

Prenájom, užívanie a nadobúdanie pozemkov

prenájom vs. kúpa?

Ing. Ivan Takáč, PhD.

Bratislava

18.2.2015

- Prenajom pôdy SPF pre mladých a začínajúcich poľnohospodárov

- SPF, môže znížiť doterajšiemu nájomcovi výmeru pozemkov vhodných na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu, ak má prenajaté pozemky vo výmere
 - 101 až 500 ha najviac o 3 %,
 - 501 až 700 ha najviac o 5 %,
 - 701 až 1 500 ha najviac o 7 %,
 - 1 501 ha a viac najviac o 10 %.

- Ak **špeciálnu rastlinnú výrobu** alebo **živočíšnu výrobu** v rozsahu podľa osobitného predpisu vykonáva aj doterajší nájomca, SPF mu nezníži výmeru pozemkov. SPF doterajšiemu nájomcovi nezníži výmeru ani na **pozemkoch zaradených do viacročného záväzku podľa osobitného predpisu**. Predpis č. 499/2008 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka

Prenájom pôdy SPF

Interval prenajatej PP		Prenajatá PP od SPF	počet podnikov	Pôda po odpočítaní obmedzení	Počet dotknutých podnikov	Navrhované vyčlenenie	vyčlenená PP pre MF	Maximálne zníženie prenajatej PP	Nová max PP pre MF	Rozdiel v porovnaní s návrhom
101	200	35443	240	6724	94	5%	336	3%	201,72	134,28
201	300	42386	170	11298	91	5%	565	3%	338,94	226,06
301	400	33779	97	9842	59	5%	492	3%	295,26	196,74
401	500	37093	83	12557	56	5%	628	3%	376,71	251,29
501	1000	131027	187	56887	150	5%	2844	5-7%(6%)		
1001	1500	46301	38	23994	30	10%	2399	7%	1679,58	719,42
1501	2000	27308	16	17493	16	10%	1749	10%		
2001	3000	15218	7	11992	7	10%	1199	10%		
nad	3000	9249	2	8057	2	10%	806	10%		

Zdroj: Konceptcia podpory pre malých, mladých a rodinných farmárov

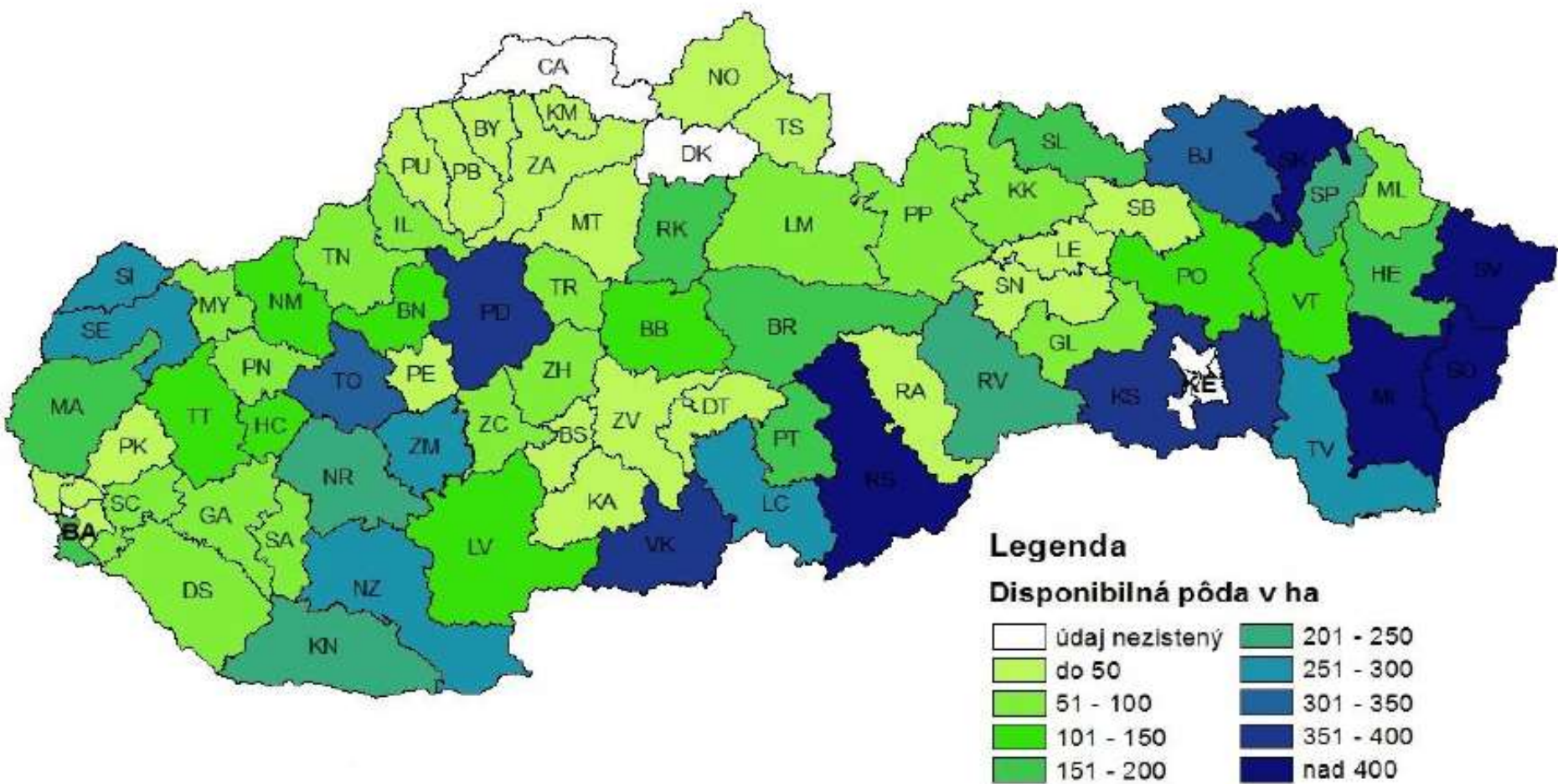
interval prenajatej pol.pody		Prenajatá PP od SPF	počet podnikov	Pôda po odpočítaní obmedzení	Počet dotknutých podnikov	Navrhované výčlenenie	Pôvodná vyčlenená PP pre MF	Nová PP pre MF	Rozdiel
101	500	148701	590	40421	300	3%	2021	1213	799
501	1500	177328	225	80881	180	6%	5243	5122	121
nad	1501	51775	25	37542	25	10%	3754	3754	0
					505		11018	10089	920

Zdroj: Konceptcia podpory pre malých, mladých a rodinných farmárov

Interval prenajatej pol.pody od SPF		Počet dotknutých podnikov	Priemerná vyčlenená výmera pre MF od 1 subjektu
101	200	94	2.1
201	300	91	3.7
301	400	59	5.0
401	500	56	6.7
501	1000	150	19.0
1001	1500	30	56.0
1501	2000	16	109.3
2001	3000	7	171.3
nad	3000	2	403.0
101	500	300	4
501	700	106	28
701	1500	74	39
1501		25	150

