

POZEMKOVÉ ÚPRAVY

ŠANCA NA SKUTOČNÚ REFORMU



INESS, Bratislava, 2019

Obsah	
Zhrnutie	5
Úvod	6
Bez ochrany vlastníctva to nepôjde	6
Konkrétne problémy pri vlastníctve pôdy	7
Čo sú pozemkové úpravy	8
Koľko to stojí a prečo sa to nehýbe	8
Hodnota za peniaze pozemkových úprav	10
Zázračné zbohatnutie	10
Koľko hodnoty na Slovensku pribudne?	11
Iné benefity pozemkových úprav	12
Obce	12
Farmy	13
Slovenský pozemkový fond	13
Zahraničné skúsenosti s pozemkovými úpravami	14
Negatíva - na čo sa treba pripraviť	15
Záver	16
Poznámky	17

ZHRNUTIE

Neprístupnosť polí, problémy s povodňami či so suchom, rozdrobené pozemky – realita slovenskej pôdy. Jedna parcela je v priemere vlastnená 11 vlastníkami, a jeden vlastník má v priemere podiel v 22 parcelách. Evidovaných je vyše 100 mil. spoluvlastníckych vzťahov. Rozdrobenosť je len časť problému, chaos v evidencii vlastníckych a užívateľských vzťahov zaťažuje poľnohospodárov, samosprávy a bežných ľudí.

Od roku 2009 sa štátu nepodarilo obstaráť žiaden projekt pozemkových úprav. Celkový počet ukončených projektov pozemkových úprav bol v susednom Česku 5238, kým na Slovensku to bola len desatina z toho (509). Pritom odhadované ročné výdavky na spracovanie všetkých zvyšných katastrálnych území do 30 rokov sú okolo 27-30 mil. eur. Pre porovnanie, len chystaná podpora pre poľnohospodárov prostredníctvom projektu „Zelená nafta“ stojí 30 mil. eur. Politicky sú však atraktívnejšie priame príspevky, keďže sú viditeľnejšie ako niekoľkoročné práce na projektoch pozemkových úprav.

Aktuálne plánované nové projekty pozemkových úprav by zvýšili budúcu trhovú hodnotu pozemkov v rozpätí od mimoriadne pesimistických 15,9 mil. eur až po optimistických 662,5 mil. eur. Usporiadáním pozemkov sa podporia investície v obciach, znížia sa administratívne náklady spravovania nájomných zmlúv pre poľnohospodárov, zníži sa šanca na „zakrižovanie“ plôch, sprehľadní sa vyplácanie priamych platieb. Zefektívni a stransparentní sa fungovanie SPF, otvorí sa šanca na reformu štátneho vlastníctva pôdy.

Zahraničné skúsenosti ukazujú aj na ďalšie benefity pozemkových úprav. Pozemkové úpravy znižujú variabilné náklady na obrábanie pôdy, lepšie usporiadanie parciel viedlo v modelovom nemeckom území k efektívnejšiemu využitiu lesa, k nárastu príjmov fariem, k redukcii emisií CO₂, ale aj k nárastu nájomného za pôdu.

ÚVOD

Slovenské poľnohospodárstvo má za sebou roky stagnácie. Takmer 30 rokov po revolúcii drvivá väčšina podnikov nedokáže konkurovať západoeurópskym agropodnikateľom. Nízka pridaná hodnota poľnohospodárskej produkcie, slabá kapitálová vybavenosť a závislosť od štátnych dotácií nie sú výsledky, ktorými by sme sa mohli chváliť. Problémy možno zhrnúť do dvoch základných rovín – systém neefektívnej podpory v poľnohospodárstve a narušené vlastnícke vzťahy s pôdou. Práve na pôdu sa pozrieme v tomto texte bližšie.

Napriek masívnej podpore z eurofondov má Slovensko v rámci EÚ jednu z najnižších pridaných hodnôt poľnohospodárskej produkcie na hektár. Tržby v poľnohospodárskej produkcii v posledných rokoch stagnovali alebo len mierne rástli. Zaostávame nielen za západom, ale aj za susedmi z V4, ktorí dokázali pridanú hodnotu na hektár v posledných rokoch zdvojnásobiť. Zaostalosť ilustruje aj podpriemerné formovanie kapitálu v podobe strojov, pôdy či budov. Kým na Slovensku za vyše 20 rokov pribudol kapitál vo výške 6,5 mld. eur, v Maďarsku to bolo 15,6 mld., v Česku 18,2 mld. a v podobne veľkom Dánsku viac ako 30 mld. eur sformovaného kapitálu. Slabá konkurencieschopnosť slovenských farmárov sa prejavuje najmä v krízových časoch, kedy sú ešte výraznejšie odkázaní na štátnu pomoc. Jednorazové finančné programy (bez skúmania hlbšej hodnoty) namiesto podpory systémových zmien spôsobili zraniteľnosť poľnohospodárskeho sektora. Motivácie poľnohospodárov sa potom sústreďujú skôr na nutné minimum pre získanie podpory, ako reálnu produkciu a pridanú hodnotu pre spotrebiteľa. Naopak, podnikaví farmári majú problém v zdeformovanom prostredí konkurovať.

Problémov je viac, jednou z najväčších prekážok pre farmárov je rozdrobenosť a prístup k pôde. Nejde len o malé poľnohospodárske podniky, ktoré majú problém sa k pôde dostať. Aj veľké farmy majú ťažkosti, ak chcú udržiavať nájomné zmluvy s niekoľkými stovkami vlastníkov. Zahraniční autori¹ upozorňujú aj na ďalšie negatívne aspekty rozdrobenosti pozemkov. Jedným z nich je napríklad pomalšia adopcia inovácií, či investície do technológií. Príkladom môže byť úpadok zavlažovacích systémov².

Bez ochrany vlastníctva to nepôjde

Neprístupnosť polí, problémy s povodňami či so suchom, rozdrobené pozemky – realita slovenskej pôdy. Jedna parcela je v priemere vlastnená 11 vlastníkami, a jeden vlastník má v priemere podiel v 22 parcelách. Evidovaných je vyše 100 mil. spoluvlastníckych vzťahov³. Pri veľkom množstve vlastníkov a malých podieloch neexistuje motivácia zavádzať drahé protipovodňové či protierózne opatrenia, čo vedie k znehodnocovaniu pozemkov. Rozdrobenosť je len časť problému, chaos v evidencii vlastníckych a užívateľských vzťahov zaťažuje poľnohospodárov aj bežných ľudí a pripravuje ich o výnosy z ich majetku.

Vlastnícke vzťahy nie je možné v súčasnosti efektívne chrániť. Spomeňme si na správy z jari 2018, kedy sa farmári nevedeli dostať k vlastnej pôde a konflikty vyústili až do fyzických útokov⁴. Nevysporiadané vzťahy k pôde vedú aj k neoprávnenému čerpaniu eurofondov. Strach z vydierania a slabá právna ochrana potom spôsobuje, že nadaní poľnohospodári so skutočným záujmom produkovať majú zhoršené či žiadne možnosti dostať sa k (vlastnej) pôde.

