaja sprivatizovalo 2,5 mil. ha pôdy z kolektívnych fariem a 0,2 mil. ha štátnej pôdy. Takto sa okolo 1,5 mil. ľudí stalo vlastníkom pôdy s výmerou v priemere 2ha. Zvyšná pôda

kolektívnych foriem podnikania sa rozdelila medzi členov týchto fariem (European Commision: Hungary, 1998).

Družstvá a štátne podniky zároveň museli vyčleniť pôdu na účely reštitúcií pre svojich členov a zamestnancov. Celková hodnota tejto pôdy nemohla prekročiť 50% z celkovej pôdy družstva alebo štátneho majetku určených pre členov a zamestnancov. Pôda vyčlenená na reštitučné účely sa predávala na aukciách. Na aukciách sa mohol zúčastniť len ten:

- ktorého odňatá pôda bola v užívaní družstva,
- kto bol členom družstva, ktoré predávalo pôdu na aukciách,
- kto mal trvalé bydlisko v obci, v ktorej družstvo vykonávalo aukciu pôdy a zároveň vlastnil poľnohospodársku pôdu.

V roku 1994 bol v Maďarsku schválený nový zákon o pôde. Upravoval vlastnícke aj nájomné vzťahy k pôde. Len fyzické osoby mohli kúpiť pôdu, kým právnické osoby, ako aj cudzinci, boli vylúčení z tohto trhu. Zároveň zákon stanovil aj maximálnu možnú výmeru pre fyzické osoby s možnosťou kúpy až 300ha. Tento limit neplatil v prípade reštitúcií a kompenzácií voči oprávneným osobám. Zákon nájomné vzťahy obmedzuje maximálnou dĺžkou nájmu na 10 rokov a veľkosťou prenajatej pôdy (kým fyzické osoby resp. cudzinci si môžu prenajať najviac 300ha, u právnických osôb je to už 2500ha).

Mnohí vlastníci pôdy, ktorí ju získali v procese reštitúcií a nemali záujem na nej hospodáriť mali možnosť pôdu prenajať resp. predáť.

Privatizácia štátnych podnikov sa prevažne dokončila v roku 1996. Z celkovej obhospodarovanej pôdy bolo poskytnutých 47% pôdy na kompenzačné účely predchádzajúcich vlastníkov a 53% pôdy ostalo vo vlastníctve štátu na dobu najmenej 10 rokov, ktorá je spravovaná Štátnou majetkovou agentúrou a novovytvorené obchodné spoločnosti si túto pôdu musia od spomenutej agentúry prenajímať.

V období pred vstupom Maďarska do EÚ sa ceny pozemkov a prenájmu za pôdu značne zvýšili a sú pomerne rozdielne pričom dosahovali rozpätie v intervale od 556 až 3704 EUR.ha⁻¹ poľnohospodárskej pôdy. V období roku 2006 trhovú cenu za predaj pôdy sa pohybovala v rozpätí 1300-3800 EUR.ha⁻¹ p.p., čo je porovnateľné s trhovou cenou pozemkov od 1 – 5 ha na Slovensku.

3.3.5 Rozvoj trhu s pôdou v ďalších členských krajinách Európskej únie

Trhové ceny pozemkov v členských krajinách EÚ sa tvoria na voľnom trhu pôdy vo väzbe na ponuku a dopyt. Cenové relácie sú diferencované, a to v príslušnej krajine, regióne, obci najčastejšie podľa úžitkových a ďalších objektívnych vlastností vzťahujúcich sa na účelnosť príslušného pozemku. Úradné resp. trhové ceny poľnohospodárskej pôdy sú spravidla odstupňované v závislosti na ponuke pozemku, jeho polohe, výmere, vzdialenosti od trhu, od usadlostí, od zabudovaných investícií (ako sú meliorácie, závlahové zariadenia, oporné konštrukcie, trvalé porasty). Mimoriadna závislosť cien vyplýva z rentového efektu poľnohospodárskej výroby (ekonomického výnosu a jednotky plochy v ha). Na ceny poľnohospodárskej pôdy majú tiež vplyv možnosti alternatívneho využitia príslušných pozemkov. V regiónoch, kde je predpoklad premeny poľnohospodárskej pôdy na stavebné alebo iné využitie (agroturistika), sú ceny pôdy rovnakej kvality (bonity) neporovnateľne vyššie ako v oblastiach, kde tieto predpoklady nie sú. Príkladom sú relatívne vysoké ceny pôdy málo úrodných pozemkov (resp. ide iba o jedno – účelové využitie pozemkov) okolo lyžiarskych a turistických stredísk v Alpách. Napríklad trhové ceny poľnohospodárskych pozemkov vo francúzskych severných Alpách sú dvojnásobne až trojnásobne vyššie ako v „departmentoch“ v Savoie alebo Drôme.

Cena stavebných pozemkov v súčasnosti mnohonásobne (v niektorých členských krajinách až stonásobne) prevyšuje trhové ceny poľnohospodárskej pôdy.

Trhové ceny poľnohospodárskej pôdy v niektorých členských krajinách EÚ dokumentuje tabuľka 28.

Tabuľka 28: Úroveň trhových cien poľnohospodárskej pôdy v niektorých krajinách EÚ (EUR.ha⁻¹).

krajina	kategória pôdy	trhová cena v EUR/ha
Dánsko	poľnohospod. pôda	14669
Bývalá NSR	poľnohospod. pôda	17221
Bývalá NDR	poľnohospod. pôda	9416
Grécko	poľnohospod. pôda	
	–zavlažovaná	12450
	–nezavlažovaná	5085
Španielsko	poľnohospod. pôda	
	–zavlažovaná	20217
	–nezavlažovaná	6014
Francúzsko	orná pôda	3860
	prírodné lúky	2750
Írsko	poľnohospod. pôda	14379
Luxembursko	poľnohospod. pôda	112270
Holandsko	orná pôda	37500
Fínsko	lúky	37100
	poľnohospod. pôda	4039
Švédsko	poľnohospod. pôda	2019
Taliansko	poľnohospod. pôda	14266
Litva	poľnohospod. pôda	390
Lotyšsko	poľnohospod. pôda	527
Veľká Británia		
Anglicko	poľnohospod. pôda	11615
Wales	poľnohospod. pôda	9262
Škótsko	poľnohospod. pôda	6596
Severné Írsko	poľnohospod. pôda	16018
Česká republika	poľnohospod. pôda	
	–pozemky do 1ha	35098
	–pozemky 1- 5 ha	6454
	–pozemky nad 5ha	1275
Poľsko	poľnohospod. pôda	1308
Maďarsko	poľnohospod. pôda	2550
Slovensko	poľnohospod. pôda	
	–pozemky do 1ha	9984
	–pozemky 1- 5 ha	3413
	–pozemky nad 5ha	758

Zdroj: Európska komisia, Eurostat, VÚEPP Bratislava (2007) a vlastný prepočet

Štatistická služba EÚ (EUROSTAT) registruje priemerné trhové ceny poľnohospodárskych pozemkov v jednotlivých členských krajinách a prepočítava ich na euro. Ako vyplýva z tabuľky 28 medzi jednotlivými krajinami EÚ sú výrazné diferencie. Najvyššie priemerné trhové ceny jedného hektára v eurách boli zaznamenané v Luxembursku ($112\,270 \text{ EUR.ha}^{-1}$ poľnohospodárskej pôdy). Význačné cenové ohodnotenie pôd je v južnej časti Holandska, kde je veľmi intenzívna poľnohospodárska výroba pod sklom. Trhová cena v priemere za ornú pôdu v Holandsku predstavuje $37\,500 \text{ EUR.ha}^{-1}$ o.p. a za lúky to je $37\,100 \text{ EUR.ha}^{-1}$. V Českej republike sa pozemky do 1ha realizujú (predávajú) v hodnote $35\,098 \text{ EUR.ha}^{-1}$ p.p. s tým rozdielom, že ich predaj sa uskutočňuje v prospech výstavby, t.j. mimo poľnohospodárskeho využitia pôdy, podobne ako na Slovensku (9984 EUR.ha^{-1} p.p.).

Nadpriemerná trhová cena sa realizuje aj v Nemecku, kde v pôvodných spolkových krajinách dosahovala v priemere hodnotu $17\,221 \text{ EUR.ha}^{-1}$ poľnohospodárskej pôdy. Význačná diferencia ceny je v Španielsku, pričom zavlažovaná pôda sa predáva v hodnote $20\,217 \text{ EUR.ha}^{-1}$ p.p. oproti nezavlažovanej, kde hodnota pôdy činí iba 6014 EUR.ha^{-1} p.p. Pomerne vyššou trhovou cenou sa presadzuje Belgicko ($15\,895 \text{ EUR.ha}^{-1}$ o.p.), Severné Írsko ($16\,018 \text{ EUR.ha}^{-1}$ p.p.), Írsko ($14\,379 \text{ EUR.ha}^{-1}$ p.p.), Anglicko ($11\,615 \text{ EUR.ha}^{-1}$ p.p.). Na opačnom konci cenovej škály je Litva (390 EUR.ha^{-1} p.p.), Lotyšsko (527 EUR.ha^{-1} p.p.), ale aj Slovensko pri pozemkoch nad 5ha (758 EUR.ha^{-1} p.p.).

Uvedené porovnanie sa týka celonárodných priemerov. V rámci jednotlivých krajín existujú značné diferencie medzi regiónmi, oblasťami, okresmi a dokonca aj medzi obcami. Napríklad na území Nemecka priemerná trhová cena v Bavorsku bola v roku 2006 vyššia (3,5-krát) ako cena v Šlesvicku - Holštýnsku, kde je najnižšia cena z pôvodných spolkových krajín. Tieto priemerné trhové ceny sú 11,4-krát vyššie ako trhová cena v Meklembursku – Prednom Pomoránsku, kde je najnižšia cena v nových spolkových krajinách.

Podobne vo Francúzsku sú ceny za vysoko produkčné poľnohospodárske pozemky mnohonásobne vyššie než priemerné ceny v celej krajine. Dominantné postavenie má vinohradnícka oblasť Champagne, kde sa za 1ha ornej pôdy platí v priemere až 4,3 miliónov FRF, čo je takmer 180-násobok priemernej trhovej ceny pozemkov vo Francúzsku. Za takúto cenu sa nakupuje aj pôda pre stavebné účely v juhovýchodnom Francúzsku.

Podobne aj v susednom Rakúsku je značný rozptyl v úrovni trhových cien poľnohospodárskej pôdy. V periférnych oblastiach s nízkym dopytom pôdy, kde nie je

žiadny turizmus ani iné lukratívne aktivity, je cena pôdy okolo 5000 EUR.ha⁻¹ p.p. Na druhej strane v atraktívnych oblastiach s vysokou úrodnosťou pôdy, v okolí veľkých miest, kúpeľných komplexov alebo v turistických lyžiarskych regiónoch trhovacia cena poľnohospodárskej pôdy dosahuje hodnoty až 35 000 EUR.ha⁻¹ p.p.

Príčiny diferencií priemerných cien pôdy v jednotlivých krajinách EÚ sú rôzne, aj keď sa jedná o krajiny Európskeho kontinentu. Tieto dôvody vyplývajú z rozdielnych prírodno-klimatických podmienok (to platí hlavne pre severné a južné štáty EÚ), z rôznorodej a prirodzenej úrodnosti pôd, z prosperity príslušného poľnohospodárstva, zo štruktúry agropodnikov, ľudského faktora, z uplatnenia pracovných síl v nepoľnohospodárskych činnostiach na vidieku a mnoho ďalších faktorov pôsobiacich na ponuku a dopyt trhu s pôdou, a tým aj na úroveň trhových cien. Na ceny pôdy taktiež vplyva rozsah pôdneho fondu a vzácnosť poľnohospodárskej pôdy v konkrétnej krajine, napríklad na jedného obyvateľa vo Francúzsku pripadá 0,53 ha a v Holandsku iba 0,13 ha poľnohospodárskej pôdy.

Francúzsko, ktoré v rámci EÚ disponuje najväčším pôdnym fondom absolútne aj v prepočte na jedného obyvateľa, je súčasne krajinou produkujúcou rozsiahle prebytky agropotravinárskych komodít s odbytovými problémami a nízkymi poľnohospodárskymi príjmami. V tejto členskej krajine ročne zmení majiteľa iba 1,4% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy, priemerná výmera nakupovanej pôdy jedným farmárom sa pohybuje priemerne okolo 4,3ha s priemernou veľkosťou jedného pozemku okolo 0,73 ha pri ročnom predaji približne 76 000ha (predovšetkým pre výstavbu bytov a rekreácií). Národná federácia Spoločenosti pre hospodárenie s pôdou a rozvoj vidieka (FNSARFER) hodnotí tento vývoj kladne.

V podstate v každej členskej krajine sa najviac uplatňuje vlastné zákonodarstvo k pôde, ktoré ako ďalší rozhodujúci faktor môže do určitej miery pôsobiť na značnú legislatívnu rozdielnosť premietnutú do cien pôdy a nájomného. Na výšku ceny pôdy má vplyv tiež relatívne nízky dopyt po poľnohospodárskych pozemkoch zo strany samotných t.j. aktívnych poľnohospodárov. Nákup pôdy je pre väčšinu agropodnikateľov v členských krajinách EÚ do značnej miery nedostupný kvôli nízkej akumulácii finančných prostriedkov a podstatne vysokému úveru. Investície na nákup pôdy sa v mnohých krajinách považujú za nerentabilnú záležitosť, pretože návratnosť vynaložených financií je v blízkej perspektívnej dobe nepravdepodobná. Nákupy poľnohospodárskej pôdy brzdia tiež nové opatrenia v rámci znižovania priamych platieb v agrosubjektoch hospodáriacich pri vyšších koncentráciách. Tieto opatrenia sa v budúcnosti dotýkajú „ozdravenia SPPEÚ.“

Malý záujem o nákup pôdy (pri nízkych cenových reláciách) vyplýva taktiež aj z postoja mladej generácie k práci a agropodnikaniu na pôde, pričom starší farmári ak nemajú nasledovníkov na prevzatie rodinného hospodárstva, buď pôdu prenajímajú resp. sa pôda predáva za nižšie ceny alebo ostáva neobrobená (ostáva stáť ľadom).

K posilneniu záujmu o predaj a kúpu poľnohospodárskych pozemkov je vo väčšine členských krajín oslobodenie od platenia dane z pridanej hodnoty, dane z predaja a prenájmu poľnohospodárskej pôdy. Európska komisia v správe o situácii v poľnohospodárstve uvádza, že oslobodenie od dane z pridanej hodnoty pri predaji a prenájme pôdy platí v Belgicku, Dánsku, Taliansku, Holandsku, Nemecku, Španielsku a Veľkej Británii.

Možno uviesť, na základe dosiahnutých výsledkov, že rozvoj trhu s pôdou v členských krajinách EÚ je značne diferencovaný, a to v cene poľnohospodárskych pozemkov medzi jednotlivými krajinami a v účelnosti predávaných a kupovaných pozemkov. Aj napriek tomu, že sa presadzujú názory, že jednotný trh EÚ a Spoločná poľnohospodárska politika EÚ vytvoria väčší priestor v obchodovaní s pôdou, doterajší vývoj tieto predpoklady nepotvrdil.

V blízkej budúcnosti je možné predpokladať, že výrazné diferenčné ceny medzi krajinami v kúpe a predaji poľnohospodárskej pôdy sa udržia aj naďalej.

3.4 Komparácia výsledkov dotazníkového prieskumu vo vybraných regiónoch Nitrianskeho kraja

Dosiahnuté výsledky preukázaného dotazníkového výskumu boli v rámci identifikačných údajov prezentované podľa vybraných regiónov (okresov) Nitrianskeho kraja. Informácie z dotazníkov sú zamerané na rozvoj trhu s pôdou, pričom podniky boli náhodne vybrané v príslušných regiónoch (tabuľka 29).

3.4.1 Identifikačné údaje

Metódou dotazníkového prieskumu boli potvrdené predchádzajúce analyzované výsledky v rámci rozvoja trhu s pôdou v podmienkach Slovenska.

V prieskume boli zapojené poľnohospodárske podniky v Nitrianskom kraji v počte 100, pričom do hodnotenia bolo získaných 64 dotazníkov, väčšia časť získaných údajov

bola riešená osobnou účasťou v príslušnom podniku. Návratnosť dotazníkov dosiahla 64%, pričom niektorí respondenti, a to v menšom rozsahu na niektoré otázky neodpovedali. Dotazník vychádzal z cieľa dizertačnej práce v zameraní na pôdu, cenu, nákup a predaj pôdy vrátane prenájmu pôdy.