Zdroj: Konceptcia podpory pre malých, mladých a rodinných farmárov

Mapa disponibilnej pôdy pre MF – pôvodný návrh



Zdroj: Konceptia podpory pre malých, mladých a rodinných farmárov

Pôvodný návrh

Kraj	Prenajatá pôda	Počet podnikov	Pôda po odpočítaní obmedzení	Počet podnikov po obmedzení	Disponibilná pôdy pre cieľovú skupinu
BA	18242	43	7596	19	530
TT	45878	115	13001	52	950
TN	31583	78	13344	52	866
NR	64495	149	23048	65	1533
ZA	22428	57	5968	27	400
BB	62940	127	25543	77	1876
PO	68703	146	35848	120	2455
KE	63536	128	34495	93	2409

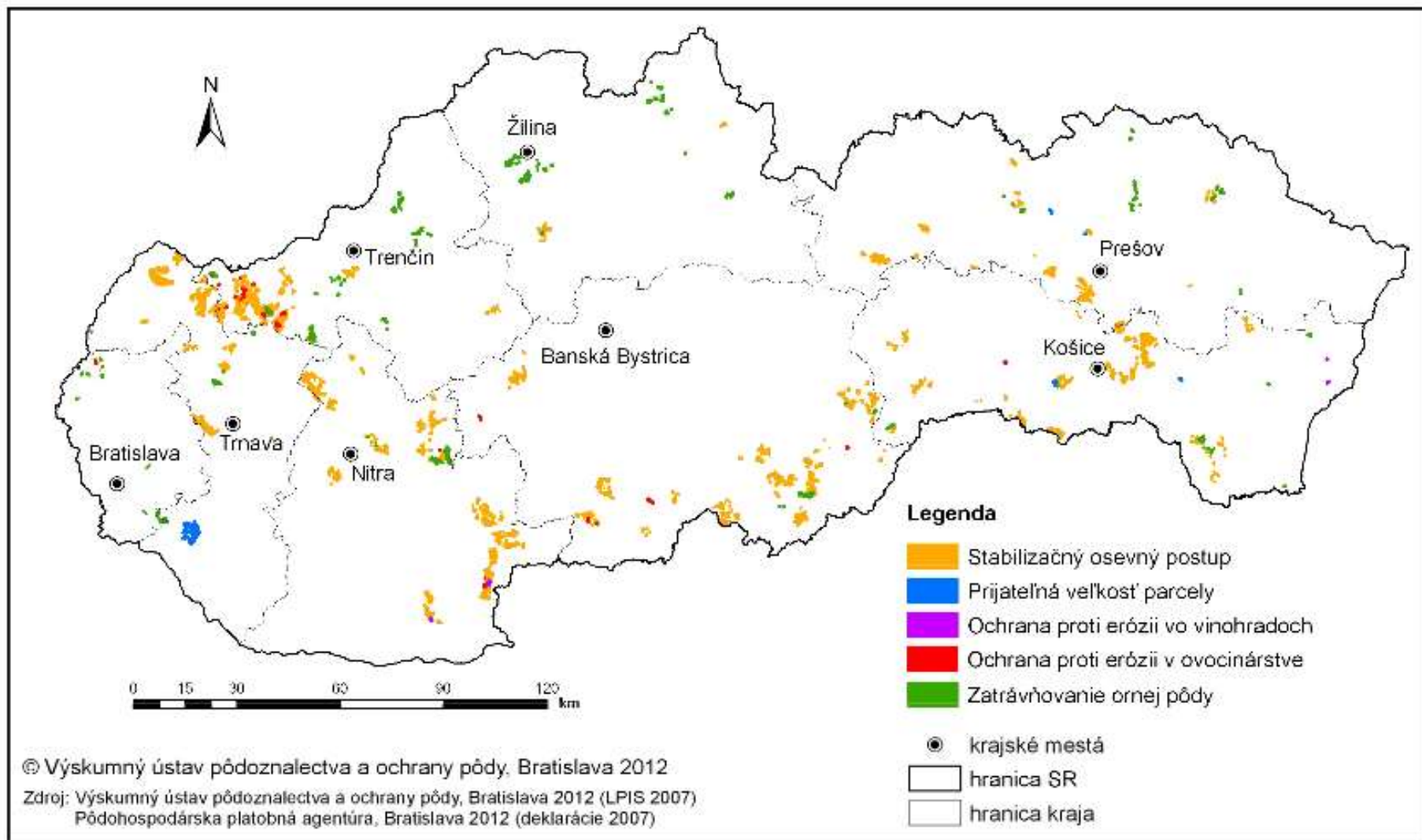
Zdroj: Konceptcia podpory pre malých, mladých a rodinných farmárov

- SPF doterajšiemu nájomcovi nezníži výmeru ani na **pozemkoch zaradených do viacročného záväzku podľa osobitného predpisu**. Predpis č. 499/2008 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka

Podpora pri zaradení do agroenvironmentálneho opatrenia

§ 35 Agroenvironmentálne opatrenie zahŕňa tieto podopatrenia:

- a) základnú podporu na ornej pôde a trvalých trávnych porastoch,
- b) integrovanú produkciu
- c) ekologické poľnohospodárstvo
- d) ochranu proti erózii
- e) zatrávňovanie ornej pôdy,
- f) ochranu vybraných biotopov trávnych porastov,
- g) ochranu biotopov vybraných druhov vtákov,
- h) chov a udržanie ohrozených druhov zvierat.



Obr. 1. Realizácia pôdoochranných opatrení v rámci Programu rozvoja vidieka SR 2007-2013

Tab. 3. Podiel poľnohospodárskej pôdy, na ktorej boli realizované Pôdoochranné opatrenia PRV SR z rozlohy poľnohospodárskej pôdy LPIS, ktorá spĺňa kritéria pre ich realizáciu

Pôdoochranné opatrenie	Realizácia (ha)	LPIS (ha)*	Podiel opatrenia z LPIS** (%)
Ochrana proti erózii na ornej pôde	85 581	780 076	10,97
Ochrana proti erózii vo vinohradoch	707	8 829	8,01
Ochrana proti erózii v ovocinárstve	919	4 319	21,28
Zatrávňovanie ornej pôdy	18 659	116 772	15,98
Spolu pôdoochranné opatrenia	105 866	909 996	11,63

*rozloha poľnohospodárskej pôdy LPIS, ktorá spĺňa kritéria pre realizáciu Pôdoochranných opatrení

** podiel poľnohospodárskej pôdy, na ktorej boli realizované Pôdoochranné opatrenia PRV SR z rozlohy poľnohospodárskej pôdy LPIS, ktorá spĺňa kritéria pre ich realizáciu