Situáciu komplikujú aj náhradné pozemky, ktoré na Slovensku využívalo začiatkom roka 2018 až 100 000 občanov⁵. Náhradné pozemky mali riešiť rozdrobenosť pôdy tým, že vlastníkom bola zverená do užívania scelená plocha o výmere súčtu jeho jednotlivých podielov bezodplatne. Na tejto ploche sa však mohli nachádzať podiely iných vlastníkov, čím sa vytvorila ešte komplikovanejšia schéma vlastníckych a užívateľských vzťahov.

Dobre chránené vlastnícke práva dodávajú ľuďom vyššiu istotu v podnikaní. Nemusia zvyšovať náklady na poistenie či iné ochranné prostriedky, keďže majú základnú inštitucionálnu garanciu ochrany svojho majetku.

Keď investor vyberá miesto na podnikanie, chce mať záruku, že štát jeho majetok nevyvlastní, alebo ak dôjde k sporu, súd bude spravodlivo a nezaújato posudzovať jeho prípad. Krajiny so skorumpovanými inštitúciami a nefungujúcou rule of law (vládou práva) nedostatočne chránia vlastnícke práva, čoho výsledkom je neochota podnikateľov investovať a pomalý ekonomický rozvoj.



Konkrétne problémy pri vlastníctve pôdy

Na Slovensku sú práva vlastníkov k pôde značne oklieštené. Ak ide o poľnohospodársku pôdu, zákon donedávna stanovoval predkupné právo len vymedzeným subjektom. Vlastník tak nemohol prediť pozemok osobe, ktorá nevykonáva poľnohospodársku činnosť v obci a nie je v spoluvlastníckom alebo príbuzenskom vzťahu⁶. Cieľom zákona bolo zabrániť „špekulantom“ aby získali poľnohospodársku pôdu. V praxi však zákon viac obmedzoval ako chránil a neriešil podstatu veci.

Nielen predaj pôdy je zložitý. Drvivá väčšina obrábanej poľnohospodárskej pôdy na Slovensku (80 – 90 %)⁷ je v nájme. V minulosti skomplikovali dlhé nájomné zmluvy vlastnícke aj užívateľské vzťahy k pôde. Mohlo sa tak bežne stať, že 15-ročná nájomná zmluva bola automaticky predĺžená na ďalších 15 rokov, čo spôsobilo vlastníkom ťažkosti pri vypovedaní zmluvy⁸. Takéto prípady do značnej miery zabetónovali ceny nájmov na úkor vlastníkov. Potenciálni zájemcovia o pôdu mali zároveň problém sa k nej dostať, keďže boli zablokované dlhými nájomnými zmluvami. Novela zákona o nájme poľnohospodárskej pôdy z mája 2018 túto situáciu mierne zlepšila, napriek tomu ostalo mnoho komplikácií. Zaviedlo sa napríklad prednostné právo nájmu pozemku. Vlastník má tak povinnosť uzavrieť novú nájomnú zmluvu s predošlým užívateľom, ak si tento riadne plnil svoje povinnosti, a to aj v prípade, ak dostal od iného zájemcu lepšiu ponuku⁹. Ak pôvodnému užívateľovi vlastník odmietne možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu a uzavrie ju s inou osobou, je tento právny úkon považovaný za neplatný. Toto opatrenie má chrániť zodpovedných užívateľov pôdy, zároveň ale obmedzuje slobodu vlastníka vybrať si nájomcu podľa vlastného uváženia.

Ďalšie sporné ustanovenie zákona je o nájomných zmluvách na neurčitý čas. Ak napríklad užívateľ pozemku zašle vlastníkmu návrh nájomnej zmluvy a tento do dvoch mesiacov nereaguje, pokladá sa zmluva za uzavretú

na neurčitý čas. Vlastník teda musí vyjadriť jednoznačný nesúhlas so zmluvou¹⁰.

Kým kratšie nájomné zmluvy umožňujú menším vlastníkom flexibilnejšie nakladať so svojim majetkom, veľkým firmám spôsobujú administratívne ťažkosti. Ak má firma popri bežnej činnosti uzatvárať a sledovať viac ako 2000 nájomných zmlúv, oberá ju to o čas a prostriedky, ktoré by mohla investovať do efektívnejšej výroby.

Čo sú pozemkové úpravy

Poriadok do pozemkového vlastníctva v extravilánových častiach katastrálnych území prinášajú pozemkové úpravy. Tie sa skladajú z dvoch podmnožín. Jednou sú tzv. komasácie, teda sceľovanie pozemkov, kedy sa preskupia rozdrobené vlastnícke práva tak, aby vo výsledku bolo menej, ale väčších pozemkov s menej vlastníckymi. Druhou podmnožinou je návrh ale aj realizácia tzv. spoločných zariadení, ktorými sú sprístupnenie pozemkov (poľné cesty), či protierózne a protipovodňové opatrenia. Majú za cieľ vyriešiť nielen majetkovú ale aj krajinnú rovinu.

Na Slovensku bol postup pozemkových úprav veľmi pomalý. Doteraz bolo ukončených 418 komplexných a 91 jednoduchých úprav z celkového počtu 3559 katastrálnych území. To je výrazne menej ako v Česku, kde ročne spustia približne 200 projektov PÚ. Poznáme dva základné druhy PÚ, ktoré sa líšia rozsahom územia, dĺžkou realizácie a obsahom projektu.

Komplexné pozemkové úpravy (v zákone uvádzané len ako pozemkové úpravy) riešia okrem vlastníckych a užívateľských vzťahov aj návrhy komunikačných, ekologických, protieróznych a protipovodňových opatrení, sprístupnenie pozemkov, zlepšovanie poľnohospodárskej výroby atď. Obvodom projektu je spravidla celé katastrálne územie okrem intravilánových častí. Rozsahu územia i okruhu problémov je úmerná dĺžka spracovania projektov, ktorá je 4-6 rokov. Komplexné pozemkové úpravy nariaďuje i financuje štát. Doteraz boli na Slovensku financované najmä z eurofondov cez výzvy Programu rozvoja vidieka, v menšej miere zo štátneho rozpočtu.

Jednoduché pozemkové úpravy majú za cieľ v prvom rade majetkové usporiadanie pozemkov v danej lokalite. Ak napríklad investor chce realizovať investičný zámer, naráža ale na problém množstva vlastníkov na danom pozemku, môže požiadať o povolenie jednoduchých pozemkových úprav. Potrebný je súhlas vlastníkov s výmerou viac ako 50 % územia. Pri financovaní však nie je závislý na verejných prostriedkoch – jednoduché PÚ financuje žiadateľ, môže ním byť investor, združenie vlastníkov alebo obec. Nevýhodou je, že dotknutým vlastníkovi sa nescelia pozemky v celom katastrálnom území, ale len v obvode projektu pozemkových úprav. Jednoduché pozemkové úpravy teda len sčasti prispievajú k zmenšeniu rozdrobenosti pôdy. Pre vyriešenie veľkej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva je potrebné venovať sa práve komplexným pozemkovým úpravám.

Aktérmi pozemkových úprav nie sú len samotní vlastníci, ale napríklad aj Slovenský pozemkový fond¹¹, ktorý spravuje takmer 700 000 ha pozemkov¹². Ide o pôdu nezistených vlastníkov a štátne pozemky.

