

O pôde pre pôdu

Konferencia sa uskutočnila 16. mája 2019 vo Zvolene a zorganizoval ju Slovenský pozemkový fond v spolupráci so Slovenskou poľnohospodárskou a potravinárskou komorou.



Nemôžeme mať pevný dom, ak nemá správne postavené základy. Takáto premisa platí aj v chlebovom odvetví: nemôžeme predsa snívať o vyššej potravinovej sebestačnosti, ak nemáme kvalitnú pôdu a na nej vysporiadané užívateľské vzťahy. *„Pôda je pre nás, poľnohospodárov, základným výrobným prostriedkom. Slúži nám pre našu obživu od nepamäti vekov. Je preto našou prirodzenou a morálnou povinnosťou zveľaďovať ju a zachovať v žiaducom stave aj pre budúce generácie. Chceme mať vyššiu potravinovú sebestačnosť? Scelené pozemky, vysporiadané nájomné vzťahy na pôde, vďaka čomu budeme bez zábran a susedských sporov súvisiacich s križovaním a poberaním dotácií pestovať plodiny, chovať zvieratá a stavať poľnohospodárske objekty? Sú to prioritné témy, ktorých riešenie zlepší úroveň agropotravinárstva v krajine“*, uviedol počas konferencie predseda SPPK Emil Macho.

Práve z tohto dôvodu sa v poslednom čase prijali viaceré zásadné legislatívne zmeny, ktoré s pôdou bezprostredne súvisia.

Po legislatívnych úpravách v roku 2017 aj vlani nastali zmeny v právnej úprave nájmu poľnohospodárskych pozemkov. Išlo o dve legislatívne zmeny. Prvou bola zmena realizovaná v podobe návrhu niektorých poslancov Národnej rady SR na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskom podniku a lesných pozemkov.



Nemôžeme mať pevný dom, ak nemá správne postavené základy. Takáto premisa platí aj v chlebovom odvetví: nemôžeme predsa snívať o vyššej potravinovej sebestačnosti, ak nemáme kvalitnú pôdu a na nej vysporiadané užívateľské vzťahy. *„Pôda je pre nás, poľnohospodárov, základným výrobným prostriedkom. Slúži nám pre našu obživu od nepamäti vekov. Je preto našou prirodzenou a morálnou povinnosťou zveľaďovať ju a zachovať v žiaducom stave aj pre budúce generácie. Chceme mať vyššiu potravinovú sebestačnosť? Scelené pozemky, vysporiadané nájomné vzťahy na pôde, vďaka čomu budeme bez zábran a susedských sporov súvisiacich s križovaním a poberaním dotácií pestovať plodiny, chovať zvieratá a stavať poľnohospodárske objekty? Sú to prioritné témy, ktorých riešenie zlepši úroveň agropotravinárstva v krajine“*, uviedol počas konferencie predseda SPPK Emil Macho.

Práve z tohto dôvodu sa v poslednom čase prijali viaceré zásadné legislatívne zmeny, ktoré s pôdou bezprostredne súvisia.

Po legislatívnych úpravách v roku 2017 aj vlani nastali zmeny v právnej úprave nájmu poľnohospodárskych pozemkov. Išlo o dve legislatívne zmeny. Prvou bola zmena realizovaná v podobe návrhu niektorých poslancov Národnej rady SR na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskom podniku a lesných pozemkov.

Druhá zmena sa týka vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného.

Zásadný posun nastáva aj v prípade tak žiadaných komplexných pozemkových úprav, ktorým, konečne po rokoch svitá na lepšie časy. Sú jedným z kľúčových nástrojov na vyriešenie nelichotivej situácie v odvetví.