Počet zaslaných, vrátených dotazníkov dokumentuje tabuľka 29

Tabuľka 29: Počet zaslaných, vrátených dotazníkov a percentuálny podiel dotazníkov

Región (okres)	Počet zaslaných dotazníkov	Počet vrátených dotazníkov	Podiel vrátených dotazníkov
Komárno	16	11	68,75
Levice	12	6	50,00
Nitra	23	18	78,26
Nové Zámky	21	15	71,43
Šaľa	8	3	37,50
Topoľčany	12	7	58,33
Zlaté Moravce	8	4	50,00
Spolu	100	64	64,00

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty(2007)

3.4.2 Výsledky uskutočneného dotazníkového prieskumu

Právnu formu a veľkosť agropodnikateľských subjektov v Nitrianskom kraji dokumentuje tabuľka 30

Tabuľka 30: Právne formy podnikania a veľkosť agropodniku podľa počtu zamestnancov (sledované agropodniky)

Právne formy podnikania(PFP)	Družstvo	S.R.O.	A.S.	V.O.S.	K.S.	SHR
Podniky NK	22	12	5	0	0	25
v %	34,38	18,75	7,81	0,00	0,00	39,06
Počet zamestnancov	do 10	od 10 do 49	od 50 do 250			
Podniky NK	19	20	25			
v %	29,69	31,25	39,06			

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Legenda: NK – Nitriansky kraj

Z tabuľky 30 vyplýva, že z celkového množstva vrátených vyplnených dotazníkov (64) bolo najviac 25 zo skupiny samostatne hospodáriacich roľníkov, čo predstavuje 39,06% zo sledovaného počtu agrosubjektov v Nitrianskom kraji. V dotazníkovom prieskume mali ďalej zastúpenie: poľnohospodárske družstvá (22), pri podiele 34,38%, spoločnosti s ručením obmedzeným (12), pri podiele (18,27 %) a akciové spoločnosti (5) pri podiele (7,81 %). Verejná obchodná spoločnosť a komanditná spoločnosť sa prieskumu nezúčastnili. Najnižší počet zamestnancov bol zaznamenaný u SHR a od 50 – 250 zamestnancov pracovalo v PD a v S.R.O. (39,06 %).

Vybraná štruktúra sledovaných agrosubjektov je výsledkom najmä narastajúceho počtu fariem fyzických osôb a poklesom počtu poľnohospodárskych družstiev (podľa ŠÚ SR bol tento pokles 6,4%). Podrobnejšia analýza daného vývoja odkazuje najmä na likvidačné procesy nečinných družstiev. Rast počtu súkromných fariem a obchodných spoločností je vyvolávaný transformáciou a delením pôvodných štátnych podnikov a priebežnými zmenami právnych foriem podnikania.

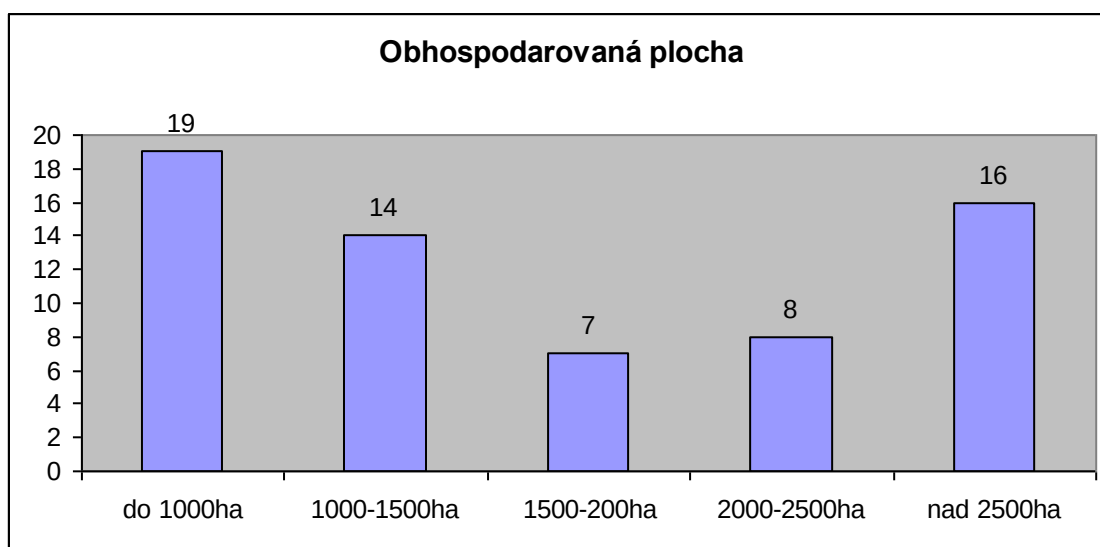
Obhospodarovaná pôda v sledovaných regiónoch je dokumentovaná v tabuľke 31 a v grafe 9.

Tabuľka 31.: Obhospodarovaná plocha

Výmera pôdy v ha	do 1000ha	1000-1500ha	1500-200ha	2000-2500ha	nad 2500ha
Podniky NK	19	14	7	8	16
v %	29,69	21,88	10,94	12,50	25,00

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 9: Obhospodarovaná plocha



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z tabuľky 31 a grafu 9 vyplýva, že najvyššie zastúpenie z hľadiska obhospodarovanej pôdy dosahujú agropodniky v počte (19) pri percentuálnom podiele (29,69%). Subjektami tejto skupiny sú prevažne SHR a v menšom zastúpení aj obchodné spoločnosti. Najvyššiu výmeru v sledovanom Nitrianskom kraji vykazujú poľnohospodárske družstvá (v menšom zastúpení aj obchodné spoločnosti). To znamená že aj napriek poklesu majú poľnohospodárske družstvá naďalej najvyšší podiel na obhospodarovanej výmere. Národný trend podľa zelenej správy 2007 hovorí, že dochádza k zmenám veľkostnej štruktúry fariem najmä tým, že klesá podiel veľkých fariem PO s výmerou nad 1000ha a v rámci fariem FO najvyšší podiel na výmere dosahujú farmy s výmerou do 1000ha (ako potvrdil aj výskum v NK).

Prehľad o plochách a druhoch pozemkov za NK k 1.1.2006 dokumentuje tabuľka Prílohy 1 až 3

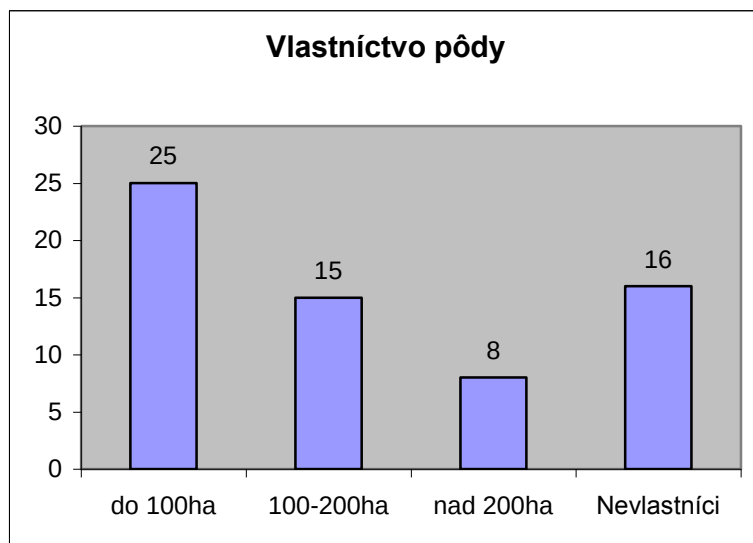
Vlastníkov pôdy dokumentuje tabuľka 32 a graf 10

Tabuľka 32: Vlastníci pôdy podľa výmery

Výmera pôdy v ha	Vlastníci			Nevlastníci
	do 100ha	100-200ha	nad 200ha	
Podniky NK	25	15	8	16
v %	39,06	23,44	12,50	25,00

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 10: Vlastníctvo pôdy podľa výmery



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z prieskumných dotazníkov jednoznačne vyplýva, že k tomu, aby sa trh s poľnohospodárskou pôdou realizoval a bol efektívny, je nevyhnutý dokonalý právny systém a vhodná politická klíma, ktorá by mala zabezpečiť:

- jednotnú právnu úpravu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam bez ohľadu na to, či ide o vlastníctvo právnických alebo fyzických osôb,
- právnu úpravu štruktúry štátnej správy v evidencii nehnuteľností vzhľadom na vhodnú reguláciu,
- vhodné prostredie pre investície do pozemkov vo väzbe na motiváciu vlastníkov,
- transparentnosť vo vlastníckych vzťahoch,
- bezproblémový prevod vlastníctva,
- zabezpečiť dostupnosť kapitálu a výhodných úverov na nákup pôdy.

Správne fungovanie týchto prvkov je podľa respondentov základom efektívnych trhov s poľnohospodárskou pôdou.

Prehľad vlastníkov pozemkov za Nitriansky kraj dokumentuje tabuľka 33

Tabuľka 33: Počet vlastníkov pozemkov k 1.1.2006

Regióny (okresy)	Počet Listov vlastníctva	Počet Vlastníkov
Komárno	81441	278921
Levice	103080	367790
Nitra	112232	391329
Nové Zámky	127695	503263
Šaľa	48289	267518
Topoľčany	53425	165005
Zlaté Moravce	47686	165935
Spolu NK	573848	2139761

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR (2006)

Vývoj kúpy pôdy v období 1989 – 2008 podľa predávajúcich subjektov je minimálny a dokumentuje ho tabuľka 34.

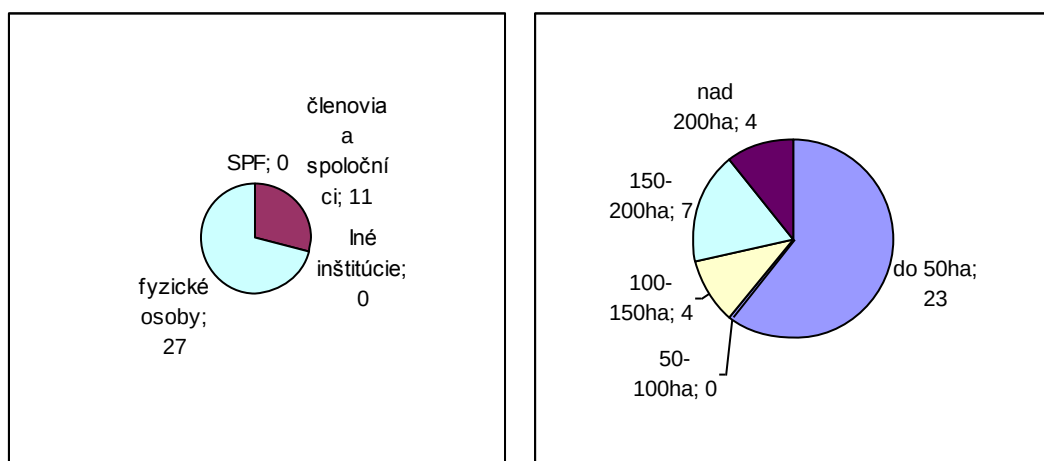
Tabuľka 34: Kúpa pôdy

Výmera v ha	Slovenský pozemkový fond	Členovia a spoločníci	Iné inštitúcie	Fyzické osoby	Spolu
do 50ha	0	2	0	21	23
51 -100 ha	0	0	0	0	0
101 - 150 ha	0	0	0	4	4
151 - 200 ha	0	5	0	2	7
nad 201 ha	0	4	0	0	4
Spolu	0	11	0	27	38

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Poznámka: pokiaľ agrosubjekt kupoval pôdu od rôznych druhov subjektov, zohľadnili sme v dotazníku iba nákup pôdy v najväčšej výmere.

Graf 11: Nákup pôdy podľa subjektov a výmery



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Dôvod problémov nerealizovania kúpy pôdy, resp. nerealizovania kúpy väčšej celkovej výmery dokumentuje tabuľka 35.

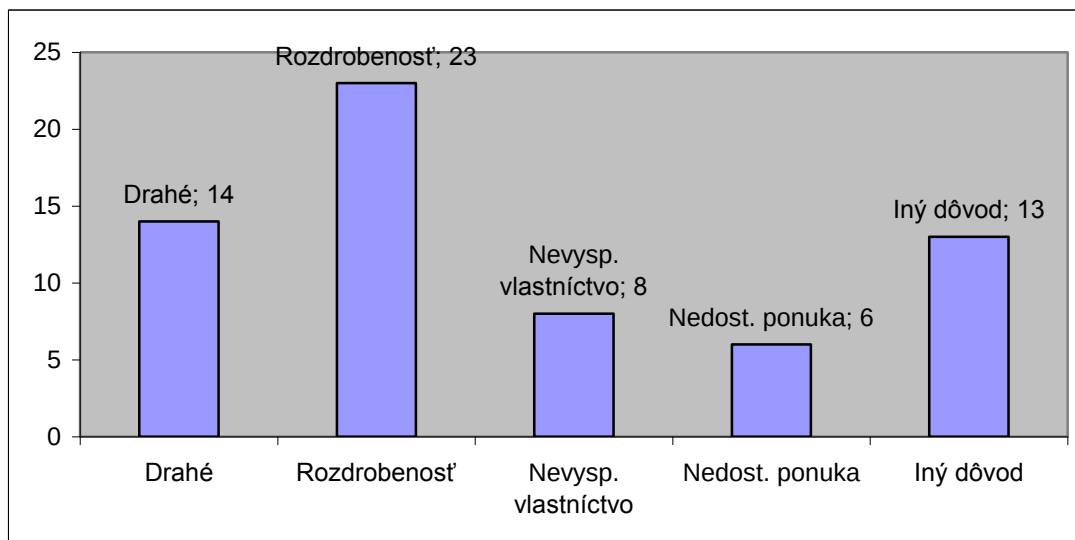
Tabuľka 35: Dôvod problému nerealizovania nákupu pôdy

Dôvod problému	Drahé	Rozdrobenosť	Nevysp. vlastníctvo	Nedost. ponuka	Iný dôvod
Podniky NK	14	23	8	6	13
v %	21,88	35,94	12,50	9,38	20,31

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

*Iný dôvod: prevládajú mikroekonomické problémy agropodniku

Graf 12: Problémy nerealizovania nákupu pôdy



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z tabuľky 34 a 35 a z grafov 11 a 12 vyplýva nízka kúpa pozemkov. Respondenti dokumentovali daný problém pri obchodovaní s pôdou nasledovne:

- nedostatok vlastného kapitálu s nedostupnosťou úverov s prijateľnou úrokovou sadzbou,
- nízke nájomné, spravidla 1 %, resp 1,5% z ceny pôdy,
- rozdrobené vlastníctvo pôdy, komplikované dohody, ak sú viacerí vlastníci tej istej plochy,
- rozsiahla administratíva, ktorá súvisí s predajom a kúpou pôdy,
- absencia konkurencie, ktorou by podnikateľské subjekty pociťovali ako ohrozenie vo väzbe na možný úbytok obhospodarovanej plochy,
- nízky príjem v agropodnikaní na poľnohospodárskej pôde,
- neistota podnikania v poľnohospodárstve, prijímanie veľkého množstva makroekonomických opatrení, ktoré nie je možné predvídať a ďalšie okolnosti.

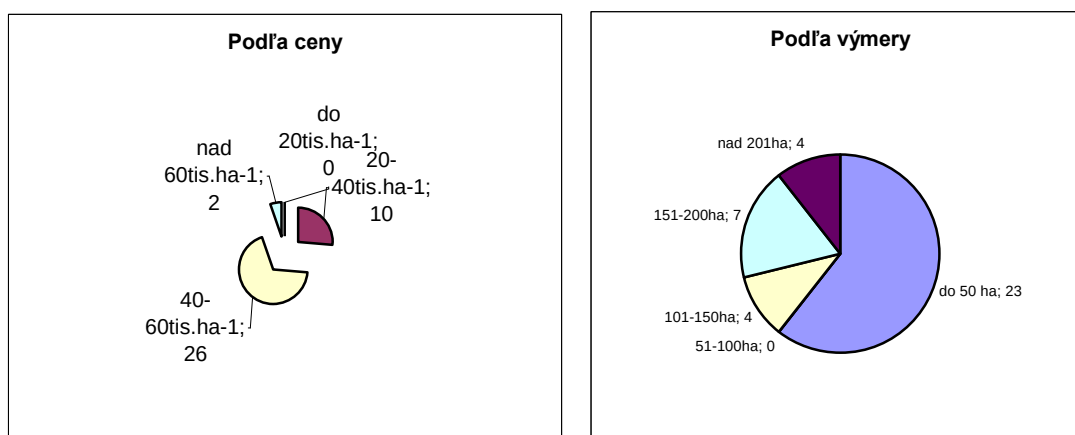
Priemernú trhovú cenu v porovnaní s výmerou dokumentuje tabuľka 36 a graf 13.