Pozemkové úpravy sú výhodné nielen pre poľnohospodárov či súkromné osoby, ktoré chcú svoj pozemok využiť alebo zhodnotiť, ale sú aj alternatívou voči vyvlastneniu majetku. Znehodnotenie kvality pôdy je následkom jej rozdrobenosti, keďže vlastníci nemajú motiváciu zavádzať drahé opatrenia pri malej výmere svojich podielov. Čo však najviac bráni pozemkovým úpravám?

Koľko to stojí a prečo sa to nehýbe

V prvom rade ide o financie – ak chcú obce začať komplexné pozemkové úpravy, je to niekoľkoročný proces, ktorý nie je lacný. Pri modelovom území je odhadovaná priemerná cena 270 eur za 1 ha¹³. V posledných rokoch sa vlády spoliehali najmä na financovanie z eurofondov, cez výzvy programu rozvoja vidieka. Výsledok: od roku 2009 sa štátu nepodarilo obstaráť žiaden projekt PÚ¹⁴. A to aj napriek tomu, že v PRV sú finančné prostriedky

alokované priamo na pozemkové úpravy¹⁵. Pritom **odhadované ročné výdavky na spracovanie všetkých zvyšných katastrálnych území do 30 rokov sú okolo 27-30 mil. eur**¹⁶. Pre porovnanie, len chystaná podpora poľnohospodárov prostredníctvom projektu Zelená nafta stojí 30 mil. eur. Politicky sú však atraktívnejšie priame príspevky, keďže sú „viditeľnejšie“ ako niekoľkoročné práce na projektoch pozemkových úprav.

Ak sa chceme inšpirovať k lepšiemu, nemusíme ísť ďaleko. V susednom Česku sa každoročne na PÚ vyhradí zo štátneho rozpočtu v prepočte približne 28 mil. eur¹⁷. Financovanie priamo zo štátneho rozpočtu je riešením aj pre Slovensko. Okrem toho, že verejné obstarávania boli niekoľkokrát zrušené, musia byť prostriedky EÚ vynaložené v programovacom období, ktoré končí už v roku 2020 (s možnosťou financovania do 03/2023). Pri 4 - 6 ročnej priemernej dĺžke pozemkových úprav je to ťažko splniteľný cieľ. Kým na Slovensku je vysporiadaných 12 % územia, v Česku je to dvojnásobne viac - okolo 28 % územia¹⁸. Hoci je rozdrobenosť pozemkového vlastníctva výrazne vyššia na Slovensku ako v Česku, tempo zahájených PÚ je v Česku oveľa vyššie.

Tabuľka č.1: Porovnanie stavu pozemkových úprav na Slovensku a v Česku (2015)					
Krajina	Počet katastrálnych území	Celkový počet ukončených pozemkových úprav k 2018	Priemerný počet spoluvlastníkov na jednu parcelu	Priemerná výmera parcely	Počet parciel
SR	3559	509	11,11	0,56 ha	8,82 mil.
ČR	13 026	5238 ¹	1,59	0,34 ha	22,95 mil.
Zdroj: Geodetický a kartografický obzor 61/103, 2015: Stav pozemkových úprav v České republice a Slovenské republice.					

Dôležitý bude rozpočtový záväzok do budúcnosti, ktorý bude nezávislý od európskych zdrojov. Štátny pozemkový úrad v Česku má vypracovanú koncepciu PÚ, kde o.i. uvádza, že zdroje z eurofondov sú využívané prioritne na výstavbu a realizáciu spoločných zariadení a len ojedinele dofinancované zo zdrojov štátneho rozpočtu²⁰. Spoločné zariadenia sú napr. vetrolamy, cesty, protipovodňové či protierózne opatrenia. Zároveň koncepcia obsahuje prioritné činnosti pre každý kraj v rámci pozemkových úprav a tiež poradie katastrálnych území, v ktorých dôjde k zahájeniu úprav. Keďže tvorba spoločných zariadení je finančne náročná, priority v oblasti postupu budovania spoločných zariadení sú stanovené v závere projektu. Ak sú napr. niektoré vodohospodárske opatrenia neodkladné, sú vykonané prioritne a ďalšie riešenia sú realizované dodatočne. Aj na Slovensku ohlásilo Ministerstvo pôdohospodárstva tvorbu koncepcie²¹. Aby ciele v nej nezostali len na papieri, je v prvom rade nutné zabezpečiť spoľahlivé financovanie projektov PÚ.

Okrem finančnej náročnosti projektov nie sú vlastníci pozemkov dobre informovaní o výhodách PÚ. Častokrát panuje nedôvera voči zmenám v pozemkovom vlastníctve a práve transparentnosť a jednoduchosť procesu by mali byť prioritou pre získanie podpory účastníkov konania PÚ. Od roku 2010 došlo k výraznejšiemu posunu v tejto oblasti, odborná verejnosť sa snažila o zjednodušenie a zrýchlenie celého procesu, spracoval sa návrh nových technologických postupov a návrh cenníkov²². Avšak ani to neprinieslo zmeny v zadávaní projektov - chýbajúce financovanie ostalo kľúčovým problémom.

Hodnota za peniaze pozemkových úprav

Pozemkové úpravy prinášajú benefity, z ktorých sú mnohé na prvý pohľad neviditeľné. Šetria náklady v správnych konaniach, odstraňujú prekážky pre investorov, pomáhajú zabráňovať škodám spôsobených prírodnými živlami, šetria náklady na prípadné súdne spory, prispievajú k ochrane prírody. Mnohé z týchto benefitov sú jasné až pri porovnaní nákladov spojených s územiaми, kde prebehli PÚ s pozemkami, kde nedošlo k žiadnym majetkoprávnym či krajinotvorným úpravám. Po PÚ dochádza k znižovaniu počtu parciel, či zmene tvaru pozemkov, čo významne prispieva k znižovaniu nákladov v budúcnosti. Cieľom tejto analýzy je pozrieť sa bližšie na oba typy benefitov pozemkových úprav.

Zázračné zbohatnutie

Ministerstvo pôdohospodárstva ohlásilo v marci 2019 spustenie pozemkových úprav v 168 katastrálnych územiach, spolu v hodnote 45 mil. eur²³. Pôjde o územia v rozlohe do 2000 ha, aby bolo možné čerpať prostriedky z programu rozvoja vidieka (programovacie obdobie končí v roku 2020). Rozpočet MPRV pre rok 2019 je vo výške 1,193 mld. eur, plánované výdavky na PÚ predstavujú približne 3,7 % z celkového rozpočtu.

Ak by sme mali vybrať jeden kľúčový efekt, ktorý PÚ budú mať, bolo by ním zvýšenie trhovej hodnoty slovenskej pôdy. Pôdy nepribudne, ani sa nezvýši jej úrodnosť, napriek tomu jej hodnota „zázračne“ vzrastie vďaka PÚ. Ako je to možné? Kľúč k tomuto zbohatnutiu sa skrýva v transakčných nákladoch. Ak dnes chce niekto nakladať s pôdou (obhospodarovať, predávať, prenajímať), musí investovať prostriedky (čas, právnik, poplatky...) kvôli rozdrobenosti vlastníctva. Je to podobná situácia ako pri iných nehnuteľnostiach. Ak zdedia rodičovský dom piati súrodenci (nedajbože ešte rozhádaní), hodnota päťtinového podielu týchto vlastníkov je na trhu výrazne nižšia, ako je pätina ceny, ktorú by za dom dostal výhradný vlastník. Toto je len výsledok komasácie, teda úpravy vlastníctva.