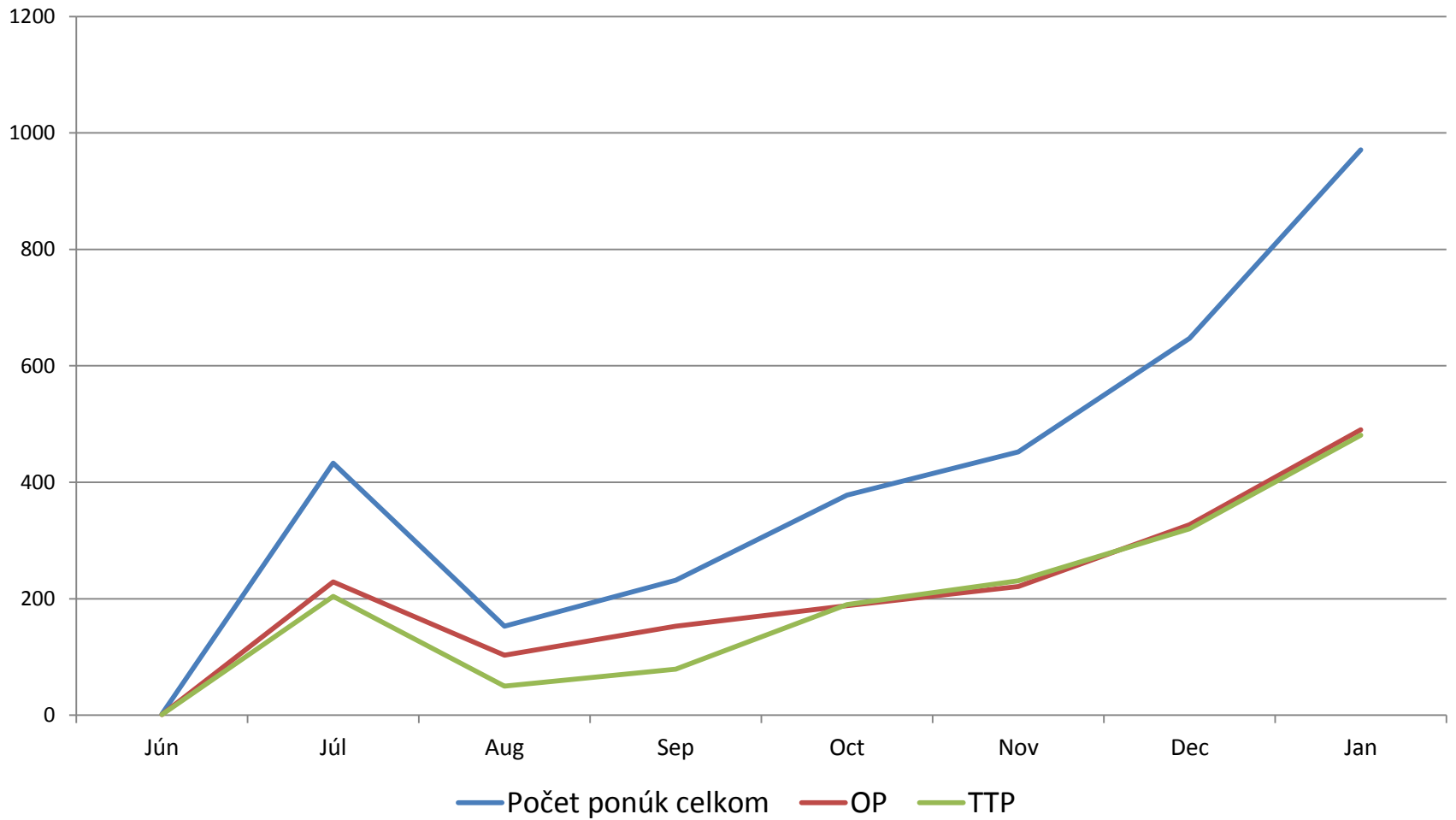
Zdroj: Vlastná analýza podľa Deklarácie 2008-2012 (PPA); LPIS 2008-2012 (VÚPOP).

PONUKA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA SLOVENSKU

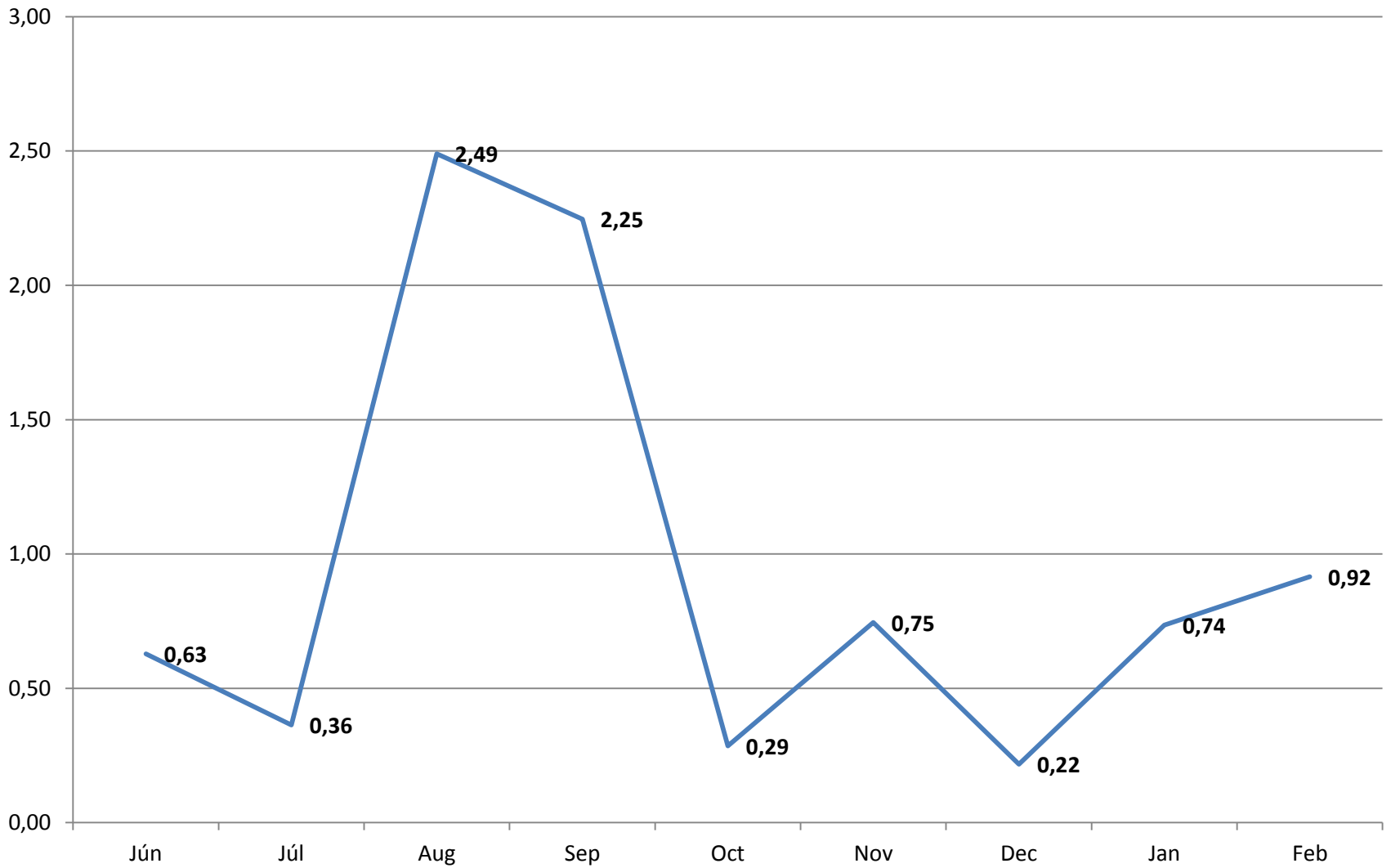
odo dňa účinnosti zákona č. 140/2014 Z. z.
o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a
o zmene a doplnení niektorých zákonov
do februára 2015

Zdroj údajov: Register zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva
poľnohospodárskeho pozemku, MPRV SR,
<https://pozemky.mpsr.sk/>