Tabuľka 36: Priemerná trhovú cenu v porovnaní s výmerou pôdy

Cena/Výmera	do 20tis.ha ⁻¹	20-40tis.ha ⁻¹	40-60tis.ha ⁻¹	nad 60tis.ha ⁻¹	Súčet
do 50 ha	0	8	15	0	23
51-100ha	0	0	0	0	0
101-150ha	0	0	2	2	4
151-200ha	0	2	5	0	7
nad 201ha	0	0	4	0	4
Súčet	0	10	26	2	

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 13: Priemerná trhovú cenu podľa výšky ceny a podľa výmery



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z tabuľky 36 a grafu 13 vyplýva, že trh s poľnohospodárskou pôdou v sledovanom Nitrianskom kraji bol a je v etape rozvoja. Respondenti jednoznačne v dotazníkoch dokumentujú, že neexistuje oficiálne štatistické zisťovanie o vývoji trhových cien pôdy, podľa čoho by sa pri predaji a kúpe pozemkov mohli orientovať.

Trhové ceny pozemkov s malými výmerami sú mnohonásobne vyššie ako úradné ceny pôdy, najmä v závislosti od vzdialenosti pozemkov od hranice intravilánu, ich plochy, tvaru, potenciálnej možnosti prevodu na stavebné pozemky, čo bolo uvedené aj v predchádzajúcich častiach dizertačnej práce.

Predaj pôdy a odhad súčasnej trhovej ceny za ha p.p. dokumentuje tabuľka 37.

Tabuľka 37: Predaj pôdy a odhad súčasnej trhovej ceny za ha

Ukazovateľ	Predaj pôdy v ha				Odhad trhovej ceny tis. ha ⁻¹			
Výmera	do 0,5ha	0,5-1ha	nad 1ha	nepredali				
Podniky NK	4	2	6	52				
Ukazovateľ								
Cena	do 40tis.ha ⁻¹	41-50tis.ha ⁻¹	51-60tis.ha ⁻¹	61-70tis.ha ⁻¹	71-80tis.ha ⁻¹	81-90tis.ha ⁻¹	91-100tis.ha ⁻¹	
Podniky NK	6	15	21	8	7	1	6	

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

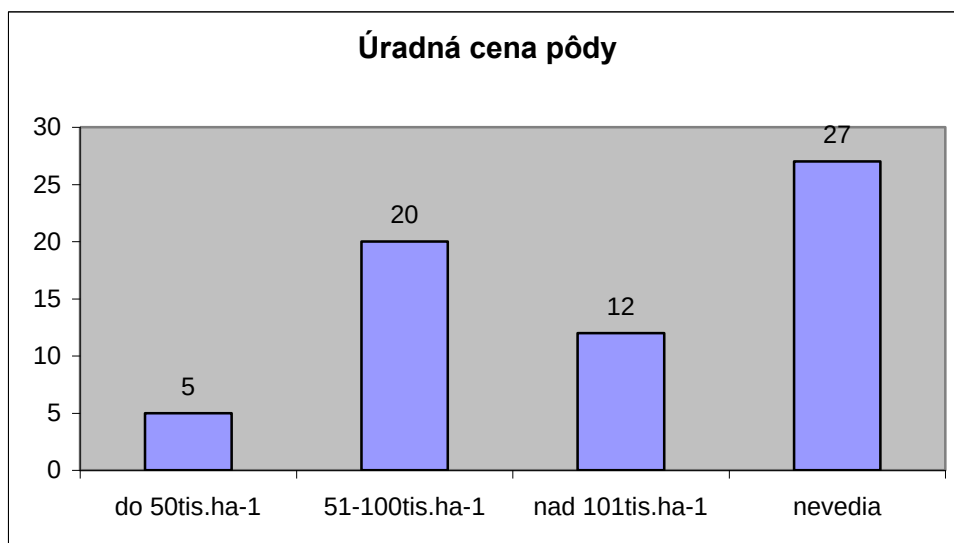
Priemernú úradnú cenu pôdy dokumentuje tabuľka 38 a graf 14

Tabuľka 38: Priemerná úradná cena v tis.ha⁻¹

Úradná cena	do 50tis.ha ⁻¹	51-100tis.ha ⁻¹	nad 101tis.ha ⁻¹	nevedia
Podniky NK	5	20	12	27
v %	7,81	31,25	18,75	42,19

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 14: Priemerná úradná cena pôdy



Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

V súčasnom období podľa respondentov sa využívajú úradné ceny poľnohospodárskej pôdy najmä na stanovenie výšky dane z poľnohospodárskych pozemkov v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach

Úradné ceny slúžia tiež na určenie hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav, ktoré zohľadňuje vyhláška MP SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich.

Úradné ceny plnia dôležitú úlohu aj pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vrátane hodnoty pozemkov mimo zastavaných území obcí, neurčených na stavbu podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Významné sú úradné ceny aj ako orientačné ceny podľa respondentov pri uzatváraní kúpnych zmlúv a formovaní výšky trhových cien pôdy. Využívané sú taktiež notármi pri dedičských konaniach a majetkovo – právnom vysporiadaní pozemkov.

Zaujímavá je zistená skutočnosť, keď 42,19 % respondentov uviedlo v dotazníku, že nevedia určiť úradnú cenu poľnohospodárskej pôdy, na ktorej agrosubjekt podniká. (Tabuľka 38 a graf 14)

Priemernú úradnú cenu ornej pôdy v Sk.ha⁻¹ dokumentuje tabuľka 39

Tabuľka 39: Priemerná úradná cena ornej pôdy v Sk.ha⁻¹

Regióny (okresy)	v Sk.ha ⁻¹ o.p.	v Sk.ha ⁻¹ p.p.	v Sk.ha ⁻¹ TTP
Komárno	77077		
Levice	65308		
Nitra	68177		
Nové Zámky	80001		
Šaľa	78865		
Topolčany	60019		
Zlaté Moravce	50854		
Priemer NK	68614	68748	30916
Priemer SR	52995	47850	12050
Rozdiel NK – SR	15619	30898	18866

Zdroj: VÚEPP Bratislava (2005) a vlastný prepočet

Sústava bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek (BPEJ) a vypracovaný cenník ornej pôdy pomerne presne charakterizuje produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd vyjadrený ekonomickou kategóriou ceny pôdy.

Z tabuľky 39 vyplýva, že najvyššia úradná cena ornej pôdy sa nachádza v regióne Nové Zámky v hodnote 80 001 Sk.ha⁻¹ o.p.. Oproti tomu najnižšia úradná cena ornej pôdy je v regióne Zlaté Moravce (50 854 Sk.ha⁻¹ o.p.), čo je o 29 147 Sk.ha⁻¹ o.p. menej v porovnaní s okresom Nové Zámky.

V komparácii Nitrianskeho kraja so Slovenskom je úradná cena ornej pôdy vyššia v Nitrianskom kraji o 18 227 Sk.ha⁻¹. V rámci poľnohospodárskej pôdy je tento rozdiel ešte vyšší o 30 898 Sk.ha⁻¹ a v TTP je to o 18 866 Sk.ha⁻¹ oproti SR. (tabuľka 38).

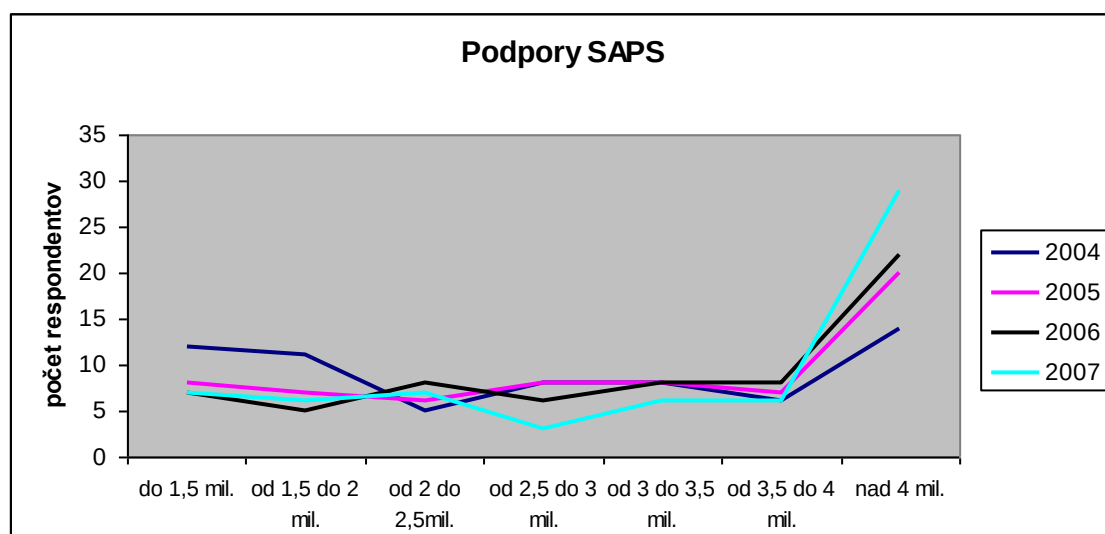
Podpory a objem získaných platieb (SAPS) dokumentuje tabuľka 40 a graf 15

Tabuľka 40: Podpory SAPS v mil. SK

Podpory SAPS	do 1,5 mil.	od 1,5 do 2 mil.	od 2 do 2,5 mil.	od 2,5 do 3 mil.	od 3 do 3,5 mil.	od 3,5 do 4 mil.	nad 4 mil.
2004	12	11	5	8	8	6	14
2005	8	7	6	8	8	7	20
2006	7	5	8	6	8	8	22
2007	7	6	7	3	6	6	29
% za r.2007	10,94	9,38	10,94	4,69	9,38	9,38	45,31

Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

Graf 15: Vývoj podpôr SAPS



Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

Názor respondentov na ekonomickú účinnosť priamych platieb dokumentuje tabuľka 41.

Tabuľka 41: Názor na ekonomickú účinnosť priamych platieb

Účinnosť SAPS	Ovplyvnili kladne výsledok hospodárenia	Neovplyvnili výsledok hospodárenia
Podniky NK	64	0
v %	100	0

Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

Vývoj iných podpôr v členení podľa výšky podporných prostriedkov dokumentuje tabuľka 42.

Tabuľka 42: Vývoj iných podpôr v členení podľa výšky podporných prostriedkov

Výška inej podpory	do 1,0mil.	Od 1 do 1,5mil.	od 1,5 do 2 mil.	od 2 do 3 mil.	nad 3 mil.	neuvedené iné podpory
2004	12	4	6	6	11	25
2005	10	6	7	2	13	26
2006	8	5	5	7	12	27
2007	6	6	6	7	17	22
Priemer za 2007	9	5,25	6	5,5	13,25	25

Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

Z prieskumu vyplýva, že všetky sledované agrosubjekty v Nitrianskom kraji boli prijímateľmi jednotnej platby na plochu (SAPS), čo dokazuje, že regióny v Nitrianskom kraji majú poľnohospodársky charakter a väčšina plochy je charakteru ornej pôdy.

Najvyšší podiel respondentov poberalo priame platby v kategórii nad 4 mil. Sk (45,31 %) a najmenej v kategórii do 1,5 mil. Sk (10,94 %).

V tejto skupine sa nachádzali predovšetkým SHR (tabuľka 30), ale práve SHR mali značné zastúpenie aj v skupinách poberateľov vyšších podpôr. Účinnosť priamych platieb na kladný výsledok hospodárenia bol jednoznačne potvrdený 100 percentným prehlásením respondentov (tabuľka 41). Z toho vyplýva, že priame platby, ktoré sa podieľali a podieľajú na kladnom výsledku hospodárenia, zároveň pozitívne ovplyvňujú aj rozvoj trhu s pôdou.

Sledované agrosubjekty boli poberateľmi iných podpôr najmä vo forme doplnkových priamych platieb. Agrosubjekty poberali najmä platby na plodiny na ornej pôde (POP) a platby na hovädzí dobytok (kravy) v prepočte na VDJ v roku 2008.

Názory na problematiku prenájmu pôdy dokumentuje tabuľka 43 a graf 16.

Tabuľka 43: Názory na problém prenájmu pôdy

Ukazovateľ	počet	%
Nikto nechce pôdu prenajať	24	37,50
Vysoká cena nájmu	12	18,75
Nedostatok kapitálu na prenajímanie pôdy	7	10,94
Nevysporiadané vlastnícke vzťahy	17	26,56
Nízka kvalita pôdy	4	6,25

Zdroj: Dotazníky a vlastný prepočet (2007)

Graf 16: Problémy s prenájmom pôdy



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Súbežne s riešením zložitej situácie s vysporiadaním vlastníctva a užívaním pôdy bolo potrebné legislatívne, podľa respondentov, upraviť aj nájomné vzťahy a podmienky uzatvárania nájomných vzťahov k pôde. Bola tu nespokojnosť vlastníkov pozemkov s podmienkami prenájmu t.j. s užívaním pôdy bez nájomného vzťahu a rovnako na strane druhej užívateľa pôdy neboli chránení pred vypovedávaním nájomných zmlúv, len napr. kvôli vyššej ponuke konkurenta v regióne. Preto zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov mal snahu vnieť do nájomných vzťahov legislatívnu stabilitu, kde určuje minimálnu výšku nájomného, stanovuje podmienky nájmu a jeho zmluvné ukončenie medzi vlastníkom pôdy a užívateľom, poskytuje možnosť v rámci úpravy minimálnej a maximálnej dĺžky nájmu, vytvára predpoklady pre stabilizáciu poľnohospodárskej výroby prostredníctvom investícií do prenajatej pôdy, aj napriek tomu, že respondenti (tabuľka 43) uvádzajú, že nikto nechce pôdu prenajať. Z toho dôvodu vyplýva, že poľnohospodárske družstvá, akciové spoločnosti, spoločnosti s ručením obmedzeným hospodária vo väčšej miere iba na prenajatej pôde, pričom nemajú vlastnú pôdu. V menšej miere z hľadiska počtu uvedené právnické agrosubyjekty hospodária na pôde vlastnej a prenajatej, pričom ich rozsah výmery je dvojnásobný oproti predchádzajúcej skupine.

Väčšia časť SHR hospodári len na vlastnej pôde, ale v posledných sledovaných rokoch aj v tejto organizačno – právnej forme podnikania na pôde sa zvyšuje počet fyzických osôb, ktoré hospodária na pôde vlastnej a prenajatej.

Dôvodom zvýšenia nájomného boli najčastejšie požiadavky vlastníkov pôdy, ich výpovede boli zamerané na nízku cenu a prispôsobenie výške renty susediacich pozemkov, obnova nájomných zmlúv na základe zmien legislatívy. V 24 prípadoch respondenti neuviedli dôvody, prečo vlastníci nechcú pôdu prenajímať. (tabuľka 42).

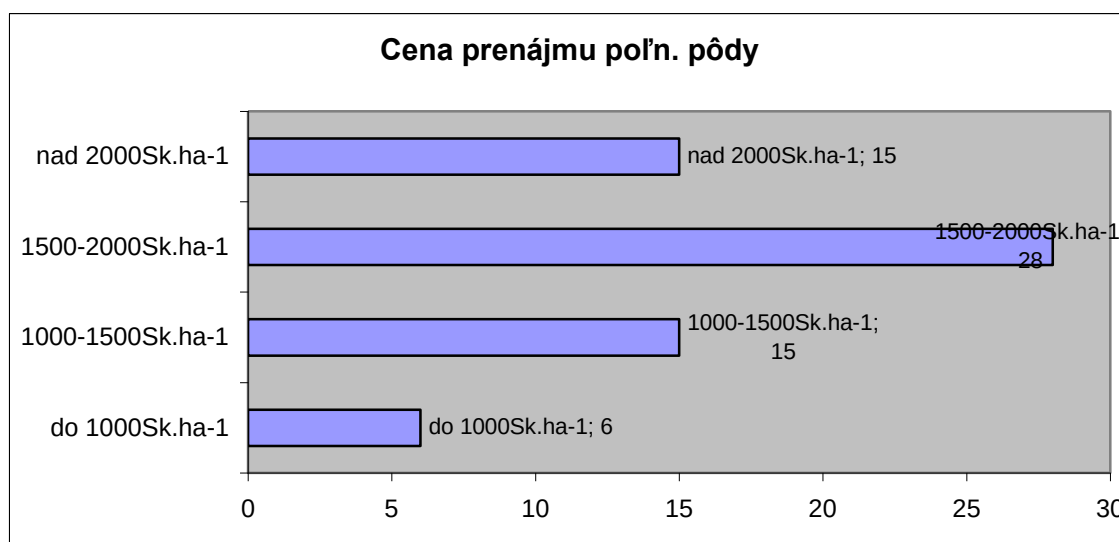
Cenu prenájmu pôdy dokumentuje tabuľka 44 a graf 17.