V tomto kontexte je potrebné oddeliť trhovú cenu pôdy od úradnej hodnoty pôdy. Úradná hodnota sa stanovuje pri výpočte dane z nehnuteľnosti a určuje ju napr. zákon 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady²⁴. Vypočíta sa ako násobok výmery pozemku v m² a hodnoty za m² v danej lokalite určených zákonom. Hodnota úradná sa líši od trhovej hodnoty pozemkov. Trhovú hodnotu určuje dohoda medzi predávajúcim a kupujúcim, ktorá je ovplyvnená polohou pozemku voči obci, prístupnosťou pozemku, chránenými územiaми v okolí, konkurenciou medzi kupujúcimi, tvarom pozemku, podmienkami nájomnej zmluvy, či kvalitou pôdy (poznáme 9 skupín hodnotenia kvality pôdy, ktoré sú stanovené vyhláškou MPRV). PÚ majú priamy vplyv na tvar pozemku, prístupnosť pozemku, určenie hraníc a majetkoprávných vzťahov (zvyšujú právnu istotu) a teda ovplyvňujú trhovú hodnotu pozemkov.

Pre ilustráciu uvádzame príklad zo Starej Ľubovne, kde po 19 projektoch PÚ došlo k výraznej redukcii vlastníckych vzťahov, či počtu parciel, pri súčasnom zachovaní vlastníckych práv:

Tabuľka č.2: výsledky vykonania 19-tich projektov PÚ v okrese Stará Ľubovňa			
	Pôvodný stav	Nový stav	Zníženie o:
Počet parciel	91 736	57 863	-37%
Počet vlastníkov	30 414	25 527	-16%*
Počet vlastníckych vzťahov	1 093 220	148 705	-86%
*Zníženie počtu vlastníkov môže byť spôsobené aktualizovanou evidenciou – vymazaním viacnásobne zapísaných vlastníkov, obnovou dedičských konaní, a pod.			

Koľko hodnoty na Slovensku pribudne?

Pozemkovú úpravu sú investíciou, ktorá zvýši hodnotu aktíva - poľnohospodárskej pôdy - na Slovensku. Vyčíslenie tohto efektu je možné len v hrubých rysoch. Zásadné problémy sú dva. Po prvé, neexistuje kvalitná, celoslovenská štatistika trhových cien pôdy na Slovensku. Po druhé, nie je možné presne odhadnúť efekt pozemkových úprav na cenu, keďže dosiaľ sa PÚ odohrávali relatívne izolovane.

Pre učenie priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy budeme vychádzať z posledných dostupných cenových údajov z Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, ktorý monitoruje trhové ceny v 12 okresoch Slovenska. Priemerná cena poľnohospodárskej pôdy v týchto okresoch bola 0,41 eur /1 m².²⁵

Ako alternatívnu metódu na určenie priemernej ceny za meter štvorcový pozemku môžeme použiť účtovníctvo SPF. To vykazuje hodnotu pozemkov za rok 2017 vo výške 290 247 176 eur pri ploche 249 683 hektárov pôdy vlastnenej štátom (z toho 103 163 ha ornej pôdy, 51 992 ha trvalých trávnych porastov, 38 295 ha lesnej pôdy, 34 860 ha ostatnej plochy a 21 373 ha iných druhov pozemkov). Priemerná hodnota by tak dosahovala necelých 12 centov/m².

Pri odhade možného zhodnotenia pozemkov po vykonaní PÚ vychádzame z cenových rozdielov menších rozdrobených pozemkov a veľkých scelených plôch nad 10 ha. Tieto čísla sme získali dotazovaním odborníkov, zaoberajúcich sa poľnohospodárstvom a predajom pôdy. Odhad trhových cien pri bonitnejších pôdach v Nitrianskom kraji je 0,50 eur/1m² pri nescelených plochách a cca 1 eur/1m² pri scelených pozemkoch. Pri menej bonitných pôdach sa pohybujú odhady cien pri nescelených plochách 0,20 eur/1m² a pri skomasovaných plochách 0,40 eur/1m². Odhadovaný nárast trhovej hodnoty na 1m² tak predstavuje 100 %. Celková plocha navrhovaných obvodov projektov PÚ v 168-ich katastrálnych územiach, v ktorých sa plánujú realizovať projekty PÚ je podľa Pozemkového odboru MPRV 132 500 ha (1 325 000 000 m²).

Ak odhadujeme priemernú trhovú cenu na 0,50 eur/1m², a predpokladáme 100 % nárast trhovej ceny na hodnotu 1 eur/ 1m², agregátna hodnota, ktorú získame po ukončení projekte pozemkových úprav stúpne o 662,5 mil. eur. Budeme predpokladať aj možnosť nižšieho nárastu cien po projektoch pozemkových úprav, čo môže byť spôsobené nárastom ponuky pôdy po PPÚ (čo môže viesť následne k nižším cenám). Pri 50 % náraste trhovej ceny na 1m² nám pri priemernej cene 0,50 eur vychádza pridaná hodnota 331,3 mil. eur. Pri 30 % zhodnotení sa jedná o zhodnotenie vo výške 198,75 mil. eur, ktoré vyššie ceny prinesú vlastníkom pôd. Najnižšie uvažované zhodnotenie 10 % prinesie 66,3 mil. eur.

Pri menej bonitných pôdach je cena za 1m² nižšia, preto predpokladajme rovnaké tri scenáre vývoja pri nižších cenách. 100 % nárast trhovej ceny pri východiskovej cene 0,20 eur / 1m² na 0,40 eur/ 1m² prinesie v daných lokalitách vyššie zhodnotenie o 265 mil. eur. Pri 50 % náraste trhových cien po projektoch PÚ získajú vlastníci 132,5 mil. eur navyše a pri 30 % zhodnotení 79,5 mil. eur. Pri najnižšom uvažovanom zhodnotení trhových cien - 10 %, pribudne 26,5 mil. eur.

Účtovníctvo SPF udáva priemernú trhovú cenu 0,12 eur/ 1m². Ak by sme uvažovali zhodnotenie o 100 %, v dotknutých katastrálnych územiach budeme očakávať zvýšenie hodnoty trhových cien o 159 mil. eur. Po 50 % náraste cien 79,5 mil. eur a po 30 % zhodnotení trhových cien 53 mil. eur. Najnižšie 10 % zhodnotenie bude mať za následok zvýšenie trhových cien vo výške 15,9 mil. eur v daných katastrálnych územiach spolu.

Vyššie uvedené výpočty ilustrujú, že možná budúca trhová hodnota pozemkov po PPÚ sa môže zvýšiť v rozpätí od pesimistických 15,9 mil. eur až po optimistických 662,5 mil. eur. S primeranou dávkou istoty môžeme skonštatovať, že len vďaka sceleniu, lepšiemu tvaru pozemkov či prístupnosti príde na vybraných územiach k zhodnoteniu pôdy o mnoho desiatok miliónov eur.