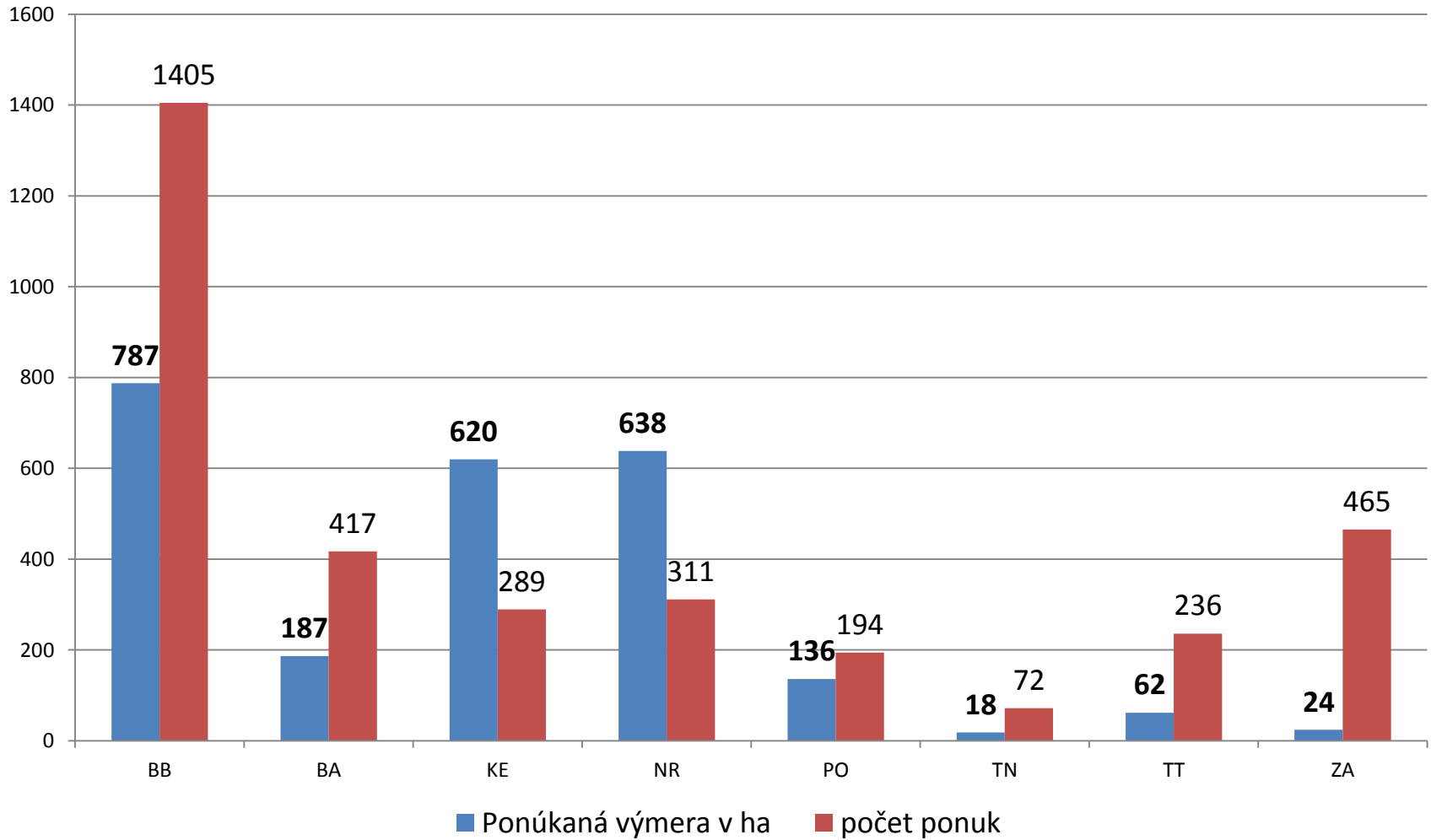
Vývoj počtu ponúk



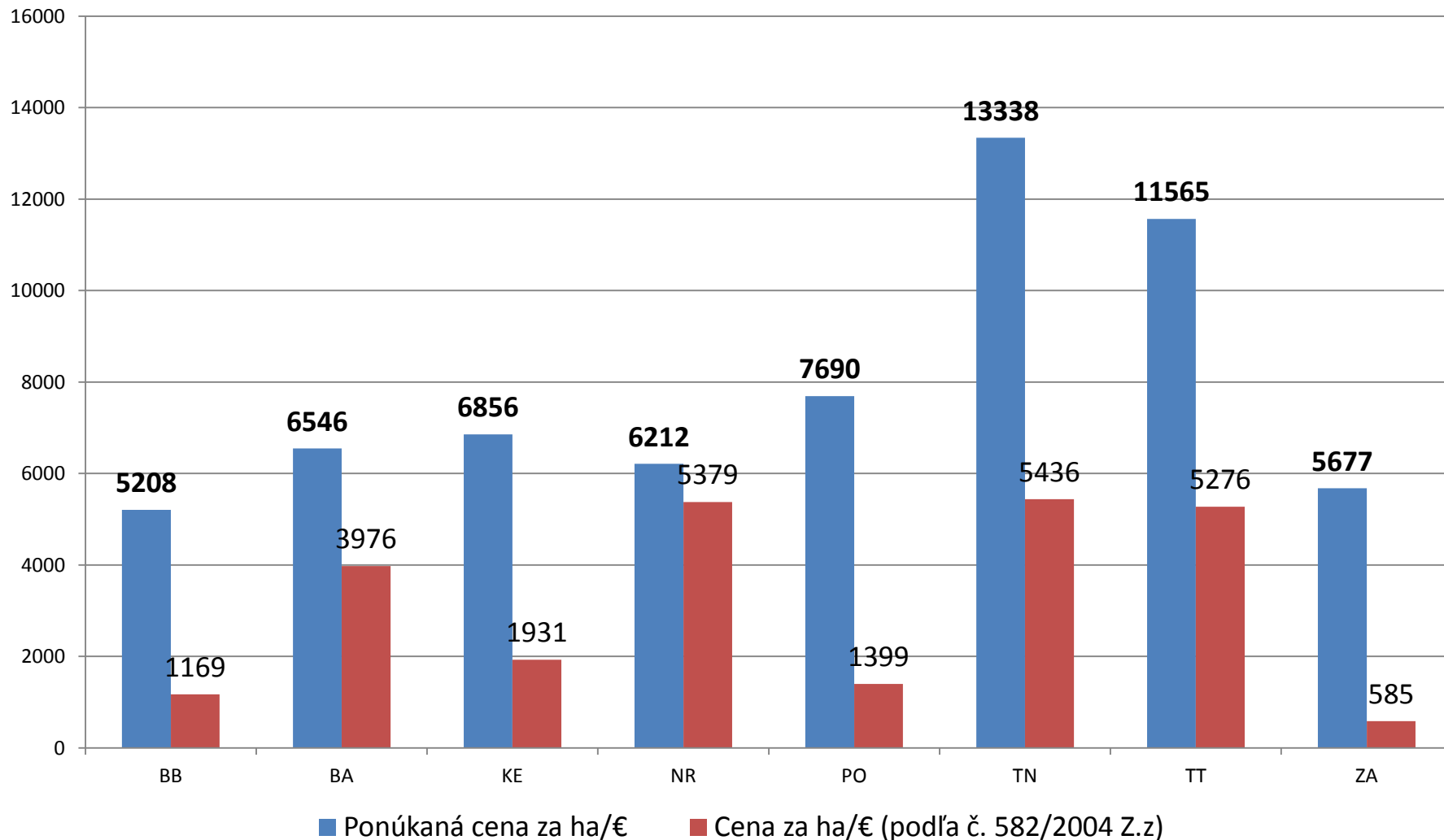
Priemerná ponukaná výmera v ha



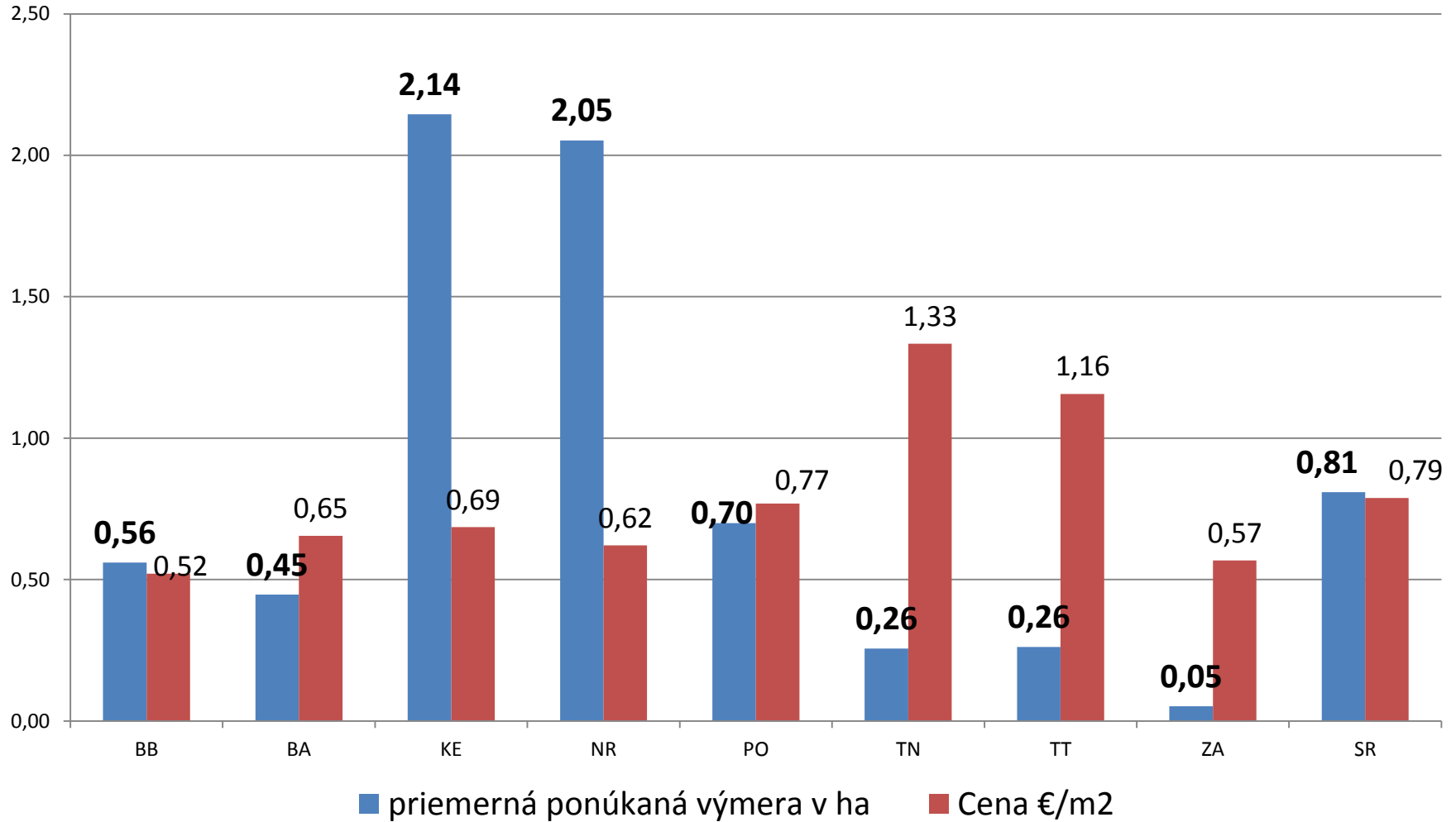
Počet ponúk a výmera v ha



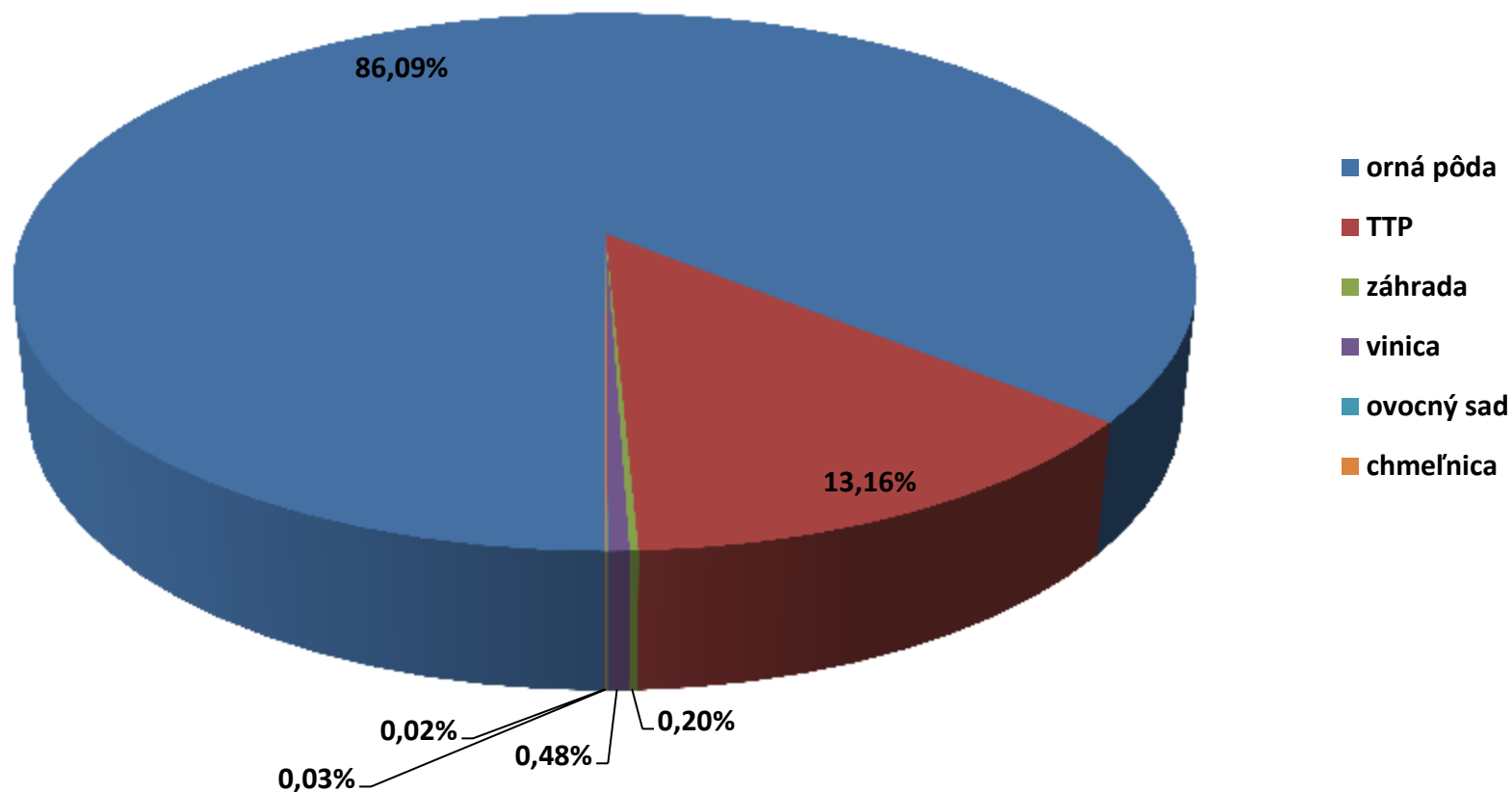
Ponúkana (očakávana) cena / ha



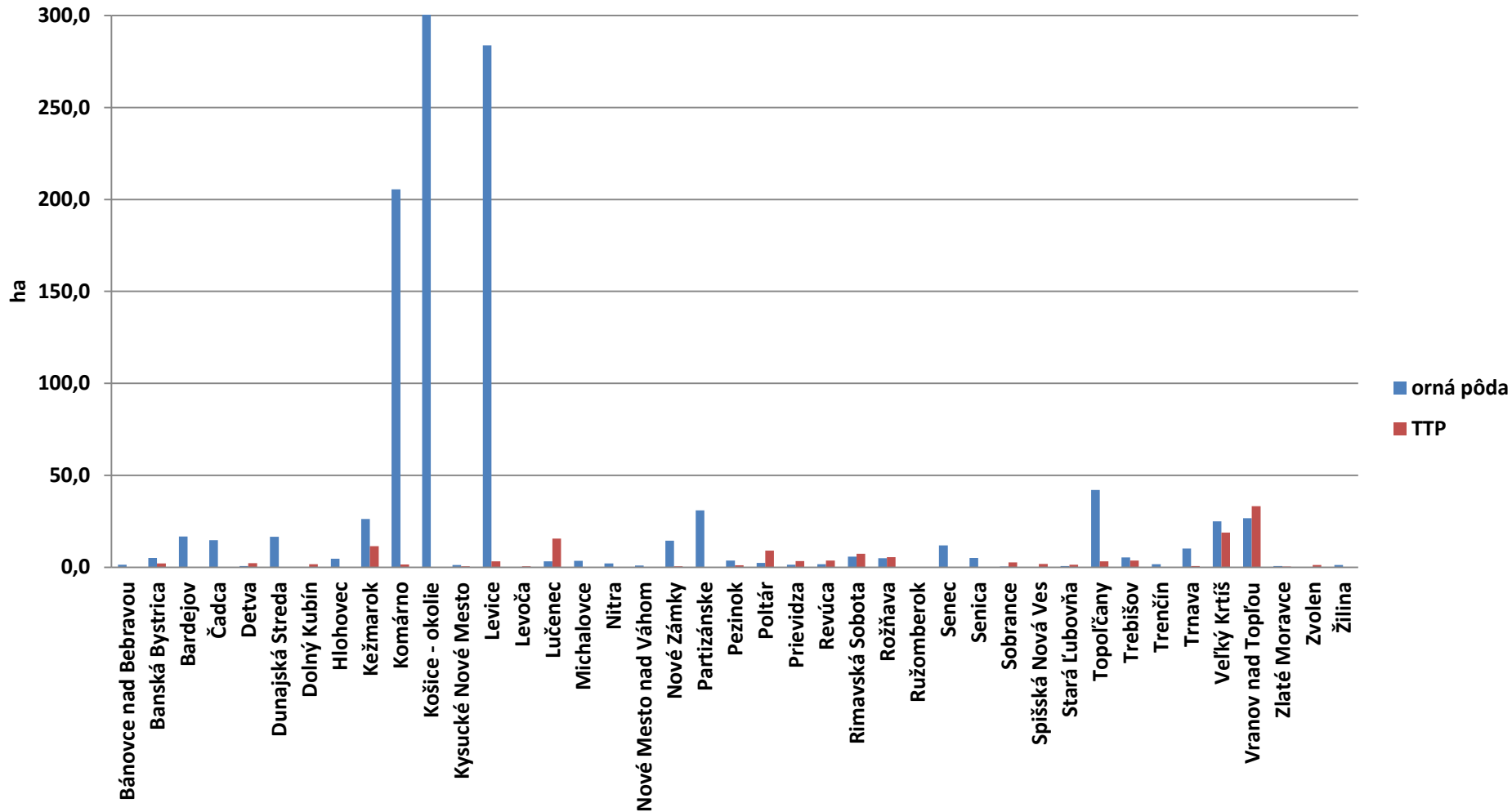
Priemerná ponúkaná výmera v ha



Zastúpenie jednotlivých druhov poľnohospodárskych pôd

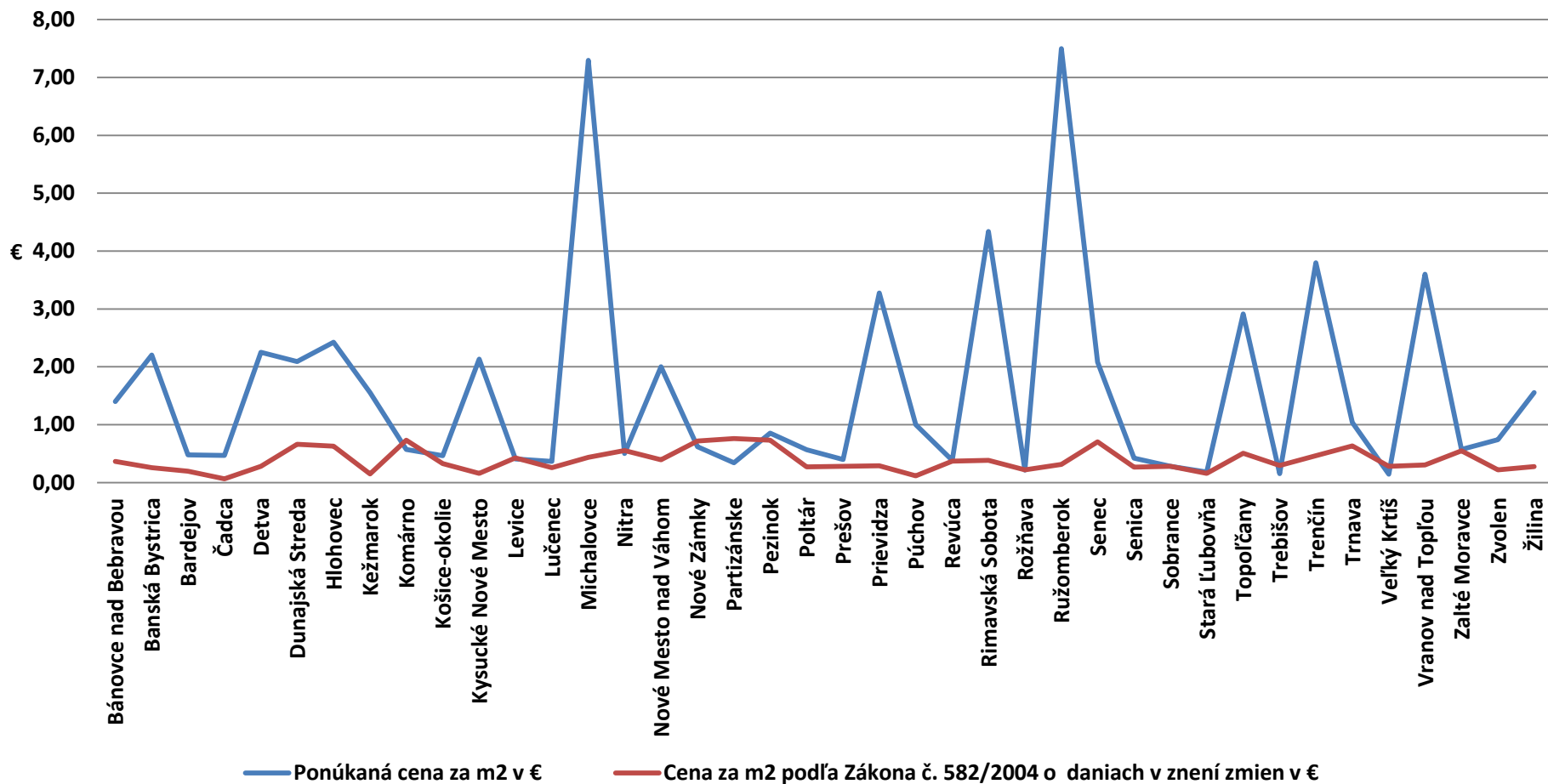