Tabuľka 44: Cena prenájmu pôdy

Cena prenájmu	do 1000Sk.ha ⁻¹	1000-1500Sk.ha ⁻¹	1500-2000Sk.ha ⁻¹	nad 2000Sk.ha ⁻¹
Podniky NK	6	15	28	15
%	9,38	23,44	43,74	23,44

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 17: Výška ceny prenajímanej pôdy



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Výšku nájomného (rentu) stanovenú pevne, nezávisle od úradnej ceny pôdy malo v sledovanom súbore 31,5 % respondentov. Nájom určený z úradnej ceny pôdy dosahuje takmer 53,5 % zo súboru podnikov a ostatní respondenti uvádzajú stanovenú výšku nájomného na základe uzavretej zmluvy t.j. dohodou medzi vlastníkom a užívateľom pôdy. Zmluvu o prenájme pôdy mali vlastníci a užívatelia pôdy uzavretú v písomnej forme.

Cena nájmu z ceny pôdy sa pohybovala v rozpätí od 1,0 % až do 3,74 %. V intervale od 1500 do 2000 Sk.ha⁻¹ sa nachádzalo najviac (28) nájomcov (43,74 %) a v intervale nad 2000 Sk.ha⁻¹ menej (15) nájomcov t.j. (23,44). Najmenej bolo respondentov v intervale do 1000 Sk.ha⁻¹ (6) pri podiele 9,38 % (tabuľka 43).

Najčastejšou formou platby prenájmu je peňažná forma, kombinovaná peňažná aj naturálna forma, resp iba naturálna forma. V prevažnej väčšine sa nájom realizoval (vyplácal) jedenkrát ročne a dvakrát ročne iba 5 % zo sledovaného súboru.

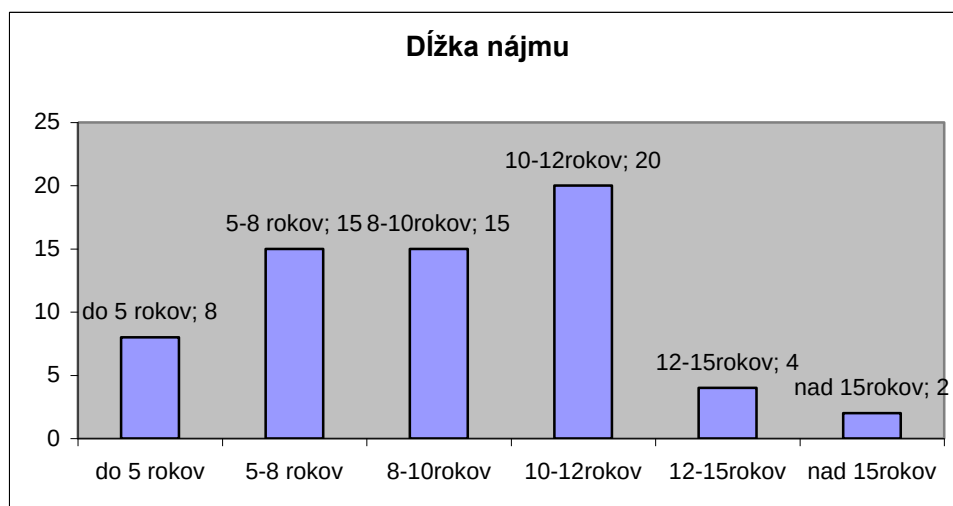
Priemernú dĺžku nájomnej zmluvy dokumentuje tabuľka 45 a graf 18.

Tabuľka 45: Priemerná dĺžka nájomnej zmluvy

Dĺžka nájmu	Do 5 rokov	5-8 rokov	8-10rokov	10-12rokov	12-15rokov	nad 15rokov
Podniky NK	8	15	15	20	4	2
%	12,50	23,44	23,44	31,25	6,25	3,13

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 18: Dĺžka prenájmu poľnohospodárskej pôdy (v rokoch)



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z tabuľky 45 vyplýva, že najčastejšie je pôda prenajímaná na 10 – 12 rokov (31,25% agrosubjektov), prenájom pôdy na dobu 8 – 10 rokov využíva menej agrosubjektov(23,44 %), na dobu 5 – 8 rokov mali respondenti prenajatú pôdu v tom istom rozsahu (23,44 %), do 5 rokov iba 12,50 % opýtaných a najmenej subjektov prenajímalo nad 15 rokov (3,12 %). Na dobu neurčitú nebol žiadny prenájom realizovaný v sledovanom súbore respondentov.

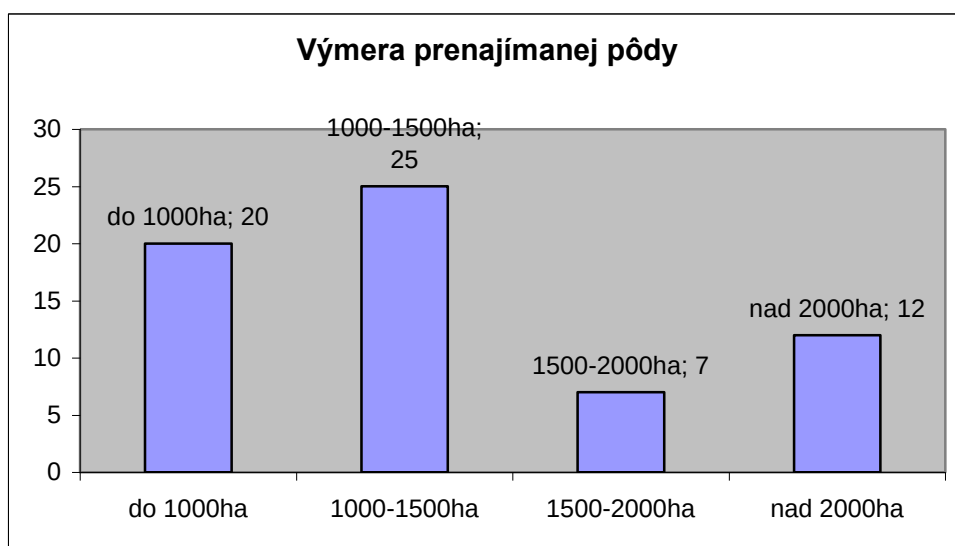
Prenájom pôdy podľa výmery dokumentuje tabuľka 46 a graf 19.

Tabuľka 46: Prenájom pôdy podľa výmery

Výmera p.p.	do 1000ha	1000-1500ha	1500-2000ha	nad 2000ha
Podniky NK	20	25	7	12
%	37,04	46,30	12,96	22,22

Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Graf 19: Výmera prenajímanej pôdy



Zdroj: Dotazníky a vlastné prepočty (2007)

Z tabuľky 46 a grafu 19 vyplýva, že v skupine prenajímatej výmery od 1000 do 1500 ha je najvyššie zastúpenie respondentov (25), čo zodpovedá 39,06 % zo sledovaného súboru. Pomerne vysoké je zastúpenie v kategórii prenajatých pozemkov v rozpätí nad 2000 ha (12), čomu zodpovedá 18,75 %.

Na základe dotazníkového prieskumu je možné potvrdiť, že trh s nájmom poľnohospodárskej pôdy je omnoho rozšírenejší ako predaj a kúpa poľnohospodárskej pôdy. V prieskume sa potvrdilo, že najvyšší nájom v rámci jednotlivých krajov v SR platia poľnohospodári v Nitrianskom kraji, kde výška nájomného prenajímatej pôdy dosiahla až dvojnásobok priemernej výšky za všetky kraje. Najvyššia renta za prenajatú pôdu bola zistená v regióne okresu Nové Zámky vo výške 3300 Sk.ha⁻¹ p.p..

3.4.3 Všeobecné porovnanie cien vo vybranom regióne Nitrianskeho kraja

Ako uvádza tabuľka 47 trhové ceny sú niekoľkokrát vyššie ako úradné ceny. Najväčší rozdiel sa prejavuje najmä v menších výmerách. Dôvodom je využívanie pôdy. Menšie výmery poľnohospodárskej ako aj ornej pôdy sa využívajú prevažne na nepoľnohospodárske účely. Respondenti dávali do pozornosti, že daný rozdiel sa zvýšil v posledných rokoch, čo spôsobila legislatíva upravujúca ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Ide najmä o odlišný administratívny postup pri vyňatí poľn. pôdy. Ako

podpora tohoto tvrdenia je Zelená správa 2007, ktorá uvádza že celková využitá poľnohospodárska pôda dosahovala v roku 2006 výmeru 1 939 275ha. Oproti roku 2005 klesla výmera poľnohospodárskej pôdy o 2 105 ha. Ak porovnáme rok predtým, zistíme že trend bol iný (využívanie poľn. pôdy sa zvýšilo).

Tabuľka 47: Trhové ceny vo vybraných regiónoch v tis. Sk

Trhová cena	do 1ha		od 1 do 10ha		nad 10ha	
pôda	PP	OR	PP	OR	PP	OP
Komárno	550	500	371	357	60	58
Levice	520	490	346	326	42	35
Nitra	1250	1140	800	780	70	68
Nové Zámky	630	620	420	413	61	59
Šaľa	540	480	415	369	55	53
Topoľčany	420	350	330	300	45	41
Zlaté Moravce	340	290	240	220	32	29
Nitriansky kraj	607,1	552,9	417,4	395,0	52,1	49,0
Rozdiel UC a TC	8,84	7,76	6,08	5,55	0,76	0,69

Zdroj: Dotazník, vlastné výpočty

Tabuľka 48: Úradné ceny podľa BPEJ

Úradná cena	Sk/ha	
pôda	PP	OP
Komárno	75 832	77 050
Levice	60 903	65 313
Nitra	67 458	68 177
Nové Zámky	78 573	79 953
Šaľa	78 362	78 865
Topoľčany	58 459	60 019
Zlaté Moravce	44 836	50 854
Nitriansky kraj	68 706	71 200

Zdroj: Bonitačná banka dát VÚEPP

Výška priemerných trhových cien poľnohospodárskej pôdy za všetky sledované okresy prevyšuje úradnú cenu pôdy 8,84-krát (pri ornnej pôde 7,76 – krát) ak sa jedná o menšie výmery pozemkov. Daný veľký rozdiel v porovnaní so Zelenou správou 2007 možno obhájiť rozdielnym priemerom vybraných okresov (Nitriansky kraj). Na základe marketingového zistenia sme dospeli k názoru, že daný rozdiel je spôsobený zvýšenou investičnou aktivitou v skúmaných regiónoch.

Pri stredne veľkých pozemkoch sa rozdiel mierne zníži. Avšak dôležité je uviesť, že v danom intervale výmery 1 až 10ha respondenti poukazovali na dolnú hranicu tohoto intervalu. Rozdiel trhovej a úradnej ceny sa tak ustálil na hodnote 6,08 pre poľnohospodársku pôdu a 5,55 pre ornú pôdu. Dôvody daných rozdielov sú podobné ako

pri menších výmerách pozemkov avšak investičná aktivita je diverzifikovanejšia (priemyselná a bytová výstavba, agroturizmus, športové aktivity atď).

Pri väčších výmerách dochádza značnému poklesu trhových cien a to až pod úroveň úradných cien. Väčšie výmery pozemkov sa podľa respondentov predávajú a kupujú zväčša na poľnohospodárske účely. Tento obrat obchodov je však veľmi nízky.

Tabuľka 49: Rozdiel trhových a úradných cien poľn. pôdy

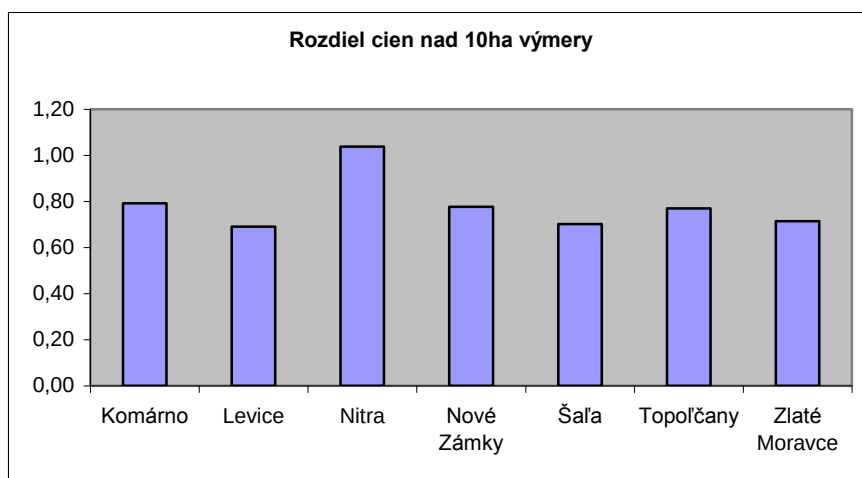
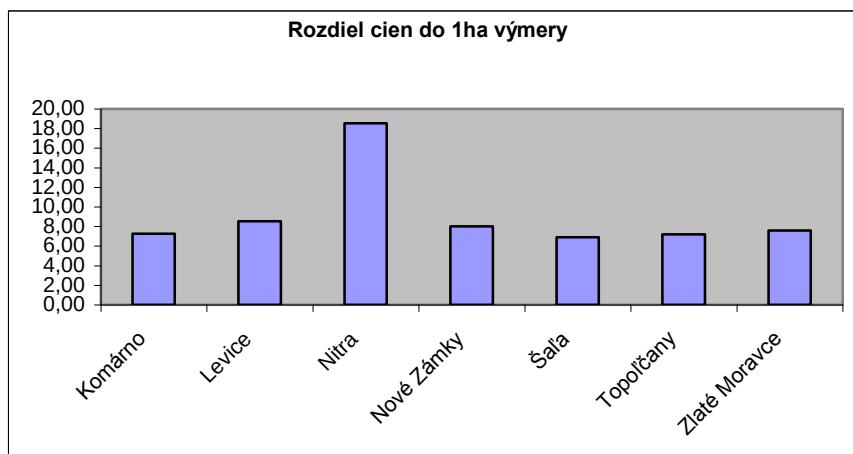
pôda	Rozdiel do 1ha		Rozdiel nad 10ha	
	PP	OP	PP	OP
Komárno	7,25	6,49	0,79	0,75
Levice	8,54	7,50	0,69	0,54
Nitra	18,53	16,72	1,04	1,00
Nové Zámky	8,02	7,75	0,78	0,74
Šaľa	6,89	6,09	0,70	0,67
Topoľčany	7,18	5,83	0,77	0,68
Zlaté Moravce	7,58	5,70	0,71	0,57
Nitriansky kraj	8,84	7,76	0,76	0,69

Zdroj: Dotazník, bonitačná banka dát VÚEPP, vlastné prepočty

Podľa tabuľky 49 a grafu 20 najväčší rozdiel úradnej ceny podľa BPEJ cenníka a trhovej ceny je práve v okrese Nitra. Dôvodom je vyššia investičná aktivita, dostupnosť inžinierskych sietí, vyspelejšia infraštruktúra a hustota obyvateľstva. Vyššie trhové ceny malých pozemkov poľnohospodárskej pôdy si držia aj okresy Nové Zámky a Komárno. Najnižšie ceny poľnohospodárskej pôdy sme zaznamenali v okrese Zlaté Moravce. V tomto okrese je však aj podľa bonitačnej banky dát nízka úradná cena pôdy a preto nie práve v tomto okrese je najnižší rozdiel v cenách pôdy. Najnižší rozdiel medzi úradnou cenou a trhovou cenou zaznamenal okres Topoľčany. Podľa respondentov dôvodom môže byť lepšia bonita pôdy a zároveň nižší dopyt po poľnohospodárskej pôde, lebo práve v tomto okrese je po Zlatých Moravciach najnižšia cena pôdy.

V pozemkoch väčších výmer dochádza k znižovaniu rozdielov trhových a úradných cien. Trhovú cenu vyššiu ako úradnú dosahuje len okres Nitra (1,04). Ostatné okresy predstavujú rozdiel v rozmedzí 0,69 až 0,79 krát.