Témy SPF



Generálna riaditeľka Slovenského pozemkového fondu Adriana Šklíbová v tejto súvislosti vyzvala prítomných poľnohospodárov, aby sa aktívne zapájali aj do jednoduchých pozemkových úprav. *„Problémom pre poľnohospodárov je príliš veľká rozdrobenosť pozemkov v rámci celej Slovenskej republiky ako pozostatok minulých období. Preto vo svojich regiónoch neodkladajte jednoduché pozemkové úpravy. Aj vďaka nim dôjde k scelovaniu pozemkov. Je to podstatne rýchlejší a jednoduchší proces ako veľké pozemkové úpravy, často trvajúce aj niekoľko rokov“*, uviedla A. Šklíbová. Scelené poľnohospodárske pozemky vie fond prenajať poľnohospodárom, ktorí na nich následne môžu vyprodukovať dostatočné množstvo potravín do slovenských obchodov a tým podporia potravinovú sebestačnosť Slovenska.

Dôležitá je nielen samotná hospodárska činnosť na pôde, ale aj rekonštrukcia a starostlivosť o hospodárske areály. Slovenský pozemkový fond zjednodušil a urýchlil proces vysporiadania pozemkov pod hospodárskymi dvormi.

Pre poľnohospodárov je mimoriadne dôležitá aj najnovšia legislatívna zmena, ktorá hovorí o rozšírení Rady Slovenského pozemkového fondu práve o zástupcu z radov poľnohospodárov a miest a obcí.

Prezentácie



Slovenský pozemkový fond pripravil na konferenciu päť prezentácií. Týkali sa aktuálneho legislatívneho rámca a pripravovaných zmien, pravidiel a špecifík nájmu pozemkov, pravidiel a špecifík nadobúdania vlastníctva pozemkov, kontrol obhospodarovania pozemkov a stanovovania cien pozemkov.

Niektoré príklady

Ivan Paško zo Slovenského pozemkového fondu rozoberal vo svojej prezentácii o pravidlách nadobúdania vlastníctva pozemkov špecifické problémy pri žiadostiach o vysporiadanie pozemkov v hospodárskych dvoroch:

- V hospodárskom dvore sú stavby vo vlastníctve viacerých subjektov - fond preveruje stav a vo všeobecnosti má snahu zachovať zásadu, aby sa nepredávali pozemky pod stavbou inému subjektu bez súhlasu vlastníka stavby, takisto fond sa snaží dbať na to, aby predajom pozemkov nezablokoval prístup k stavbám iných vlastníkov
- Záujemca o vysporiadanie pozemkov v hosp. dvore nemá dostatok finančných prostriedkov na vysporiadanie celého dvora naraz - nie je vylúčený predaj po častiach - potrebné komunikovať a dohodnúť s príslušným regionálnym odborom SPF, snažiť sa vysporiadať pozemky v ucelených častiach + podmienkou je, aby mal žiadateľ zvyšné pozemky vo dvore prenajaté
- Posúdenie, ktoré pozemky sú súčasťou hospodárskeho dvora a ktoré sú mimo - v prípade pochybností podporné doklady - fotky, stanovisko obce, hranice LPIS blokov, príp. ďalšie

Eva Petříková zo Slovenského pozemkového fondu informovala na konferencii o stanovovaní cien pozemkov.

Ak fyzická či právnická osoba požiada o prevod pozemkov, ktoré spravuje SPF, jedným z dôležitých dokladov, ktoré je potrebné k žiadosti doložiť, je znalecký posudok.

Hodnota pozemku, ktorú stanoví znalec v znaleckom posudku, je minimálnou hodnotou, za ktorú

môže SPF pozemky previesť.

Medzi faktory, ktoré ovplyvňujú výslednú stanovenú cenu pozemkov, patrí znalecký posudok, prieskum trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite za niekoľko posledných rokov na základe Cenovej mapy nehnuteľností, aktuálna cenová ponuka nehnuteľností na realitných portáloch, ceny za prevod pozemkov, ktoré SPF v danej lokalite realizoval v poslednom období, tzv. „vyhlášková cena“, cenový návrh regionálneho odboru. K rozhodujúcim faktorom patrí svahovitosť pozemku, ochranné pásma inžinierskych sietí...