Ponúkaná výmera poľnohospodárskych pozemkov vo vybraných okresoch



* vybranými okresmi sú okresy, v ktorých za sledované obdobie došlo k ponuke poľnohospodárskych pozemkov

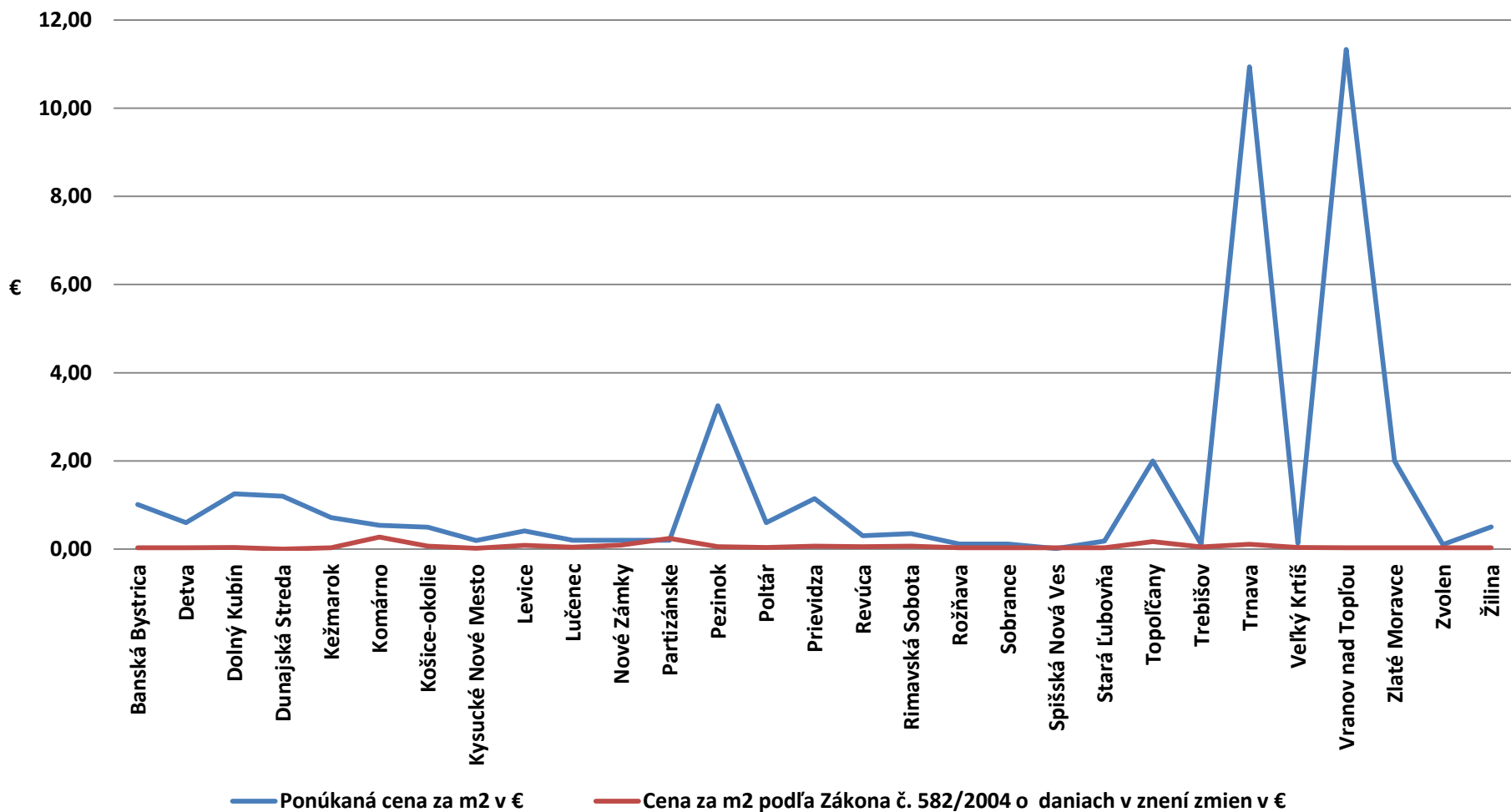
Priemerná požadovaná cena ornej pôdy vo vybraných okresoch



* vybranými okresmi sú okresy, v ktorých za sledované obdobie došlo k ponuke poľnohospodárskych pozemkov

** priemerná požadovaná cena bola vypočítaná na základe aritmetického priemeru

Priemerná požadovaná cena trvalo trávnatých porastov vo vybraných okresoch