Tabuľka č.3: Pásma možného zvýšenia trhovej hodnoty územia vybraného na PÚ			
	Priemerná trhovú hodnota (odhad)		
Zhodnotenie po PÚ	0,12 €/m ²	0,20 €/m ²	0,50 €/m ²
10 %	15 900 000,00	26 500 000,00	66 250 000,00
30 %	53 000 000,00	79 500 000,00	198 750 000,00
50 %	79 500 000,00	132 500 000,00	331 250 000,00
100 %	159 000 000,00	265 000 000,00	662 500 000,00

Pozrime sa aj na alternatívne náklady PÚ. V prípade, že by sme chceli vyčíslieť náklady na geometrické plány na majetkoprávne usporiadanie pozemkov v priemernom katastrálnom území, v ktorom je cca 2500 pozemkov a cena za geometrický plán na jeden pozemok je 160 eur²⁶ (pre zjednodušenie pokladáme jeden pozemok za jednu mernú jednotku), náklady na ich vyhotovenie dosiahnu výšku 400 000 eur. (V tom ešte nie sú zahrnuté náklady na vyhotovenie zmlúv, vyjadrenia štátnych orgánov a zápis do katastra nehnuteľností).

PÚ zároveň nahrádzajú mapovanie veľkej mierky. Keďže cena mapovania je porovnateľná s cenou PÚ, avšak pri mapovaní absentuje usporiadanie vlastníctva, sú ekonomicky efektívnejšie.

Iné benefity pozemkových úprav

Zvýšenie trhovej hodnoty pôdy je len jeden pozitívny efekt vykonania PÚ. Ďalšie benefity sme rozdelili podľa toho, kto je hlavným beneficiantom. Ako spomínáme vyššie, rozdrobené pozemkové vlastníctvo sa netýka len samotných vlastníkov, ale všetkých aktérov, ktorý s pozemkovou agendou prichádzajú do styku, predovšetkým poľnohospodári, samosprávy, či štátne úrady.

Obce

Rozdrobené pozemky spôsobujú problémy aj obciam. Zisťovanie vlastníkov, neefektívna komunikácia so Slovenským pozemkovým fondom (keď čakanie na vyjadrenie trvá niekoľko mesiacov), či vlastnícke spory nielen komplikujú každodennú prácu, ale spôsobujú aj zmarenie investičných aktivít. Príklady z praxe ukazujú, že aj pozemky o zanedbateľnej rozlohe vedú skomplikovať výstavbu spoločných objektov. Autori poznajú príklad z praxe, keď obec v Žilinskom kraji žiadala o dotáciu na výstavbu kanalizácie za 200 000 eur, zmarená bola práve nevysporiadanými plochami. Mnoho takýchto zmarených investícií ostáva neviditeľných.

V posledných rokoch sa rozvoj turizmu stal jedným z nosných pilierov ekonomickej prosperity v regiónoch. Prispieva k tvorbe pracovných miest aj v odľahlých regiónoch, ktoré nie sú atraktívne pre tvorbu veľkých priemyselných závodov či budovanie biznis centier. K jeho rozvoju prispievajú aj priamo samosprávy, z ktorých mnohé sa snažia budovať cyklochodníky, revitalizovať parky, budovať náučné chodníky, a pod. Aj tieto aktivity sú limitované nejasnými vlastníckymi vzťahmi k pozemkom. Samosprávy nemôžu žiadať o projekty, keďže by doba vysporiadania vlastníctva ohrozila úspešnosť celého procesu. Ako príklad môžeme uviesť snahu o cyklospojenie medzi Popradom a Kežmarkom²⁷ alebo v Trnave²⁸, kde snahy o cyklistickú infraštruktúru boli výrazne spomalené. Problém priznáva aj Ministerstvo pôdohospodárstva, ktoré sa snaží o podporu nemotorovej dopravy²⁹.

Nemenej dôležitá je funkcia PÚ pri predchádzaní povodní. Náklady na povodne sa vyšplhali len v druhom polroku 2017 na viac ako milión eur³⁰. Tvorba protipovodňových opatrení vyžaduje usporiadané pozemkové vlastníctvo, ktoré je jedno z hlavných cieľov PÚ.

Právne náklady budúcich sporov ohľadne pozemkového vlastníctva sú síce ťažko vyčísliteľné, ale určite

nie zanedbateľné. Nemusí ísť len o spory o určenie hraníc pozemku, ale napríklad aj o nelegálne užívanie. Tieto prípady sa objavujú aj vo vzťahu obec-občan. Príkladom môžu byť aj už spomínané cyklotrasy, ktoré sú prioritou aj pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka. Vznikajú totiž aj nelegálne a vysporiadanie pozemkov pod nimi je zdĺhavý proces³¹.

Farmy

Veľká časť obhospodarovanej pôdy je v nájme. Administratíva spojená s nájomnými zmluvami s vlastníckmi nie je zadarmo. Stojí poľnohospodárov čas a peniaze, ktoré by mohli lepšie investovať do produkcie. Priemerná farma na Slovensku obhospodaruje cca 80 hektárov pôdy³², pri priemernej rozlohe parcely 0,35 – 0,45 ha a priemernom počte 12 vlastníkov na parcelu ide o podstatné administratívne náklady. Rozdrobenosť však nespôsobuje len „papierový“ náklad. Ak poľnohospodárske podniky nemajú plochy scelené, pribúdajú ďalšie náklady (pohonné hmoty, časové a mzdové náklady). Presun z jedného pozemku na druhý, ale aj obchádzanie vyňatých plôch vytvára bežné náklady.

Pozrime sa na konkrétne družstvo pod Tatrami³³, ktoré obhospodaruje 640 ha pôdy. Spolu eviduje okolo 500 nájomných zmlúv, medzi niektorými sú aj vlastníci s niekoľkými m² pôdy. Pôdnu agendu má na starosti externá zamestnankyňa, ktorá sa zaoberá len pôdnou evidenciou. Napriek tomu je vytýčenie hraníc v niektorých prípadoch priam nemožné. Častokrát nevedia ani samotní prenajímatelia pôdy, kde presne leží ich pozemok. Pri bežnej pracovnej náplni ako kosení či oraní musia stroje obchádzať aj vyňaté plochy - vlastníci si ich môžu vyňať ak chcú na nich sami hospodáriť. Existujú ale aj prípady, kedy dôjde k vyňatiu plochy bez ďalšej činnosti na nej. Na poliach sú aj prírodné prekážky, ktoré farmárom komplikujú prácu, ak pribudnú ešte vlastnícke prekážky, predražuje to ich prácu.

Ak dôjde k sporu medzi prenajímateľom pôdy a nájomcom (farmárom), ťahajú farmári často za kratší koniec. Chcú sa vyhnúť súdnym sporom, zároveň sa obávajú viacnásobných deklarácií (tzv. zakrižovaniu plôch). To nastáva v prípade, ak si o priame platby na tú istú plochu požiadajú aj iní žiadatelia. Následne musí dôjsť k preskúmaniu stavu, počas ktorého sú platby pozastavené, čo pre niektoré podniky môže znamenať stratu desiatok či stoviek tisíc eur. Farmári sa tak v mnohých prípadoch stali rukojemníkmi neusporiadaného vlastníctva a priamych platieb.