Graf 20: Rozdiel medzi trhovými a úradnými cenami poľnohospodárskej pôdy



3.5 Diskusia

Z výsledkov analýz vykonaných v dizertačnej práci vyplýva, že pôda a trh s pôdou sú rôznorodo charakterizované preto, že sa pôda odlišuje od iných tovarov a služieb, s ktorými sa obchoduje na trhu. Kým ekonomická sféra ju môže považovať za komoditu, ktorá je „typická“ pre nehnuteľnosť a jej trhovú dispozícia je presne daná, vlastník pôdy by nemal pozeráť na pôdu len zo svojho ekonomického pohľadu, ale aj z hľadiska kultúrneho dedičstva a životného prostredia, ktoré slúži pre obyvateľstvo v širších životných dimenziách. Tieto zákonitosti môžu mať iba krátkodobý ekonomický význam a môžu prispieť získaniu určitých investícií do pôdy. Na strane druhej môže dôjsť k úplnej neakceptovateľnosti z politických a sociálnych dôvodov. Sú to práve emocionálne elementy, ktoré vstupujú do vlastníckych vzťahov k pôde a k tejto problematike zaujal svoje stanovisko celý rad autorov: **Bandlerová (2005), Buday a Bradáčová (2007), Němec a Kučera (2007), Tatík (2007), Jurica (2007), Lazíková (2006), Bradáčová a Buday (2008), Rumanovská a Lazíková (2006).**

Mimoriadna pozornosť v dizertačnej práci bola orientovaná na problematiku rozvoja trhu s pôdou v podmienkach Slovenskej republiky v komparácii s krajinami V4 a vybranými členskými štátmi EÚ, kde na základe mikroekonomických analýz trhu s poľnohospodárskou pôdou možno predpokladať, že dopyt po pôde perspektívne ovplyvní predovšetkým výška výsledku hospodárenia t.j. zisku, ktorá závisí od kvality využívaných vstupov, stupňa ich využitia, od výšky podporných prostriedkov a od produkčnej účinnosti obhospodarovanej pôdy. Všetky tieto faktory kladne ovplyvňujú aj rozvoj trhu s pôdou, čo je možné dokumentovať aj výsledkami nasledovných autorov: **Voltr (2007), Chrastinová (2008), Grznár (2008), Bielik a Sojková (2006), Hudák – Rovný (2007), Izakovičová a Ďuričová (2006), Jurica (2007).**

Mnohí autori ako **Buday a Bradáčová (2005) a (2007), Bradáčová a Buday (2008), Blaas (2008), Božik (2006), Humpál (2007), Buchta (2007), Němec (2004)** všeobecne charakterizujú trh s pôdou ako nevyvážený z dôvodu značného počtu vlastníkov, kde sa predaj a kúpa pozemkov obmedzuje hlavne na stavebné pozemky a menej na ornú pôdu, trhové ceny pôdy a výška nájomného sú v jednotlivých regiónoch značne diferencované a od roku 2004 po vstupe nových členských krajín EÚ – 10 sa počet pozemkov a výmera poľnohospodárskej pôdy každoročne zvyšuje. Predaj a kúpa poľnohospodárskych pozemkov sa zameriava najmä na pozemky s malými výmerami do 1000 m², väčšinou na stavebné resp. rekreačné účely a menej na trhovú poľnohospodársku

produkcii. Výška trhových cien pozemkov niekoľko násobne prevyšuje výšku úradných cien, čo bolo potvrdené aj v našom sledovanom dotazníkovom prieskume.

Na základe dosiahnutých výsledkov v dizertačnej práci je možné predpokladať, že záujem o nákup poľnohospodárskej pôdy a výšku nájomného ovplyvnia aj vyrovnané priame platby v nových členských štátoch (EÚ – 12) tak zvýšeným príspevkom EÚ ako aj národným doplatkom. Aj mnohí autori sú toho názoru, že v budúcnosti zvýšenie trhovej ceny je logické, a že to bude v rôznych regiónoch diferencované. Najdrahšie pozemky by mali byť v produkčných regiónoch a v turistických oblastiach a zároveň sa predpokladá, že najväčší záujem o kúpu pozemkov bude v pohraničných regiónoch s Rakúskom, Maďarskom a Českom. Rastúce ceny pôdy sa premietnu aj do zvyšujúceho tlaku užívateľov pozemkov na družstvách a v obchodných spoločnostiach prostredníctvom vyplácania vyššieho nájomného, čo bolo potvrdené v dotazníkovom prieskume v dizertačnej práci. Po sedemročnom „vynegociovanom“ moratóriu budú môcť pôdu nakupovať aj cudzinci, čo je taktiež predpokladom zvýšenia cien pri nákupe a prenájme pôdy. Je všeobecne známe, že trh s nájmom poľnohospodárskej pôdy je v podmienkach Slovenska omnoho rozšírenejší ako aj predaj a kúpa poľnohospodárskej pôdy. Potvrdil to aj náš dotazníkový prieskum ako aj citácie dokumentované mnohými autormi v prehľade literatúry.

Výsledky marketingového prieskumu preukázali, že záujem o poľnohospodársku pôdu je diferencovaný podľa oblastí. Účastníci trhu sa mnohokrát opierajú o klasické lokalizačné teórie a tak je dopyt po pôde závislý od vlastností oblasti kde sa nehnuteľnosť nachádza. Záleží od úmyslu investora, aký druh činnosti plánuje na danej nehnuteľnosti prevádzkovať. Respondenti tiež dávali veľký význam lokalizačným aspektom nehnuteľností. Ich názory sa odlišovali najmä v závislosti od regiónu kde sa ich pôda nachádza. Avšak takmer u všetkých vlastníkov pôdy prevládal názor, že cena pôdy je vysoko závislá od jej lokality a od vzdialenosti miest a trhov.

Úspešne fungujúci trh s poľnohospodárskou pôdou má mimoriadny význam pre rozvoj vidieckych regiónov a pre postupné napredovanie a vyrovnanie účinnosti vo väzbe na konkurenčnú schopnosť poľnohospodárstva v nových členských krajinách (EÚ - 12) s pôvodnými krajinami (EÚ - 15).

4 TEORETICKÉ A PRAKTICKÉ PRÍNOSY DIZERTAČNEJ PRÁCE

4.1 Prínosy dizertačnej práce pre teóriu

Uvedená dizertačná práca z hľadiska cieľov a výsledkov riešenia prispela k prehĺbovaniu teoretických poznatkov v problematike poľnohospodárskej politiky a jej vplyvu na rozvoj trhu s pôdou vo vybratých vidieckych regiónoch Slovenska v krajinách V-4 a vo vybratých členských krajinách EÚ – 27.

Východiskovou základňou sa stalo viac ako deväťdesiat literárnych prameňov, v ktorých sa prezentujú názory domácich a zahraničných vedeckých odborníkov na ten istý problémový okruh riešenia s rozdielnymi uhlov pohľadu. Väčšina významných autorov podporila nutnosť riešenia danej problematiky.

Prínosy dizertačnej práce pre teóriu je možné dokumentovať v nasledujúcich oblastiach:

- na základe súboru stanovísk a rozličných názorových citácií renomovaných domácich a zahraničných autorov je možné v spracovanej dizertačnej práci získať ucelený teoretický prehľad na posúdenie a následné analyzovanie rozvoja trhu s pôdou vo vidieckych regiónoch vo väzbe na rozvoj poľnohospodárstva a vidieka,
- v dizertačnej práci boli použité štandardizované metódy ktoré je možné využiť z teoretického hľadiska na hodnotenie účinnosti poľnohospodárstva v širších súvislostiach, a to vo väzbe na trh s kúpou a prenájomom pôdy v podmienkach Slovenska v komparácii so zahraničnými členskými krajinami EÚ,
- analyzované informácie a konkrétne teoretické poznatky obsiahnuté v dizertačnej práci súvisiace s hodnotením a porovnaním s členskými krajinami EÚ je možné odporučiť ako základné teoretické podkladové údaje pri riešení výskumných úloh (na univerzite, vo výskumných ústavoch, na MP SR pri hodnotiacich správach), taktiež vo vyučovacom procese, t.j. v učebných pomôckach a v publikačnej činnosti.

4.2 Prínosy dizertačnej práce pre prax

Na základe dosiahnutých výsledkov uvedených v dizertačnej práci je možné dokumentovať pre prax nasledované odporúčania:

- výsledky monitorovania trhu s pôdou majú význam pre rozvoj poľnohospodárstva a vidieckych regiónov, pretože poskytujú údajovú a analytickú bázu o stave a vývojových tendenciách charakterizujúcich súčasnú situáciu na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami na Slovensku a vo vybraných členských krajinách EÚ,
- predpokladáme, že tieto získané informácie budú použiteľné pre ústredné orgány štátnej správy, najmä pre MP SR, pri zasielaní štatistických údajov na výskumné účely,
- potreby vytvorenia ekonomickej komisie na úrovni EÚ, pri rozhodovaní nasmerovania podporných aktivít rozvoja trhu s pôdou a budovaní komplexného informačného systému o transakciách s pôdou,
- údaje o kúpnych cenách poľnohospodárskej pôdy budú poskytovať cenné informácie pri uzatváraní konkrétnych transakcií na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami medzi kupujúcimi a predávajúcimi ,
- výsledky riešenia budú mať svoje využitie v širokej poľnohospodárskej praxi ako vedecky zdôvodnená argumentácia pri ďalšej reštrukturalizácii poľnohospodárskej výroby vo väzbe na poľnohospodársku pôdu s jej trvalo udržateľným rozvojom v súlade so spoločnou poľnohospodárskou politikou EÚ,
- dokumentované úradné ceny poľnohospodárskej pôdy na základe údajov v Bonitačnej banke dát majú tiež svoj význam ako orientačné ceny pri uzatváraní kúpnych zmlúv a formovaní výšky trhových cien pôdy, ide o podklady, ktoré sú využívané notármi pri dedičských konaniach a majetkovo – právnom vysporiadaní pozemkov,
- dôležitú úlohu plnia úradné ceny taktiež pri určení výšky nájmu, a preto ich môžeme odporučiť ako orientačné ceny pre vlastníkov a užívateľov pôdy, a to pri uzatváraní zmlúv o prenájme poľnohospodárskych pozemkov,
- doterajšiu orientáciu poľnohospodárstva po reformách pôdy, reštrukturalizácii poľnohospodárstva, zmien štruktúry vlastníckych

a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde, je potrebné prejsť na európsky multifunkčný model, predovšetkým v marginálnych produkčno – ekonomických podmienkach hospodárenia.

Akcent je potrebné klásť predovšetkým na systémový prístup rozvoja vidieka v súlade s rozvojom agropodnikania na pôde. V tejto súvislosti rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou vo vidieckych regiónoch pri plnení globálnych cieľov má mimoriadny význam.

Budúce smerovanie udržateľného hospodárenia na pôde a rozvoj vidieckych regiónov je úzko prepojené s formovaním a uplatnením spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ. Nové smerovanie tejto politiky bude ovplyvňovať ďalší sociálno – ekonomický rozvoj s diferencovanými dopadmi najmä na regionálnej úrovni. Bude tiež ovplyvňovať stupeň a spôsob využitia poľnohospodárskej pôdy, utváranie krajiny a životného prostredia ako aj zachovania hodnôt prírodnej rozmanitosti a kultúrneho dedičstva.

5 ZÁVER

Integračné procesy a pretrvávajúce globalizačné snaženia posúvajú agropodnikateľské príležitosti do kvalitatívne a teritoriálne nových dimenzií. Trhy tovarov, kapitálu i služieb majú svoje odlišnosti, ktoré sa prejavujú najmä v rozdielnosti regulačných zámerov. Jedným z trhov, ktorý najdlhšie odoláva unifikácii, je trh s pôdou. Príkladom je aj sedemročné prechodné obdobie na uvoľnenie transakcií s pôdou s cudzincami, ktoré si dohodli nové členské krajiny Európskej únie v prístupovom procese. Je to preto, že vlastníenie a disponovanie s pôdou má široké politické a sociálne korene, ktoré ďaleko presahujú vnímanie významu výmeny tovarov.

Trh s pôdou a udržateľné hospodárenie na pôde v SR a v ďalších nových členských štátoch Únie sa stále stretáva s problémami, ktoré súvisia so sociálno – ekonomickým vývojom v týchto krajinách v nedávnej minulosti.

Po organizačno – legislatívnych reformách, ktoré v bývalých socialistických krajinách sa uskutočnili a v súčasnosti sú teraz členmi EÚ, tieto zmeny viedli okrem iného aj k náprave vlastníckych vzťahov k pôde a k obnove trhu s pôdou. Preto značnými rozdielmi medzi pôvodnými krajinami (EÚ – 15) a novými členskými štátmi sú markantné odlišnosti v cene pôdy a tiež rozdiely vo fungovaní trhu s pôdou.

Aj napriek tomu, že sa na území Únie vytvoril jednotný trh tovarov, trh s poľnohospodárskymi pozemkami zostáva v podstate národným trhom každej samostatnej krajiny. Kúpy a predaje poľnohospodárskych pozemkov sa uskutočňujú takmer výhradne len vo vnútri jednotlivých členských krajín. Prípady nákupu poľnohospodárskej pôdy v cudzej krajine sú iba ojedinelé.

Väčšina poľnohospodárskej pôdy na Slovensku patrí fyzickým vlastníkom, vážnou prekážkou rozvoja trhu s pôdou je veľká rozdrobenosť pozemkov a neprehľadné vlastnícke vzťahy k nim, čo súvisí okrem iného aj s problémami vo verejnej registrácii vlastníckych práv. V podstate ide o dedičstvo minulosti, ktorého náprava napríklad prostredníctvom pozemkových úprav je mimoriadne finančne a časovo náročná.

Súbežne s riešením zložitej situácie s vlastníctvom a užívaním pôdy, bolo potrebné legislatívne upraviť nájomné vzťahy a podmienky uzatvárania nájomných vzťahov k pôde. Pretože v súčasnosti popri rozvoji trhu s pôdou má pre agropodnikateľov (SHR, PD, OS a iné formy) rozhodujúci význam trh nájmu. V mnohých krajinách poľnohospodári vo veľkej miere, vrátane Slovenska hospodária na prenajatej pôde, pretože náklady na

nájomné sú súčasťou prevádzkových nákladov a tým znižujú daňový základ na daň z príjmov.

Implementácia podporných nástrojov Spoločnej poľnohospodárskej politiky podľa predpokladov a očakávaní v podstate zmení v strednodobom horizonte situáciu na trhu nájmu, kúpy a predaja pôdy. Rozvoj trhu s pôdou najmä v prihraničných oblastiach určite prispeje aj k ukončeniu „vynegociovaného“ sedemročného obmedzenia nákupu pôdy na Slovensku cudzincami.

Dostupné informačné zdroje a vedecké štúdie objasňujú a argumentujú, že na svete sa neobyčajne rýchlo tvorí a napreduje nové globálne agropotravinové hospodárstvo. To zasahuje i súčasnú 27 člennú EÚ a tým samozrejme i Slovenskú republiku. V súvislosti so vstupom SR do EÚ vznikla nielen nekompromisná konkurencia v rámci Spoločnej Európy, ale aj možná a nevyhnutná kooperácia a spoločný postoj voči ostatnému svetu.

Slovenská poľnohospodárska politika dlhodobo sleduje cieľ zachovať poľnohospodárske využívanie pôdy (územia) vo všetkých výrobných a prírodných podmienkach a udržanie životaschopných regiónov vidieka. Priority tejto politiky boli sformulované v dokumente „Politika rozvoja vidieka EÚ na obdobie rokov 2007-2013“ a jej budúca stratégia rozvoja sa orientuje na tri spoločne odsúhlasené kľúčové ciele:

- zlepšiť konkurencieschopnosť poľnohospodárstva a lesného hospodárstva,
- podporiť hospodárenie s pôdou a zlepšiť životné prostredie,
- zlepšiť kvalitu života a podporiť diverzifikáciu hospodárskych činností.

Z toho vyplýva, že budúce smerovanie udržateľného hospodárenia na pôde má prispieť k vytvoreniu silného a dynamického odvetvia a to prostredníctvom prenosu znalostných, inovačných a investičných podpôr, čo zároveň súvisí s kvalitou života vidieckych oblastí a diverzifikáciou hospodárstiev vidieka s cieľom tvorby pracovných príležitostí, zabezpečenia podmienok rastu a kvality života. K naplneniu týchto cieľov podľa našich dosiahnutých výsledkov v dizertačnej práci, môže prispieť aj rozvoj trhu s pôdou v podmienkach vidieckych regiónov Slovenska.

6 ABSTRACT

After the Slovak republic entered the European union, there have been many changes in economic situation in agriculture, the agricultural rentability has increased and the agricultural land market has started to accelerate. The economic performance of slovak agriculture has influenced many external and internal (microeconomic) factors.