* vybranými okresmi sú okresy, v ktorých za sledované obdobie došlo k ponuke poľnohospodárskych pozemkov

** priemerná požadovaná cena bola vypočítaná na základe aritmetického priemeru

Popisné charakteristiky ponuky pôdy na Slovensku

		Ponuky s cenou nepresahujúcou 10 000 eur/ha			
		Počet ponúk	Celková výmera (ha)	Ponúkaná výmera (ha)	Priemerná cena (euro/ha) ^b
Banská Bystrica	orná pôda	407	359	76	2 250
	TTP ^c	692	1 682	116	2 625
Bratislava	orná pôda	13	7	7	8 876
	TTP	0	-	-	-
Košice	orná pôda	156	330	151	5 773
	TTP	107	808	73	4 426
Nitra	orná pôda	200	435	270	7 561
	TTP	34	7	5	4 194
Prešov	orná pôda	82	128	59	4 194
	TTP	45	51	12	3 139
Trenčín	orná pôda	39	29	6	5 937
	TTP	3	5	3	2 684
Trnava	orná pôda	109	168	44	4 189
	TTP	0	-	-	-
Žilina	orná pôda	14	21	17	4 773
	TTP	26	21	1	2 622
Slovensko	orná pôda	1 020	1 477	630	5 864
	TTP	907	2 575	210	3 319