Slovenský pozemkový fond

Náklady rozdrobenej pôdy nesie aj štát. Celková hodnota nákladov sa ťažko vyčísluje, keďže je náročné odhadnúť, koľko strávi priemerný zamestnanec pôdnou agendou. Ďalšie náklady tvoria aj súdne spory o určenie vlastníckeho práva k pozemkom. Slovenský pozemkový fond vo svojich výročných správach zverejňuje súdne konania, kde v prípade neúspechu bude zaviazaný zaplatiť viac ako 10 000 eur (vrátane trov konania). Len v roku 2017 bolo takýchto konaní proti SPF vedených 18³⁴. Zároveň by sa otvorila možnosť rozsiahlej reformy štátneho vlastníctva pôdy, napríklad jej prevedením do vlastníctva obcí.

Zahraničné skúsenosti s pozemkovými úpravami

Príklady zhodnotenia pozemkových úprav zo zahraničia môžu slúžiť ako predobraz možných benefitov pre Slovensko. Nemecký zákon o pozemkových úpravách určuje, aby pred začatím procesu PÚ bola vykonaná analýza nákladov a výnosov. Len ak výnosy prevyšujú náklady sa začína projekt PÚ. Oficiálne analyzované benefity PÚ v Nemecku zahŕňajú aj benefity vo forme **vytvorených investícií**, na to viazaných **pracovných miest**, dopady na **turizmus** (nárast denných turistov v dôsledku nových spoločných zariadení, ako napr. cyklotrasy), **ušetrenie stavebných nákladov** (nižšie náklady na projekčnú činnosť v prípade upravených pozemkov³⁵) a pod. Pozemkové úpravy tak môžu **zvýšiť konkurencieschopnosť Slovenska** aj v iných sektoroch, ako v poľnohospodárstve.

V analýzach nákladov a výnosov nemeckých autorov sú často spomínané náklady na obrábanie pôdy. Po komasácii plôch dochádza k úsporám pri obrábaní polí na variabilných nákladoch a časovej úspore. **Pri veľkosti polí okolo 1 - 3 ha dochádza k priemerným úsporám od 10 - 140 eur na variabilných nákladoch, pri posúdení celkového výnosu na hektár získava nemecká farma približne od 20 - 150 eur/1 ha navyše³⁶**. Ak premietneme náklady na slovenské pomery a konzervatívne rátame s najnižšou nemeckou hodnotou dodatočného výnosu 20 eur/1 ha obrábanej pôdy, môžu poľnohospodári pri celkovej výmere úpravami zasiahnutej pôdy 132 500 ha **získať ročne zhruba 2,7 mil. eur**.

Iné nemecké štúdie uvádzajú, že priemerné variabilné náklady na hektár pri kosení sú na 5 ha ploche o 45 eur nižšie ako pri ploche 1 ha (čo predstavuje **zníženie variabilných nákladov strojov o 18 %³⁷**). Česká analýza³⁸ ukázala **časové náklady orby na hektár po pozemkových úpravách nižšie o 1 % - 16 %** v závislosti od pôvodného usporiadania územia (sledované 3 územia). Tu sa ukazuje, že jeden cieľ sa dá dosiahnuť rôznymi spôsobmi. Napríklad v súčasnosti sa slovenské Ministerstvo pôdohospodárstva snaží pomôcť farmárom s nákladmi na palivo zavedením „zelenej nafty“, alternatívnym spôsobom sú však aj PÚ, keďže tie nepovedú k nižšej cene za palivo, ale k nižšej spotrebe paliva. Výhodou oproti zelenej naftě je nulová byrokratická záťaž pre farmárov.

Zaujímavé je aj vyčíslenie benefitov v prípade lesných pozemkov, keď lepšie usporiadanie parciel viedlo v modelovom nemeckom území k efektívnejšiemu využitiu lesa - **vyšší výnos v priemere o 2,3 - 3,3 m³ drevnej hmoty na 1 hektár³⁹**. Pri aktuálnej cene dreva 50 - 450 eur⁴⁰ za meter kubický (podľa druhu a kvality dreva) by to v slovenskej realite znamenalo **zvýšenie hektárového výnosu zhruba o 100 - 1500 eur na hektár**. V 26 analyzovaných nemeckých územiach o celkovej rozlohe 13 700 ha, kde prebehli PÚ, vyčíslili čistú hodnotu benefitov na 3,5 násobok nákladov na projekty PÚ⁴¹. Ďalšie nepriame vplyvy v podobe vyššej zamestnanosti v drevárskom priemysle odhadli na 504 nových pracovných miest (v rámci analyzovaných území). Vychádzali z efektívnejšej ťažby dreva (3,05 m³/1 ha/1 rok navyše) a priemernému nárastu 19 pracovných miest na 1000 m³. Celková pridaná hodnota nových pracovných miest bola vyčíslená na 95 mil. eur⁴².

Analýza z Belgicka⁴³ z 90. rokov počítala scenáre pre pozemkové úpravy na Flámskom území Poppen. Boli pripravené tri alternatívy s rôznym dôrazom na zahrnutie ekologických investícií (žiadne, stredné, vysoké) a následne odhadnuté zmeny príjmu farmárov na hektár. Tie sa pohybovali na úrovni **nárastu 13 % - 16 %**.

Okrem úspory pohonných hmôt, miezd či opotrebenia strojov má tvar pozemku priaznivý efekt na životné prostredie. Kratšie časy obrábania či kosenia pôdy totiž spôsobujú aj **nižšie emisie CO₂**. Na modelových územiach vo Fínsku vypočítali, že PÚ viedli priemerne k **13 % redukcii emisií CO₂⁴⁴**. Tento údaj zároveň ocenili (priemernou strednou hodnotou za 1 ha) na 2 eur/1 ha. Ide ale o zanedbateľný efekt pri porovnaní s úsporou pohonných hmôt a časovej úspore.

V predchádzajúcej kapitole sme sa pokúsili vyčíslieť efekt zvýšenia trhovej hodnoty pozemkov po PÚ.

Alternatívne sa môžeme pozrieť na zahraničné zdroje, ktoré uvádzajú aj percentuálne zmeny nájomných cien bezprostredne po dokončení PÚ. Nárast nájomného sa pohyboval od 3 % - 108 %, v závislosti od konkrétneho územia. V trhovom prostredí sú nájomné ceny úzko korelované s predajnými cenami.

Pri deviatich sledovaných katastrálnych územiach v Nemecku bol priemerný nárast nájomných cien okolo 32 %, čím by náš vyššie uvedený výpočet s 30 % zhodnotením trhových cien priniesol vlastníkovi v 168 katastrálnych územiach nárast hodnoty v rozmedzí od 53 - 198 mil. eur (v závislosti od priemernej trhovej ceny pôdy). Dôležité je uviesť, že podiel prenájomovaných plôch tvoril okolo 60 % týchto nemeckých katastrálnych území.

Tabuľka č.4: Zmena nájomných cien pôdy vo vybraných nemeckých územiach po PÚ										
		Cena nájomného obrábanej pôdy								
		Poľnohospodárska pôda				Trávnaté porasty				Stredná hodnota zmeny
		n	Pred	PO	Zmena	n	Pred	Po	Zmena	
			€/ha	€/ha	%		€/ha	€/ha	%	
Bayern	Burkardrother Gruppe	8	57,5	81,6	42	8	42,5	51,3	21	31
	Lehrberg	6	180,8	265,8	47	4	100	160	60	54
	Michelfeld	5	240	265	10	4	136,3	136,3	0	5
	Mittelneufnach	4	116,3	157,5	35	7	119,3	144,3	21	28
	Neustetten	4	187,5	240	28	4	153,8	213,8	39	34
Rheinland-Pfalz	Boos	8	96,3	200	108	7	65	135,7	109	108
	Kaschenbach	6	127,5	138,3	8	5	111,5	116,5	4	6
	Kludenbach-Metzenhausen-Todenroth	6	130,3	134,2	3	5	114	118	4	3
	Morbach	8	60	72,5	21	8	55,3	61,9	12	16
Zdroj: Kramp, Geißendörfer, Häfner. 2008. Effizienz staatlich geförderter Flurneuordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). Dostupné z: < http://www.wikimelio.ch/dok/Nr_25_Abschlussbericht_EffizienzFlurbereinigung.pdf >, vlastný preklad.										