The land is basic and unrecoverable source of food production and natural wealth of each country. And that's why it has to be permanently protected by state legislation against its decline. The problemacy of this Dissertation is highly actual, because the purchase and sale of the agricultural land and its dynamic depends on current economic performance of slovak agriculture. The landmarket is not uniformed in comparison with some other countries. It means the market is influenced by local, regional and national factors. The difference is demonstrated in land price and its quality. It is necessary to compare domestic market with other foreign landmarkets to evaluate the current condition of slovak landmarket and its development.

The paper describes the landmarket situation not only in Slovakia but also in other countries, especially in Hungary, Czech republic and Poland.

Problemacy of the Dissertation is undoubtedly connected with the development of rural regions level. Rural areas are important parts of whole country and that's why it is necessary to support them. Slovak rural areas are still socially different. The most of economic analyses say that there are many economic and social differences of the country development. The future of rural areas depends on economic restructuring and creation of job opportunities except the agrarian sector.

The aim of the paper is to evaluate development of the production and economic effects in connection with landmarket in conditions of Nitra's rural areas during the period of 2004 -2006. Then the Nitra's region is compared with other regions.

Among the other aims is to find economic connections between Common Agricultural policy and economic performance of agriculture. In connection with mentioned facts, there is an idea that the main influence of common Agricultural Policy on domestic agricultural entrepreneurship has had positive results. One of the mentioned results is also landmarket acceleration. These facts are proved in the Dissertation.

The main monitored rural region is Region of Nitra. This region has strong production potential of agricultural land and its material and technical base is mainly

developed. By the way the tradition of agricultural production and the whole production function is very significant and economically highly useful in this region.

There is described the structure of agricultural land and landmarket in domestic conditions, in the second chapter of the paper. This part mentions facts about used agricultural land area, its structure and describes the ownership (its relations) to the agricultural land. Reports of Ministry of Agriculture and Research Institute of Agriculture and Foodstuffs were the information sources, which contributed to our research. The issue of land ownership mostly depends on national legislation (concerning agricultural land), which is also mentioned.

The monitoring of official and market prices is not less significant part of the paper.

Through the marketing research (structured questionnaire) the questions of farmland size, land prices, support politics etc. on microeconomic and regional level were monitored.

As a result of this Dissertation, we can state that the farmland and the agricultural land market is characterized differently. The land has a special position in national economy and it differs from other goods and services, which circulate on market.

7 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

Odborná knižná a časopisecká literatúra

1. BACO, P. 2007. Vízio reformy Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ a slovenského poľnohospodárstva. In: *Ekonomika poľnohospodárstva*, 1/2007, VUEPP Bratislava, 2007. 57-62 s., ISSN 1335-6186
2. BALÁŽOVÁ, E. – PAPCUNOVÁ, V. 2005. Manažment samospráv. In: *Odborná publikácia pre potreby samospráv*, SPU Nitra, 2008. 134 s., ISBN 978-80-552-0045-3
3. BANDLEROVÁ, A. 2000. Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku a vo vybraných štátoch EÚ. In: *Medzinárodný vedecký seminár k aktuálnym otázkam v poľnohospodárskom a potravinárskom komplexe*, Nitra SPU, 2000, 22-27 s., ISBN 80-71-37-722-8
4. BANDLEROVÁ, A. 2005. Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku. In: *Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie – Štrukturálne zmeny v poľnohospodárstve EÚ*, SPU Nitra, 2005. ISBN 80-8069-514-8
5. BANDLEROVÁ, A – LAZÍKOVÁ, J. – RUMANOVSKÁ, Ľ. 2005. Agricultural Land Tenure – The Case of Slovakia. In: *Acta regionalia et environmetalica* 2, Nitra, SPU Nitra, 2005, 29-34 s., ISSN 1336-5452
6. BEČVÁROVÁ, V. 2005. Podstata a ekonomické souvislosti formování agrobyznysu. In: *Monografia, M2 a LU, PEF, Brno*, 2005, 68 s. ISBN 80-7157-911-4
7. BELAJOVÁ, A. – FÁZIKOVÁ, M. 2002. Regionálna ekonomika, SPU Nitra, 2002. ISBN 80-8069-007-3
8. BELAJOVÁ, A. – FAZIKOVÁ, M. 2004. Regionálna ekonomika. In: *Knižná publikácia*. SPU Nitra, 2004. 50-56, 202-218 s., ISBN 80-8069-344-7
9. BEDNAŘÍKOVÁ, Z. – HLAVSA, T. – ŠTOLBOVÁ, M. 2006. Problematika využití pudy ve vybraných okresech České republiky. In: *Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec)*, VUEPP Bratislava, 2006. 204-212 s., ISBN 80-8058-455-1
10. BELICA, M. 2004. Sociálno-ekonomická disparita regiónov na Slovensku. In: *Acta regionalia et environmetalica*, 1/2004, SPU Nitra, 2004. 23-25 s.

11. BELICA, M. 2005. Decentralizácia právomocí priniesla podnety regionálnemu rozvoju SR. In: Príspevok v denníku Národná obroda, 27 apríl 2005. 5-6 s.
12. BIELIK, P. – SOJKOVÁ, Z. 2006. Komparácia bežných priznaných podpôr poľnohospodárskych podnikov v rôznych výrobných podmienkach pred a po vstupe SR do EÚ. In: Agricultural economics, Zemědělská ekonomika 52, č.1. Praha, 2006, 12-22 s., ISBN 0139-570X
13. BLAAS, G. 2008. cituje SEDLÁK, J. Zavedenie eura zrealni cenu slovenských pozemkov. In: Pravda, 20 marec 2008, 10 s.
14. BOINON, J. – P. a kol. 2006. Enforcement of the 2003 CAP reform in 5 countries of west European Union: consequences of land rent and land market. In: Zborník – Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 36-56 s., ISBN 80-8058-455-1
15. BOKOROVÁ, M. – KOBIDOVÁ, Y. 2004. Rozvoj vidieka v Európskej únii. In: Informačná štúdia. Ústav vedecko-technických informácií pre pôdohospodárstvo- Informačné stredisko pre Európsku úniu. Nitra, 2004, internet: <http://www.europa.eu.int>
16. BOŽÍK, M. 2006. Distribučné efekty prechodu na jednotnú platbu na farmu v poľnohospodárstve na Slovensku. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 3/2006, VUEPP Bratislava, 2006, 3-12 s., ISSN 1335-6186
17. BOŽÍK, M. – BLAHOVISCOVÁ, M. 2004. Modelové riešenie regionálneho hodnotenia dopadov agrárnej politiky po vstupe do EÚ. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2004, VUEPP Bratislava, 2004. 27-37 s., ISSN 1335-4186
18. BRADÁČOVÁ, K. 2006. Úradná cena poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 93-102 s., ISBN 80-8058-455-1
19. BRADÁČOVÁ, K. – BUDAY, Š. 2008. Problémy rozvoja trhu s pôdou. In: Štúdia č. 141/2008, VUEPP Bratislava, 2008. 51 s., ISBN 978-80-8058-478-8
20. BRADÁČOVÁ, K. 2009. Analýza tendencií na trhu s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných okresoch Slovenska. In: Zborník – Rozvoj vidieka a trhu s pôdou v kontexte Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ. VUEPP Bratislava 2009, s.130-137, ISBN: 978-80-8058-526-6

21. BUCHTA, S. 2007. Priestorové problémy a trendy vidieckeho priestoru na Slovensku. In: Sborník z medzinárodného seminára – Vliv zemědělské politiky EU na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha. 2007, 40-45 s., ISBN 978-80-86671-43-7
22. BUCHTA, S. – RENTKOVÁ, Z. 2007. Hodnotenie implementácie SOP. Poľnohospodárstvo a rozvoj vidieka s dôrazom na vidiecku ekonomiku. In: Štúdia č. 130/2007, VUEPP Bratislava, 2007. 86 s., ISBN 978-8558-454-1
23. BUDAY, Š. – BRADÁČOVÁ, K. – GRAUSOVÁ, G. 2005. Rozvoj trhu s pôdou v podmienkach prípravy Slovenska na vstup do EÚ. In: Závěrečná správa projektu APVT -27-004402. VUEPP Bratislava. 2005, 33 s.
24. BUDAY, Š. – BRADÁČOVÁ, K. 2005. Trhové ceny poľnohospodárskej pôdy v SR a v krajinách EÚ. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 3/2005, VUEPP Bratislava, 2005, 15-24 s., ISSN 1335-6186
25. BUDAY, Š. 2006. Trh s pôdou. In: Zborník – Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 6-16 s., ISBN 80-8058-455-1
26. BUDAY, Š. a kol. 2006. Rozvoj vidieka a zmeny v potravinových vertikálach v kontexte integrácie SR do EÚ. In: Štúdia – záverečná správa, VUEPP Bratislava, 2006. 231 s., ISBN 80-8058-430-9
27. BUDAY, Š. a kol. 2009. Trh s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných regiónoch Slovenska v roku 2008. In: Zborník – Rozvoj vidieka a trhu s pôdou v kontexte Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ, VUEPP Bratislava 2009, s.20-31, ISBN:978-80-8058-526-6
28. BUDAY, Š. – BRADÁČOVÁ, K. 2007. Faktory vplývajúce na rozvoj trhu s pôdou na Slovensku. In: Sborník z medzinárodného seminára – Vliv zemědělské politiky EÚ na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 51-57 s., ISBN 978-80-86671-43-7
29. BUDAY, Š. – FEDERIČOVÁ, Z. – GRAUSOVÁ, G. – VAJCIKOVÁ, R. 2008. Možnosti diverzifikácie podnikania na vidieku v záujme riešenia zamestnanosti. In: štúdia č. 133/2008. VUEPP Bratislava, 2008. 73 s., ISBN 978-80-8058-476-4
30. BUJNOVSKÝ, R. – BEZÁK, P. 2008. Ochrana a využívanie poľnohospodárskej pôdy, VÚPOP Bratislava, ISBN 978-80-89128-46-4

31. CHRASTINOVÁ, Z. 2005. Strednodobá vízia dosahu integračných zmien v poľnohospodárstve na inštitucionálnu štruktúru vidieka. In: Štúdia č. 89/2005, VUEPP Bratislava, 2005. 76 s., ISBN 80-80-58-369-X
32. CHRASTINOVÁ, Z. 2007. Odvetvový a podnikový pohľad na ekonomiku poľnohospodárstva 2000-2005. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2007, VUEPP Bratislava, 2007, 3-14 s., ISSN 1335-6186
33. CHRASTINOVÁ, Z. 2008. Ekonomický vývoj poľnohospodárstva v rokoch 2004-2006. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2008, VUEPP Bratislava, 2008, 3-11 s. ISSN 1335-6186
34. FANDEL, P – BALÁŽOVÁ, E. 2008. Hodnotenie efektívnosti poskytovania verejných služieb vo vybraných obciach SR aplikáciou DEA a FDH analýzy. In: Acta regionalia et environmentalia – Vedecký časopis pre regionálne a environmentálne vedy. SPU Nitra, 2008. 6-13 s., ISSN 1336-5452
35. FÁZIKOVÁ, M a kol. 2005. Rozvoj vidieka v kontexte integrácie SR do EÚ. In: Záverečná správa 3 čiaskovej úlohy riešenej v rámci úlohy štátneho programu výskumu a vývoja, Rozvoj vidieka a zmeny v potravinových vertikálach v kontexte integrácie SR do EÚ, KRR, FEŠRR, SPU, Nitra. 2005
36. FÁZIKOVÁ, M.- STEHLÍKOVÁ, B. 2006. Nové prístupy ku klasifikácii vidieckych regiónov. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 2/2006. VUEPP Bratislava, 2006. 23-26 s. ISSN 1335-6186
37. FERENZI, T. 2000. Farm profitability, Sustainability and Restructuring in Hungary. In: Farm profitability, Sustainability and Restructuring in Russia: proceedings of the workshop held in Golitsyno, Moscow Region, 2000, Moscow: Institute for Economy in transition analytical Centre, Agrifood Economy, 94-105 s.
38. GECIKOVÁ, I. 2008. Postavenie poľnohospodárskych podnikov v procese rozvoja vidieka. In: Acta regionalia et environmentalia – Vedecký časopis pre regionálne a environmentálne vedy. SPU Nitra, 2008. 20-23 s., ISSN 1336-5452
39. GECÍKOVÁ, I. – HUDÁKOVÁ, M. – RUMANOVSKÁ, I. – SCHWARCZ, P. 2008. Aktuálne problémy a otázky rozvoja poľnohospodárstva v podmienkach SR. In: Odborná knižná publikácia. SPU Nitra, 2008. 190 s., ISBN 978-80-552-004-0
40. GOZORA, V. 2005. Riešenie ekonomických a sociálnych problémov v špecifickom prostredí slovenského vidieka. In: Zborník č. 47, Riešenie krízových situácií a občianska bezpečnosť v špecifickom prostredí. SAPV Nitra, 2005. 43-48 s., ISBN 80-89162-16-9

41. GOZORA, V. – BECÍK, S. 2005. Zdokonaľovanie vnútropodnikového manažmentu v poľnohospodárstve. In: Monografia SPU Nitra, 2005. 156 s. ISBN 80-8069-550-4
42. GOZORA, V. 2006. Regionálna disparita v agrárnom sektore Slovenskej republiky. In: Acta regionalia et environmetalica, 1/2006. SPU Nitra, 2006. 17-21 s., ISSN 1336-5452
43. GOZORA, V. 2007. Financovanie agropotravinárskeho komplexu a slovenského vidieka zo zdrojov Európskej únie. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 3/2007. VUEPP Bratislava, 2007. 3-9 s., ISSN 1335-6186
44. GRAUSOVÁ, G. 2006. Možnosti využívania poľnohospodárskej pôdy na Slovensku na nepotravinárske účely. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 154-164 s., ISBN 80-8058-455-1
45. GRZNÁR, M. 2008. Efektívnosť slovenského poľnohospodárstva po vstupe do Európskej únie. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1-2008, VUEPP Bratislava, 2008, 13-19 s., ISSN 1335-6186
46. HAMZA, E. – TÓTH, E. 2006. Types of Private Holdings and their Role in Subsistence of Rural Population in Hungary. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 145-153 s., ISBN 80-8058-455-1
47. HAMZA, E. – MISKÓ, K. 2006. Characteristics of Land Market in Hungary at the Time of EU Accession. In: Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení Európskej únie. Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie. Nový Smokovec, 2-6. október 2006. VUEPP Bratislava, 2006. 114 s., tab., lit. 6. ISBN 80-8058-455-1
48. HOPFER, A. – ŽUK, L. 2002. Methodological and practical aspect of rural land market assessment – the Polish example. In: FIG XXII International Congress, Washington, 2002. internet:
[http://www.fig.net/publfig_2002/Js14/JS14_hopfer_zuk.pdf\(5.7.2004\)](http://www.fig.net/publfig_2002/Js14/JS14_hopfer_zuk.pdf(5.7.2004))
49. HRABÁNKOVÁ, M. 2007. Vliv evropského modelu multifunkčního zemědělství na využívání zemědělské půdy v oblastech LFA. In: Sborník z mezinárodního

- semináře – vliv zemědělské politiky EU na využívání pudního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007. 10-14 s., ISBN978-80-86671-43-7
50. HUDÁK, J – ROVNÝ, P. 2007. Sociálně-ekonomické a regionálne disparity v poľnohospodárstve SR. In: *Ekonomika poľnohospodárstva*, 3/2007, VUEPP Bratislava, 2007, 24-32 s., ISSN 1335-6186
 51. HUDÁKOVÁ, M. 2005. Využitie farmového manažmentu v rozvoji vidieckych regiónov. In: *Zborník referátov a výskumných príspevkov z II. MUK mladých vedeckých pracovníkov a doktorandov*. Mladá veda, FEŠRR, SPU Nitra, 2005. ISBN 80-89162-17-7
 52. HUMPÁL, J. 2007. Prodej zemědělské pudy cizincum ve světle českého devizového zákona. In: *Sborník z mezinárodního semináře – Vliv zemědělské politiky EU na využívání pudního fondu a rozvoj venkova*. VUZE Praha, 2007, 64-67 s., ISBN 978-80-86671-43-7
 53. IZAKOVIČOVÁ, B. – ĎURIČOVÁ, I. 2006. Implementácia Spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ v SR. In: *Ekonomika poľnohospodárstva*, 3/2006, VUEPP Bratislava, 2006, 43-50 s., ISSN 1335-6186
 54. JURICA, A. 2007. Ekonomické souvislosti využívání pudy po vstupu ČR do EU. In: *Sborník z mezinárodního semináře – Vliv zemědělské politiky EU na využívání pudního fondu a rozvoj venkova*. VUZE Praha, 2007, 171-174 s., ISBN 978-80-86671-43-7
 55. KABAT, L. – BARTOVÁ, L. 2002. Hodnotenie dopadov nástrojov hospodárskej politiky na makro a mikroúrovni. In: *Zborník vedeckých prác z mezinárodnej vedeckej konferencie – K aktuálnym otázkam v PPoK v období príprav pred vstupom SR do EÚ*, FEM SPU Nitra, 2002. ISBN 80-8069-014-6
 56. KADLEČÍKOVÁ, M. 2004. Výzva a príležitosti poľnohospodárstva a vidieka na efektívne pôsobenie v podmienkach rozšírenej EÚ. In: *Zborník vedeckých prác z „medzinárodných vedeckých dní 04“*, FEM SPU Nitra, 2004. ISBN 80-8669-356-6
 57. KUČERA, A. 2007. Financovanie českého vidieka a poľnohospodárstva z fondov Európskej únie. In: *Ekonomika poľnohospodárstva*, 3/2007. VUEPP Bratislava. 2007, 10-18 s., ISSN 1335-6186
 58. KUZMA, F. 2000. Agrárna politika v procese integrácie. In: *Zborník zo 4. mezinárodnej konferencie*. FEM SPU Nitra, 2000. ISBN 80-8669-085-5