K decembru 2014

Zdroj: výpočty autorov Drábik,D.-Rajčániová, M. na základe údajov z <https://pozemky.mpsr.sk/>

Zopár zaujímavostí

- Najčastejšie sa pôda predáva za 3 500 eur/ha
- Celková ponúkaná výmera pôdy 2472 ha
- 3389 parcelo-záznamov medzi 1. 6. 2014 až 9.2.2015
 - len 25% z nich má predávanú výmeru > 2 000 m²
- **31 mil. eur** - celková očakávaná hodnota doteraz ponúkaných podielov na pozemkoch
- Doteraz veľmi málo zrealizovaných predajov

Predbežné výsledky OLS regresie

PREMENNÁ	Všetky ceny	Outlier ak cena > 10 000 eur/ha	PREMENNÁ	Všetky ceny	Outlier ak cena > 10 000 eur/ha
Kúpa (0=dedenie)	-0.033	-0.104 **	TT x TTP	0.179	-0.306
Darovanie	0.081	-0.171	TT x vinice	0.556	-0.206
Inak získané	-0.968 ***	-0.679 ***	TN x TTP	-2.318 ***	-0.757
Parcela E (0=parcela C)	-0.086	-0.016	TN x záhrady	0.484	0.242
Počet vlastníkov	-0.001 **	-0.000	NR x TTP	-0.971 ***	-0.427
Podiel	-0.113	0.114 *	NR x záhrady	-1.741 ***	-1.541 ***
Ponúkaná výmera	0.269 ***	0.161 ***	NR x vinice	-1.734 ***	-0.914 **
Ponúkaná výmera ²	-0.013 ***	-0.008 **	ZA x TTP	-1.194 **	-0.703
Ponúkaná výmera ³	0.000 ***	0.000 *	BB x TTP	-1.074 ***	-0.067
Úradná cena (mix)	0.000	-0.000	BB x záhrady	-1.237 ***	-0.837 ***
Cena > 10 000 eur		2.196 ***	PO x TTP	-0.670	0.128
TTP (0=orná pôda)	1.380 ***	0.269	PO x záhrady	2.858 ***	2.083 ***
Záhrady	1.609 ***	0.940 ***	KE x TTP	-1.797 ***	-0.669
Vinice	1.471 ***	0.671 **	KE x záhrady	-0.789 **	-0.239
LFA	-0.005 ***	-0.009 ***	Najbližšie mesto	-0.021 ***	0.009 ***
Trnava (0=Bratislava)	-0.597 ***	0.301 *	Podiel poľnohospodárstva	1.469	0.391
Trenčín	0.722 **	1.040 ***	Hustota obyv.	0.519 **	0.716 ***
Nitra	-0.222	0.755 ***	Prírodné podmienky	0.130	-0.187 *
Žilina	0.745 *	1.122 ***	Životné prostredie	3.427	-1.213
Banská Bystrica	0.149	1.116 ***	Cest. Infraštruktúra	0.845 ***	-0.187
Prešov	0.754 **	1.246 ***	Priemerná mzda	0.169 **	0.555 ***
Košice	0.247	0.712 ***	Konštanta	3.836 ***	4.905 ***
			Počet pozorovaní	1,515	1,515
			R ²	0.580	0.771

Parcela

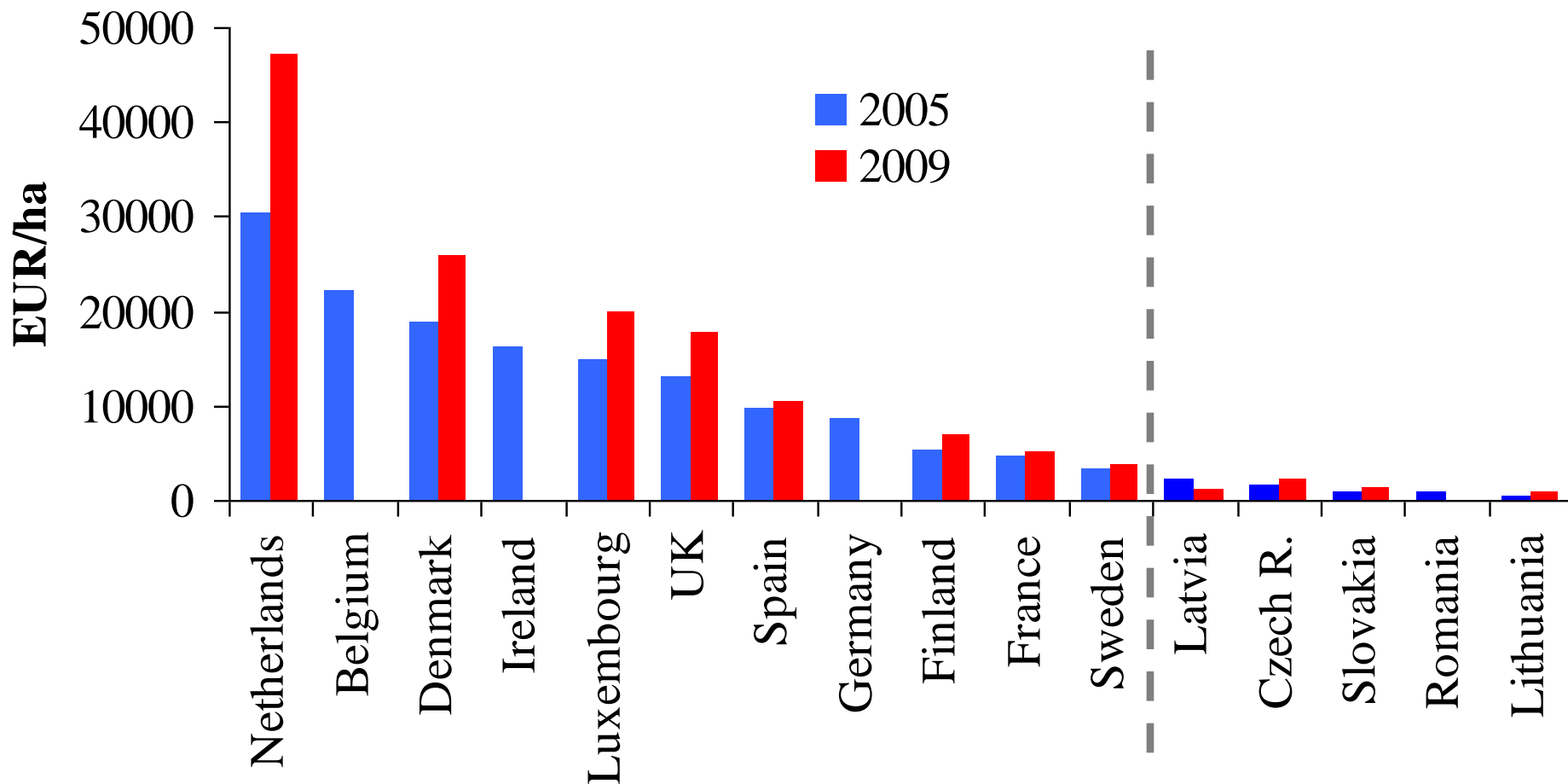
Kraj

Interakčné členy

Ostatné charakteristiky

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Ceny pôdy v EU (EUR/ha)



Source: Eurostat

Ďakujem za pozornosť...