Autori nemeckej analýzy si všimli, že v dôsledku PÚ v sledovaných územiach sa približne 75 % poľnohospodárskych subjektov rozhodlo dokúpiť pôdu. Kupujúci ako aj predávajúci profitujú z nového usporiadania, predovšetkým z väčšej transparentnosti na trhu, z lepšieho a aktuálnejšieho odhadu hodnoty pozemkov a šetria náklady na nové zameriavanie plôch či znalecké posudky.⁴⁵ Vlastnícky vzťah zároveň motivuje užívateľov k tvorbe vyššej pridanej hodnoty.

Negatíva - na čo sa treba pripraviť

Netreba očakávať, že PÚ budú zázračný prútik, ktorého šibnutím zakvitnú polia plodinami a finančné výkazy farmárov tučnými ziskami. Pozemkové úpravy môžu výrazne prispieť k pohybu v poľnohospodárskom sektore na Slovensku. Tieto pohyby budú z dlhodobého hľadiska k prospechu, ale pre niektorých hráčov na trhu môžu

znamenat aj problémy. Po rokoch stagnácie na trhu s pôdou môžu PÚ prispieť k väčšej obchodovateľnosti pôdy, na čo sa budú musieť pripraviť vlastníci, ako aj užívatelia pôdy. Zmeny môžu viesť k snahe vlastníkov obrábať svoje vlastné plochy, ktoré doposiaľ prenajímali iným užívateľom. Keďže väčšina poľnohospodárskej pôdy je v nájme, môže dôjsť k zmenám pre viaceré subjekty. Pri pozemkových úpravách všetky nájomné zmluvy zanikajú a uzatvárajú sa nové, čo znamená ďalšiu administratívnu a časovú záťaž pre užívateľov. Špecializované ekologické poľnohospodárstvo, pri ktorom je viazaná podpora z eurofondov na niekoľko rokov, môže byť rovnako ohrozené zmenami vo vlastníckych vzťahoch. Pri napredovaní projektov PÚ bude nutné komunikovať aj s užívateľmi a docieľať vzájomný konsenzus v ďalšom postupe.

Záver

Pozemkové úpravy sú kľúčovým riešením pre pozemkové vlastníctvo na Slovensku. Pomáhajú aktivizovať pôdu tým, že ju scelia, spravia prístupnou a umožnia budovať zariadenia na jej zhodnotenie. Nie sú riešením len pre problémový sektor poľnohospodárstva, ale umožňujú efektívny výkon vlastníckych práv ktorémukoľvek vlastníkovi pôdy.

Táto analýza ponúkla vlastné, aj prevzaté odhady benefitov pozemkových úprav pre slovenské poľnohospodárstvo:

- Rozpočet MPRV pre rok 2019 je vo výške 1,193 mld. eur, plánované výdavky na pozemkové úpravy predstavujú približne 3,7 % z celkového rozpočtu.
- Možná budúca tržová hodnota pozemkov po PPÚ sa môže zvýšiť v rozpätí od mimoriadne pesimistických 15,9 mil. eur až po optimistických 662,5 mil. eur.
- Usporiadáním pozemkov sa podporia investície v obciach, či už komerčné (výstavba), alebo nekomerčné (cyklotrasy, náučné chodníky).
- Znížia sa administratívne náklady spravovania nájomných zmlúv pre poľnohospodárov.
- Zníži sa šanca na „zakrižovanie“ plôch, sprehľadní sa vyplácanie priamych platieb.
- Zefektívni a stransparentní sa fungovanie SPF, otvorí sa šanca na reformu štátneho vlastníctva pôdy.
- V Nemecku sa pri pozemkových úpravách do kalkulácií hodnoty za peniaze pozemkových úprav zahŕňajú aj benefity v podobe vytvorených investícií, na to viazaných pracovných miest, dopadov na turizmus aj ušetrených stavebných nákladov.
- Pozemkové úpravy znižujú variabilné náklady na obrábanie pôdy. Ak rátame s najnižšou nemeckou hodnotou dodatočného výnosu 20 eur/1 ha, môžu slovenskí poľnohospodári pri celkovej výmere úpravami zasiahnutej pôdy 132 500 ha získať ročne zhruba 2,7 milióna eur.
- Iné nemecké štúdie uvádzajú, že priemerné variabilné náklady na hektár pri kosení sú po pozemkových úpravách nižšie o 18 %.
- Česká analýza ukázala časové náklady orby na hektár po pozemkových úpravách nižšie o 1 % - 16 %.
- Lepšie usporiadanie parciel viedlo v modelovom nemeckom území k efektívnejšiemu využitiu lesa - vyšší výnos v priemere o 2,3 - 3,3 m³ drevnej hmoty na 1 hektár. V slovenskej realite by to znamenalo zvýšenie hektárového výnosu zhruba o 100 - 1500 eur na hektár.
- Analýza z Belgicka z 90. rokov počítala scenáre nárastu príjmov farmy na hektár pôdy pre pozemkové úpravy na Flámskom území Poppen. Odhadnuté zmeny príjmu farmárov na hektár sa pohybovali na úrovni nárastu 13 % - 16 %.

- Na modelových územiach vo Fínsku vypočítali, že pozemkové úpravy viedli priemerne k 13 % redukcii emisií CO₂. Tento údaj zároveň ocenili (priemernou strednou hodnotou za 1ha) na 2 eur/1 ha.
- Nárast nájomného za pôdu po pozemkových úpravách sa v rôznych nemeckých územiach pohyboval od 3 % - 108 %.

V prioritách agrozoznamu pozemkové úpravy doposiaľ figurovali len formálne. Zdá sa, že v tomto ohľade svitá na lepšie časy. Rezort by mal z pozemkových úprav spraviť prioritu na nasledujúce roky, vrátane zabezpečenia dostatočných rozpočtových zdrojov na dlhšie obdobie a časového plánu. Rozpočtové výdavky na pozemkové úpravy v porovnaní s inými výdavkami rezortu nijak nevyčnievajú a mali by mať prioritu pred jednorazovými, hoci možno voľičsky lepšie komunikovateľnými, príspevkami a dotáciami do sektoru.

Štúdia vyšla s podporou Zamestnávateľského zväzu geodézie a kartografie

Poznámky

1 Niroula, G.S., Thapa, G.B., 2005. Impacts and causes of land fragmentation, and lessons learned from land consolidation in South Asia. Land Use Policy 22 (4), 358–372.

2 Príklad z Bulharska v Penov, I., 2004. The use of irrigation water in Bulgaria's Plovdiv region during transition. Environmental Management 34 (2), 304–313.