59. LAZIKOVÁ, J. 2006. Štrukturálne zmeny podnikateľských subjektov v poľnohospodárstve v krajinách V4. In: Dizertačná práca. FEM SPU Nitra, 2006. 150 s.
60. MAIER, G. – TODLING, F. 1997. Regionálna a urbanistická ekonomika, teória lokalizácie a priestorová štruktúra, ELITA Bratislava, ISBN 80-8044-044-1
61. MAIER, G. – TODLING, F. 1998. Regionálna a urbanistická ekonomika 2, ELITA Bratislava, ISBN 80-8044-049-2
62. MAIER, K – ČTYROKÝ, J. 2000. Ekonomika územního rozvoje, Grada 2000, Praha, 43 – 104s, ISBN 80-7169-644-7,
63. MARIŠOVÁ, E. 2001. Vplyv vlastníckych a užívacích vzťahov na efektívnosť výroby v poľnohospodárstve. In: Dizertačná práca FEM SPU Nitra, 2001. 150 s.
64. MARIŠOVÁ, E. 2008. Ekonomicko-legislatívne aspekty priamych platieb v slovenskom poľnohospodárstve. In: Monografia SPU Nitra 2008 (v tlači)
65. MATEJKA, P. Ako sa postupuje pri pozemkových úpravách? MPSR, Pravda roč. 167, 18. jún 2007, 24s.
66. MEDONOS, T. – JELÍNEK, L – KELLERMAN, K. - SAHRBACHER, C. 2007. Vliv zavedení systému přímých plateb SZP na nájemní trh se zemědělskou půdou na případu kraje Vysočina. In: Sborník z mezinárodního semináře – Vliv zemědělské politiky EU na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 68-70 s., ISBN 978-80-86671-43-7
67. NĚMEC, J. 2004. Pozemkové právo a trh půdy v České republice. VUZE Praha, 2004. 391 s., ISBN 80-86671-12-7
68. NĚMEC, J. – KUČERA, J. 2006. Rozvoj trhu s půdou v České republice po vstupu do EU. In: Zborník – Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 17-26 s., ISBN 80-8058-455-1
69. NĚMEC, J. – KUČERA, J. 2007. Vliv zemědělské politiky EÚ na trh s půdou v ČR. In: Sborník z mezinárodního semináře – Vliv zemědělské politiky EU na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 58-63 s., ISBN 978-80-86671-43-7
70. NIEWEGLOWSKA, G. 2006. Implementation of agri-environmental programme during the first and second year in Poland. In – Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká

- konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 165-170 s., ISBN 80-8058-455-1
71. OKENKOVÁ, M. 2005. K aktuálnym otázkam v PPK v období príprav pre vstup SR do EÚ. In: Zborník vedeckých prác z medzinárodnej vedeckej konferencie, FEM SPU Nitra, 2005. ISBN 80-8069-014-6
72. OKENKOVÁ, M. 2005. Nové strategické pravidlá pre rozvoj vidieka na roky 2007-2013. In: Zborník referátov a diskusných príspevkov z vedeckej konferencie č. 48 – Aktuálne problémy rozvoja vidieka v SR. Agentúra SAPV Nitra, 2005. ISBN 80-89162-17-7
73. PAICE, C. 2002. Land values 2002. In: Farmlandmarket, published by Farmers Weekly, London, 2002, č.58, 1-4 s.
74. PAPCUNOVÁ, V. – GABAŠOVÁ, R: 2002. Využívanie pôdy a jej význam pri podpore vidieckeho života vo vidieckych obciach Záhorskej nížiny. In: Zborník č. 35 – Predvstupové stratégie v národnom hospodárstve. Agentúra SAPV, FEM SPU Nitra, 2002.
75. PRACHÁR, I. 2006. Slovenské poľnohospodárstvo potrebuje zmenu. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2006, VUEPP Bratislava, 2006. 3- 15 s., ISSN 1355-6186
76. RAJČÁK, M. 2002: Spôsob realizácie regionálnej politiky. [online] Verejná správa, č. 4/2002 Dostupné z <<http://www.civil.gov.sk/>>
77. RUMANOVSKÁ, Ľ. – LAZÍKOVÁ, J. 2006. Mikroekonomická analýza vybraných problémov trhu s poľnohospodárskou pôdou. In: Zborník – Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 82-92 s., ISBN 80-8058-455-1
78. SADOWSKI, A. 2006. Trh s pôdou v postsocialistických zemích. In: Sborník prací z mezinárodní vědecké konference. Agrární perspektivy XV. PEF, ČZU Praha, 2006. 289-290 s., ISBN 80-213-1531-8
79. SCHWARCZ, P. 2006. Realizácia kohéznej politiky EÚ v novom programovom období 2007-2013. In: Zborník vedeckých, odborných príspevkov a posterov z medzinárodnej vedeckej konferencie – Regióny – vidiek – životné prostredie 2006 – II. Časť, SPU Nitra, 2006. 642-646 s., ISBN 80-8669-728-0
80. SCHWARCZ, P. – RUMANOVSKÁ, Ľ. – LAZÍKOVÁ, J. 2008. Zhodnotenie vplyvu opatrení štrukturálnej politiky na implementáciu rozvoja vidieka za

- programovacie obdobie 2004-2006 a vývoj vidieckej ekonomiky v EÚ. In: Acta regionalia et environmentalia – Vedecký časopis pre regionálne a environmentálne vedy. SPU Nitra, 2008. 14-19 s., ISSN 1336-5452
81. SCHWARTZOVÁ, M. – KRÁLIKOVÁ, A. – HAASOVÁ, G. – VACHOVÁ, A. (2004): Regióny Slovenska. Regions of Slovakia. Štatistický úrad Slovenskej republiky a VEDA, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava, 107 s. ISBN: neuvedené
 82. SCHWEIZTER, L. – ŠÁLY, R. Pôda neznámych vlastníkov problémom. <http://www.knowline.sk>
 83. SEDLÁK, J. 2003. Štát vracia pôdu. In: Pravda, príloha: Ekonomika, roč. XIII. 2003, č. 283, 21 s., ISSN 1335-4051
 84. SEDLÁK, J. 2008. O cene pôdy nerozhoduje mena, ale trh. In: Pravda, 20 marec 2008, 10 s.
 85. SIKORSKÁ, A. – KARWAT – WOŃNIAK, B. – CHMIELINSKY, P. 2007. The impact assesment of changes in the agricultural land market on agriculture and rural developement in Poland – Hodnotenie vplyvu zmien pôdnej štruktúry na poľnohospodárstvo a rozvoj vidieka v Polsku. In: Sborník z medzinárodného seminára – Vliv zemědělské politiky EU na využívání pudního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 27-34 s., ISBN 978-80-86671-43-7
 86. STEHLO, P. – BUDAY, Š. 2005. Stratégia multifunkčného trvaloudržateľného poľnohospodárstva na slovenskom vidieku v podmienkach SR a EÚ. In: Vedecká štúdia č. 109/2005, VUEPP Bratislava, 2005. 46 s., ISBN 80-8058-411-7
 87. STELHO, P. – BUDAY, Š. 2007. Stratégia multifunkčného poľnohospodárstva. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2007, VUEPP Bratislava, 2007. 27-38 s., ISSN 1335-6186
 88. STREĎANSKÁ, A. 2006. Ochrana výmery poľnohospodárskej pôdy a proces posudzovania vplyvov na životné prostredie. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 213-222 s., ISBN 80-8058-455-1
 89. STRELEČEK, F. – LOSOSOVÁ, J. 2007. Vliv Společné zemědělské politiky na ekonomickou situaci zemědělských podniku. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 1/2007, VUEPP Bratislava, 2007. 15-26 s., ISSN 1335-6186

90. SOUČKOVÁ, H. 2006. Nepotravinářské využití zemědělské půdy. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 195-203 s., ISBN 80-8058-455-1
91. SVATOŠOVÁ, L. – KÁBA, B. 2008. Možnosti posouzení faktorů determinujících regionální rozvoj v České republice. In: Acta regionalia et environmetalica – Vedecký časopis pre regionálne a environmentálne vedy. SPU Nitra, 2008. 1-5 s., ISSN 1336-5452
92. ŠTOLBOVÁ, M. 2006. Špecifika Českej republiky při využívání fondu EU k podpoře hospodaření s půdou. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 171 – 181 s., ISBN 80-8058-455-1
93. TATÍK, J. 2007. Rozvoj trhu s pôdou na Slovensku. In: Zborník z medzinárodného seminára – Vliv zemědělské politiky EU na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 76-79 s., ISBN 978-80-86671-43-7
94. TVRDOŇOVÁ, J. 2006. Diverzifikácia vidieckej ekonomiky – príležitosť pre celý slovenský vidiek. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 2/2006. VUEPP Bratislava. 2006, 31-41 s., ISSN 1335-6186
95. VANĚK, D. 2007. Zamyšlení nad Evropským modelem zemědělství. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 2/2007, VUEPP Bratislava, 2007. 65-69 s., ISSN 1335-6186
96. VEINERT, M. 2006. Zemědělství 2006 v ČR. In: Správa o stavu zemědělství ČR za rok 2006 „Zelená správa“ MZ Praha, 2006. 138 s., ISBN 978-80-7084-617-9
97. VOLTR, V. 2006. Multifunkčné využitie poľnohospodárskej pôdy a podnikanie na pôde. In: Zborník - Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia (Nový Smokovec), VUEPP Bratislava, 2006. 103-110 s., ISBN 80-8058-455-1
98. VOLTR, V. 2007. Využívání a hodnocení půdy v ČR v nových podmínkách po vstupu do EU. In: Sborník z medzinárodného seminára – Vliv zemědělské politiky EU na využívání půdního fondu a rozvoj venkova. VUZE Praha, 2007, 80-87 s., ISBN 978-80-86671-43-7

Právne pramene a iné dokumenty

1. Zákon NR SR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.
2. Zákon NR SR č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zmena zákona)
3. Zákon NR SR č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách.
4. Zákon NR SR č. 226/1992 Z.z. o katastri nehnuteľností
5. Zákon NR SR č. 180/1995 Z.z. o o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
6. Zákon NR SR č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov poľnohospodárskemu podniku a lesných pozemkov
7. Zákon NR SR č. 229/1991 Z.z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku a jeho novelizácii z.č. 172/2003 Z.z.
8. Zákon NR SR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
9. Zákon NR SR č. 503/2004 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom
10. Zákon NR SR č. 518/2003 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách a usporiadaní pozemkového vlastníctva
11. Zákon NR SR č. 12/2004 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 229/1991 Z.z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí.
12. Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
13. Zákon NR SR č. 369/1990 Z.z. o prevode pozemkov ktoré boli v užívaní štátu, do vlastníctva obce
14. Zákon NR SR č. 138/1991 Z.z. o majetku obce
15. Zákon NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, upravuje konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim.

16. Uznesenie vlády SR č. 852 z 25. novembra 1997: Výhľadový harmonogram priebehu a ukončenia prác na usporiadanie pozemkového vlastníctva vrátane Uznesenia vlády SR č. 452 zo 7. júla 1998, prijaté opatrenia
17. Uznesenie vlády č. 970/2005 – Uznesenie Rady vlády SR pre verejnú správu zo dňa 7. novembra 2007 k návrhu postupu vypracovania koncepcie komunálnej reformy v Slovenskej republike
18. Nariadenie Rady č. 2000/2222/ES o finančných pravidlách pre realizáciu nariadenia Rady č. 1268/99/ES o podpore Spoločenstvom pre predvstupové opatrenia pre rozvoj poľnohospodárstva a vidieka kandidátskym krajinám strednej a východnej Európy v predvstupovom období.
19. Nariadenie Európskeho parlamentu č.1059/2003
20. Programové vyhlásenie vlády, <http://www-8.vlada.gov.sk>
21. Správa o stave obnovy evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim podľa zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. a návrh harmonogramu katastrálnych území na konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim na rok 2008. <http://www.kataster.skgeodesy.sk>
22. Interný pokyn generálneho riaditeľa SPF č. 11/2004 o nájme pozemkov. <http://www.pozfond.sk>
23. Správa o poľnohospodárstve a potravinárstve v Slovenskej republike 2007 (stav za rok 2006) „Zelená správa“ MP SR, Bratislava 2007, 139 s., ISBN 978-80-89088-56-0
24. Krízové plnenie – Informačná brožúra, MP SR, PPA Bratislava, Vydavateľstvo – Euroconsulting s.r.o., Bratislava 2007. 38 s.
25. SUMMARY REPORT 2006, Ministry of Agriculture of Czech republic, 2006. 107 s., ISBN 978-80-7084-654-4
26. Príručka pre žiadateľa o poskytnutie nenávratného finančného príspevku z Programu rozvoja vidieka SR 2007-2013. In: Účelová publikácie pre MP SR, vydal: UVTIP Nitra – Vydavateľstvo – NOI Bratislava, 2008. 130 s., ISBN 978-80-89088-63-8

PRÍLOHY

Tabuľka P1: NUTS klasifikácia územno-štatistických jednotiek na Slovensku

NUTS I	NUTS II	NUTS III (kraje)	NUTS IV (okresy)	NUTS V (obce)
Slovenská republika	Bratislava	Bratislavský	8	73
	Západné Slovensko	Trnavský	7	251
		Trenčiansky	9	276
		Nitriansky	7	354
	Stredné Slovensko	Žilinský	11	315
		Banskobystrický	13	516
	Východné Slovensko	Prešovský	13	666
		Košický	11	440
SR spolu	4	8	79	2891

Zdroj: Schwartzová a kol. (2004)

Tabuľka P2: Prehľad o plochách a druhoch pozemkov za Nitriansky kraj k 1.1.2004 v ha

Región (okres)	Orná pôda	Chmelnice	Vinice	Záhrady	Ovocné sady	TTP	Poľnohosp. pôda	Lesné pozemky	Vodné plochy	Zastavané plochy	Ostatné plochy	Celková výmera
Komárno	75309	0	2395	2178	1535	4631	86049	223	5437	6324	4463	102496
Levice	93407	0	3005	2819	464	12723	112418	31360	2275	7617	3598	157268
Nitra	62851	0	2162	2696	283	1905	69898	3315	1408	6600	1822	83043
Nové Zámky	93638	0	3578	3098	2103	4268	106687	11533	4169	8978	2899	134266
Šaľa	27721	0	236	849	219	512	29537	29	988	2717	716	33987
Topoľčany	32961	33	282	1501	268	1724	36768	3037	871	2745	1319	44740
Zlaté Moravce	19931	0	552	1168	169	5848	27669	27572	399	2191	731	58562
Spolu NK	405818	33	12210	14309	5041	31611	469026	77069	15547	37172	15548	614362
Spolu SR	1430197	560	27313	77351	17952	883506	2436879	2004100	92895	224671	144844	4903389
Index NK/SR	28,37	5,89	44,70	18,50	28,08	3,58	19,25	3,85	16,74	16,55	10,73	12,53

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom фонде v SR(2004) a vlastné prepočty

Tabuľka P3: Prehľad o plochách a druhoch pozemkov za Nitriansky kraj k 1.1. 2005 v ha

Región (okres)	Orná pôda	Chmelnice	Vinice	Záhrady	Ovocné sady	TTP	Poľnohosp. pôda	Lesné pozemky	Vodné plochy	Zastavané plochy	Ostatné plochy	Celková výmera
Komárno	74906	0	2401	2475	1537	4518	85532	225	5437	6351	4458	102003
Levice	93408	0	3005	2811	464	12701	112389	31309	2275	7606	3556	157135
Nitra	66763	0	2162	2698	247	2528	74398	4209	1382	6746	1874	88609
Nové Zámky	94099	0	3588	3088	2102	4283	107160	11475	4164	9006	2900	134705
Šaľa	27723	0	235	847	219	512	29536	85	986	2722	719	34048
Topoľčany	32988	33	281	1501	265	1728	36796	3153	872	2764	1291	44876
Zlaté Moravce	19536	0	553	1154	172	5283	26698	26317	435	2166	724	56340
Spolu NK	409423	33	12225	14574	5006	31553	472509	76773	15551	37361	15522	617716
Spolu SR	1430197	560	27313	77351	17952	883506	2436879	2004100	92895	224671	144844	4903389
Index NK/SR	28,63	5,89	44,76	18,84	27,89	3,57	19,39	3,83	16,74	16,63	10,72	12,60

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom фонде v SR(2005) a vlastné prepočty

Tabuľka P4: Prehľad o plochách a druhoch pozemkov za Nitriansky kraj k 1.1.2006 v ha

Región (okres)	Orná pôda	Chmelnice	Vinice	Záhrady	Ovocné sady	TTP	Poľnohosp. pôda	Lesné pozemky	Vodné plochy	Zastavané plochy	Ostatné plochy	Celková výmera
Komárno	75744	0	2404	2169	1595	4639	86553	6919	5625	6379	4552	110028
Levice	93495	0	2965	2798	465	12730	112453	29052	2310	7730	2569	154114
Nitra	61528	0	2218	2692	267	1740	68445	8823	1368	6571	1867	87073
Nové Zámky	95178	0	3577	3090	2069	4294	108209	10343	4135	9059	2905	134651
Šaľa	27860	0	235	853	219	509	29676	1458	979	2756	721	35590
Topoľčany	33906	33	281	1498	271	1950	37940	16897	831	2808	1292	59768
Zlaté Moravce	19192	3	483	1139	172	5222	26210	22626	428	2155	699	52118
Spolu NK	406903	36	12163	14239	5058	31084	469486	96118	15676	37458	14605	633342
Spolu SR	1429040	538	27307	76865	17947	881283	2432979	2005234	93381	226257	145616	4903467
Index NK/SR	28,47	6,69	44,54	18,52	28,18	3,53	19,30	4,79	16,79	16,56	10,03	12,92

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom фонде v SR(2006) a vlastné prepočty

Tabuľka P5: Rozsah trvalého odňatia podľa skupín BPEJ v Nitrianskom kraji(podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z.z.) za rok 2006 v ha

Ukazovateľ	BPEJ									Trvalé odňatie	Dočasné odňatie
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Nitriansky kraj	23,7995	14,7737	17,4686	26,6288	19,5665	28,0303	7,4215	4,3764	0,0098	141,0751	0,82
Spolu SR	103,0782	59,3214	43,3049	73,3049	248,9975	404,5695	173,8355	74,7222	59,9422	1241,6754	110,839
Index NK/SR	23,09	24,90	40,34	36,33	7,86	6,93	4,27	5,86	0,02	11,36	0,74

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom фонде v SR(2006) a vlastné prepočty

Tabuľka P6: Skutočné úbytky p.p. v Nitrianskom kraji podľa účelu použitia v roku 2006(podľa §9-11. §17§ a 19§ zákona č. 220/2004 Z.z.)

Ukazovateľ	Bytová výstavba	Priemysel	Doprava	Ťažba	Zalesnenie	Iné účely	Spolu
Nitriansky kraj	28,005	117,258	1,3458	34,4886	1,3112	13,0646	195,4732
Spolu SR	389,003	529,8046	131,9228	242,3451	298,4749	412,965	2004,5154
Index NK/SK	7,20	22,13	1,02	14,23	0,44	3,16	9,75

Zdroj: Štatistická ročenka o pôdnom фонде v SR(2006) a vlastné prepočty

Tabuľka P7: Úbytok poľn. pôdy v SR na obdobie 1999 až 2007(v ha)

Rok	Druh pozemku							Úbytok poľnohosp. pôdy
	Orná pôda	Chmelnice	Vinice	Záhrady	Ovocné sady	TTP	Poľnohosp. pôda	
1999	1460602	862	28000	77696	18643	856428	2442230	-1374*
2000	1450491	808	27706	77621	18819	865222	2440667	-1563
2001	1441164	647	27053	77415	18223	881857	2438353	-1259
2002	1433204	601	27053	77415	18223	881857	2438353	-1055
2003	1430197	560	27313	77351	17950	883506	2436879	-1474
2004	1430597	561	27341	77287	17912	881054	2434749	-2130
2005	1429040	538	27307	76865	17947	881283	2432979	-1770
2006	1427357	534	27314	76813	17792	880873	2430683	-2296
2007	1425896	530	27243	76720	17590	880920	2428899	-1789
Index 2007/1999	97,624	61,485	97,296	98,744	94,352	102,860	99,454	
Úbytok SR								-14710

Zdroj: ŠÚ SE, ÚGKK SR(2007) a vlastný prepočet

Legenda: * úbytok poľn. pôdy oproti predchádzajúcemu roku

Tabuľka P8: Vývoj jednotlivých druhov pozemkov poľnohospodárskej a lesnej pôdy(k 31.12. príslušného roka, v tis. ha)

Rok	Druh pozemku											Celková výmera v tis. ha-1
	Orná pôda	Chmelnice	Vinice	Záhrady	Ovocné sady	TTP	Poľn. pôda	Lesné pozemky	Vodné plochy	Zastavané plochy	Ostatné plochy	
1936	1769		14			956	2760					4900
1950	1734		13			1009	2827	1711				4900
1960	1761		17			901	2754	1791				4898
1970	1683		24	68	22	831	2628	1848	84	97	243	4898
1980	1516	1	31	75	28	831	2477	1954	89	113	269	4899
1990	1509	2	31	78	20	808	2448	1989	94	127	245	4903
2000	1461	8,6	28	78	18,6	856	2450	2001	93	219	149	4912
2007	1426	5,3	27,2	76,7	17,6	881	2434	2007	94	227	146	4908
Index 2008/1936	80,6		194,3			92,2	88,2					100,2

Zdroj: ŠÚ SE, ÚGKK SR(2007) a vlastný prepočet

Tabuľka P9: Podiel ornej pôdy na 1 obyvateľa v SR

Rok	Orná pôda (v tis. ha- 1)	Počet obyvateľov (v tisícoch)	Podiel ornej pôdy na 1 obyvateľa v ha
1936	1769	3515	0,503
1950	1734	3463	0,501
1960	1761	3994	0,441
1970	1683	4528	0,372
1980	1516	4984	0,304
1990	1509	5298	0,285
2000	1461	5393	0,271
2007	1426	5387*	0,265
Index 2007/1936	80,611	153,260	52,655

Zdroj: ŠÚ SE, ÚGKK SR(2007) a vlastný prepočet

Legenda: * údaj z posledného sčítania obyvateľstva v SR

Tabuľka P10: Podiel poľnohospodárskej pôdy na 1 obyvateľa v SK

Rok	Poľn. pôda (v tis. ha- 1)	Počet obyvateľov (v tisícoch)	Podiel poľnohosp. pôdy na 1 obyvateľa v ha
1936	2760	4515	0,611
1950	2827	3463	0,816
1960	2754	3994	0,690
1970	2628	4528	0,580
1980	2477	4984	0,497
1990	2448	5298	0,462
2000	2441	5393	0,453
2007	2429	5387	0,451
Index 2007/1936	88,007	119,313	73,761

Zdroj: ŠÚ SE, ÚGKK SR(2007) a vlastný prepočet

Tabuľka P11: Poľnohospodárska pôda v členských krajinách EÚ(rok 2005)

Ukazovateľ	Celková výmera územia	Počet obyv.	Využívaná poľ. pôda				Orná pôda			Trvalé trávne porasty			Viacročné plodiny		
	(v 1000 ha)	(v mil.)	ha/obyv.	%	výmera (1000 ha)	ha/obyv.	%	výmera (1000 ha)	ha/obyv.	%	výmera (1000 ha)	ha/obyv.	%	výmera (1000 ha)	ha/obyv.
EU-25	397 323	458,60	0,87	40,7	161 710,46	0,35	24,4	96 946,81	0,21	13,0	51 651,99	0,11	3,1	12 317,01	0,03
EU-15	323 465	384,46	0,84	39,7	128 415,61	0,33	22,5	72 779,63	0,19	13,5	43 667,78	0,11	3,6	11 644,74	0,03
Belgicko	3 053	10,40	0,29	45,4	1 386,06	0,13	27,6	842,63	0,08	17,0	519,01	0,05	0,7	21,37	0,00
Česko	7 887	10,21	0,77	44,6	3 517,60	0,34	33,4	2 634,26	0,26	10,7	843,91	0,08	0,5	39,44	0,00
Dánsko	4 310	5,40	0,80	62,9	2 710,99	0,50	57,6	2 482,56	0,46	5,1	219,81	0,04	0,2	8,62	0,00
Nemecko	35 705	82,53	0,43	47,7	17 031,29	0,21	33,3	11 889,77	0,14	13,8	4 927,29	0,06	0,6	214,23	0,00
Estónsko	4 523	1,35	3,35	18,4	832,23	0,62	13,0	587,99	0,44	5,1	230,67	0,17	0,2	9,05	0,01
Grécko	13 196	11,04	1,20	28,8	3 800,45	0,34	20,2	2 665,59	0,24	0,0	0,00	0,00	8,6	1 134,86	0,10
Španielsko	50 488	42,35	1,19	50,9	25 698,39	0,61	25,0	12 622,00	0,30	14,4	7 270,27	0,17	11,2	5 654,66	0,13
Francúzsko	54 909	61,68	0,89	53,9	29 595,95	0,48	33,4	18 339,61	0,30	18,1	9 938,53	0,16	2,1	1 153,09	0,02
Írsko	7 030	4,03	1,74	59,2	4 161,76	1,03	16,3	1 145,89	0,28	42,9	3 015,87	0,75	0,0	0,00	0,00
Taliansko	30 132	57,89	0,52	48,8	14 704,42	0,25	25,7	7 743,92	0,13	14,6	4 399,27	0,08	8,2	2 470,82	0,04
Cyprus	925	0,73	1,27	14,7	135,98	0,19	9,4	86,95	0,12	0,1	0,93	0,00	4,0	37,00	0,05
Litva	6 459	3,45	1,87	26,8	1 731,01	0,50	16,9	1 091,57	0,32	9,7	626,52	0,18	0,2	12,92	0,00
Lotyšsko	6 530	2,32	2,81	43,4	2 834,02	1,22	28,7	1 874,11	0,81	13,6	888,08	0,38	0,6	39,18	0,02
Luxembursko	259	0,45	0,58	49,9	129,24	0,29	23,2	60,09	0,13	26,1	67,60	0,15	0,6	1,55	0,00
Maďarsko	9 303	10,12	0,92	63,0	5 860,89	0,58	48,4	4 502,65	0,44	11,4	1 060,54	0,10	2,2	204,67	0,02
Malta	32	0,40	0,08	32,4	10,37	0,03	27,6	8,83	0,02	0,0	0,00	0,00	3,4	1,09	0,00
Holandsko	3 736	16,26	0,23	51,5	1 924,04	0,12	29,4	1 098,38	0,07	20,8	777,09	0,05	0,9	33,62	0,00
Rakúsko	8 386	8,11	1,03	38,9	3 262,15	0,40	16,4	1 375,30	0,17	21,6	1 811,38	0,22	0,8	67,09	0,01
Poľsko	31 269	38,19	0,82	50,9	15 915,92	0,42	38,6	12 069,83	0,32	10,8	3 377,05	0,09	1,1	343,96	0,01
Portugalsko	9 191	10,47	0,88	40,7	3 740,74	0,36	15,6	1 433,80	0,14	16,4	1 507,32	0,14	8,4	772,04	0,07
Slovinsko	2 027	1,99	1,02	25,1	508,78	0,26	8,7	176,35	0,09	15,0	304,05	0,15	1,4	28,38	0,01
Slovensko	4 903	5,38	0,91	39,6	1 941,59	0,36	27,7	1 358,13	0,25	10,7	524,62	0,10	0,5	24,52	0,00
Fínsko	33 815	5,22	6,48	6,7	2 265,61	0,43	6,6	2 231,79	0,43	0,1	33,82	0,01	0,0	0,00	0,00
Švédsko	44 847	8,98	4,99	6,7	3 004,75	0,33	6,0	2 690,82	0,30	0,7	313,93	0,03	0,0	0,00	0,00
Spojené Kráľovstvo	24 410	59,65	0,41	61,0	14 890,10	0,25	24,5	5 980,45	0,10	36,4	8 885,24	0,15	0,1	24,41	0,00

Zdroj: Eurostat, Agricultural statistics(2005)

Poznámky v P12:

- Údaje o počte obyvateľstva sú z roku 2004
- Vo vyššie uvedenej tabuľke sú vyčíslené výmery využívanej poľnohospodárskej pôdy. Výmera poľnohospodárskej pôdy evidovanej v katastri nehnuteľnosti k 1.1.2007 v SR podľa jednotlivých druhov pozemkov je nasledovná:

Poľnohospodárska pôda	2430683
--------------------------	---------

z toho:

Orná pôda	1427357
-----------	---------

Chmelnice	534
-----------	-----

Vinice	27314
--------	-------

Záhrady	76813
---------	-------

Ovocné sady	17792
-------------	-------

Trvalé trávnaté

porasty	880873
---------	--------

Lesné pozemky	2006930
---------------	---------

Zdroj: ŠÚ SR, ÚGKK SR(2007) a vlastný prepočet

8. Aká je forma platby nájmu za poľnohospodársku pôdu?

peňažná ☐

nepeňažná ☐

9. Máte záujem si prenajať viac pôdy?

áno ☐

nie ☐

9.1. Ak áno, čo považujete za najväčší problém pri prenajatí pôdy?

☐	1. Nikto nechce pôdu prenajať, nedostatočná ponuka
☐	2. Vysoká cena nájmu
☐	3. Nedostatok kapitálu na prenájom pôdy
☐	4. Nízka kvalita pôdy
☐	5. Nevysporiadané vlastnícke vzťahy k pôde
☐	6. Iné (uved'te). napr. vzdialenosť

10. Máte záujem prenajať vlastnú pôdu iným?

áno

☐

nie

☐

10.1. Ak áno, čo je najväčší problém?

☐	1. Nikto nechce pôdu prenajať
☐	2. Nájomné zmluvy neposkytujú dostatočnú ochranu vlastníčkovi pôdy
☐	3. Prenajímanie nie je rentabilné
☐	4. Iné (uved'te)

11. Kúpili ste poľnohospodársku pôdu v období od 1989 – 2008?

áno

☐

nie

☐

11.1 Ak áno:

Akú výmeru celkom (v ha)?	rok	ha
Pôda kúpená od:		
SPF		
Členov a spoločníkov		
Iných inštitúcií		
Fyzických osôb		

12. Aká bola priemerná cena kupovanej pôdy v Sk/ha?

.....

13. Ak ste nekúpili poľnohospodársku pôdu, prečo?

☐	1. Nemali sme záujem
☐	2. Mali ste záujem

13.1. Ak ste mali záujem, je problém s kúpou poľnohospodárskej pôdy?

Ak áno, prečo:

☐	Je drahá
☐	Je rozdrobená
☐	Uved'te iný dôvod

14. Predali ste poľnohospodársku pôdu v období od 1989 – 2008?

áno

☐

nie

☐

14.1. Ak áno:

Akú výmeru (v ha) celkovo	
Pôda predaná komu:	
SPF	
Členom alebo spoločníkom	
Iným inštitúciám	
Fyzickým osobám	

15. Aká bola priemerná cena predávanej pôdy v Sk/ha?.....

16. Ak ste nekúpili ani nepredali poľnohospodársku pôdu, viete aká je súčasná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy vo vašom okrese (Sk/ha)?

.....

17. Aké podpory a v akej výške ste dostali podporu?

Druh podpory (SAPS)	rok	suma
	2004	
	2005	
	2006	
	2007	

Iný druh podpory	rok	suma
	2004	
	2005	
	2006	
	2007	

18. Ovplynili priame platby váš výsledok hospodárenia?

áno ☐ nie ☐

19. Počet zamestnancov zamestnaných vo vašom podniku?

Do 10 zamestnancov	
10-49 zamestnancov	
50-250 zamestnancov	
Nad 250 zamestnancov	

20. Kvalifikačná štruktúra zamestnancov?

Zo základným vzdelaním	
Zo stredoškolským vzdelaním	
S vysokoškolským vzdelaním	
S učňovským vzdelaním	

Ďakujeme Vám za vyplnenie dotazníka