3 <<http://www.mpsr.sk/sk/index.php?navID=52&id=13464>>

4 <<https://slovensko.hnonline.sk/1723054-zufaly-farmar-z-vychodu-prehovoril-chcu-nas-financne-zruinovat-biju-nas-stat-im-neraz-asistuje>>

5 <https://spravy.pravda.sk/ekonomika/clanok/460197-nahradne-pozemky-posledne-zvonenie/>

6 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2014/140/20150701.html>>

7 <<http://www.agrobiznis.sk/index.php/trhy-ceny/fytokomodity/4143-od-1-maja-2018-nadobudla-platnos-novela-zakona-o-najme-pody>>

8 <<http://www.mpsr.sk/index.php?navID=2&navID2=2&SID=40&id=12838>>

9 § 13 (2),(3); 504/2003 Z.z., <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2003/504/20180101.html>>

10 § 13 (3); 504/2003 Z.z. <https://www.slov-lex.sk/static/pdf/2003/504/ZZ_2003_504_20180501.pdf>

11 Niekoľko káz z minulosti dokazuje, že ide o mimoriadne dôležitú inštitúciu, ktorá by mala byť spravovaná transparentne a bez politických nominantov. Fond nemá pri mnohých konaniach určené lehoty na spracovanie žiadosti, čo spôsobuje ďalšie prieťahy v konaniach. Z regionálnych odborov SPF žiadosti putujú do Bratislavy, kde môžu čakať na vybavenie 3 mesiace, či 1 rok. Najmä ak ide o malé výmery, sú čakacie doby na rozhodnutie nezmyselné a bránia vo výkone vlastníckych práv.

12 <https://www.pozfond.sk/_img/Documents/Vyrocné_spravy/2017/Výročná%20správa%20za%20rok%202017.pdf>

13 <<http://www.mpsr.sk/index.php?navID=22&navID2=22&SID=23&id=11881>>

14 <<https://polnoinfo.sk/rozbehnu-sa-pozemkove-upravy/>>

15 <<https://ekonomika.sme.sk/c/20935506/matecna-pripravuje-koncepciu-pozemkovych-uprav.html>>

16 <Tamtiež>

17 <<http://www.spov.org/data/files/1-maradova-spu-5-4--senat.pdf>>

18 <<https://www.spucr.cz/tiskovy-servis/verejna-vystoupeni/prioritou-pozemkovych-uprav-se-stavaji-opatreni-slouzici-k-zadrzeni-vody-v-krajine.html>>

19 <<https://www.spucr.cz/tiskovy-servis/verejna-vystoupeni/prioritou-pozemkovych-uprav-se-stavaji-opatreni-slouzici-k-zadrzeni-vody-v-krajine.html>>

20 Na realizáciu spoločných zariadení by mali byť i naďalej využívané zdroje EÚ a skôr ojedinele zdroje zo štátneho rozpočtu. <https://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2016/06/pb_002-koncepcpu3479.pdf>, s.26.

21 <<https://www.teraz.sk/najnovsie/agrozoznam-pripravuje-novu-dlhodobu-ko/354002-clanok.html>>

22 <www.slpk.sk/eldo/2017/zborniky/9788055210810/bazik_muchova.pdf>

- 23 <<http://www.mpsr.sk/?navID=1&id=14055>>
- 24 https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/582/20190101#prilohy.priloha-priloha_c_1_k_zakonu_c_582_2004_z_z_v_zneni_zakona_c_465_2008_z_z_oznacenie>
- 25 <<https://hnporadna.hnonline.sk/podnikanie/572515-kolko-stoji-na-slovensku-poda>>
- 26 Podľa cenníka geodetických a kartografických prác, Unica 2011.
- 27 <<http://www.podtatranske-noviny.sk/2017/10/cyklobuducnost-spojenia-kezmarok-poprad-brzdia-nevysporiadane-pozemky/>>
- 28 <<https://spravy.pravda.sk/domace/clanok/173998-cyklotrasy-brzdi-neporiadok-v-pozemkoch/>>
- 29 <<http://www.mpsr.sk/index.php?navID=1&id=11676>>
- 30 <<https://ekonomika.sme.sk/c/20842505/povodne-stali-slovakov-v-druhom-polroku-2017-vyse-milion-eur.html>>
- 31 <<http://www.mpsr.sk/index.php?navID=1&id=11676>>.
- 32 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_utilised_agricultural_area_per_holding_2010_and_2013_\(%C2%B9\)_\(hectares\)_YB16.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_utilised_agricultural_area_per_holding_2010_and_2013_(%C2%B9)_(hectares)_YB16.png)>
- 33 Názov z obchodných dôvodov nezverejňujeme.
- 34 <https://www.pozfond.sk/_img/Documents/Vyrocn_spravy/2017/V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%A1%20spr%C3%A1va%20za%20rok%202017.pdf>
- 35 Pre ilustráciu: projekčné práce pri rodinných domoch tvoria cca 5 % z ceny stavby, pri väčších konštrukciách tvoria až okolo 10 % nákladov. Územia po pozemkových úpravách pomáhajú znížiť aj tieto náklady, keďže kľúčové problémy sú už vyriešené a stavebný projektant pozná svahovitosť pozemku či presné hranice.
- 36 <https://www.researchgate.net/publication/238075303_QUANTIFIZIERUNG_OKONOMISCHER_WIRKUNGEN_DER_FLURNEUORDNUNG_-_EIN_VERGLEICH_AUSGEWAHLTER_STUDIEN>
- 37 <https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/agrarsturtentwicklung-bayern_lfl-information.pdf>
- 38 Applying evaluation criteria for the land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic Petr Sklenicka, Czech University of Agriculture, Faculty of Forestry and Environmental Sciences, Department of Land and Water Engineering, Czech Republic
- 39 <<https://d-nb.info/997620226/34?fbclid=IwAR2653aNXpULHXndbKJjngcWnbIN6AqjRSNWLT60cLGUMquMwbyglhsXAk>>
- 40 <https://www.lesy.sk/files/OZ/Smolenice/cennik-dreva.pdf>>
- 41 <https://www.lgl-bw.de/lgl-internet/web/sites/default/de/06_Flurneuordnung/Galerien/Dokumente/FNO_Kosten-Nutzen-Analyse_Abschlussbericht_Waldflurbereinigung.pdf>
- 42 <https://www.lgl-bw.de/lgl-internet/web/sites/default/de/06_Flurneuordnung/Galerien/Dokumente/FNO_Kosten-Nutzen-Analyse_Abschlussbericht_Waldflurbereinigung.pdf>, s.62.
- 43 Evaluation of Land Consolidation Projects: A Multidisciplinary Approach. Hyulenbroeck, Coelho, Pinto, 1996.
- 44 Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch Flurbereinigung und ihre monetäre Bewertung am Beispiel Finnlands. Dostupné z: <https://geodaesie.info/system/files/.../zfv_2017_5_Ludwig_0.pdf>.
- 45 <http://www.wikimelio.ch/dok/Nr_25_Abschlussbericht_EffizienzFlurbereinigung.pdf>

Vydal: INESS – Inštitút ekonomických a spoločenských analýz

www.iness.sk

Autori: Monika Budzak

Email: monika.budzak@iness.sk

Grafický dizajn: Mona Múza

Rok vydania: 2019

