

ANALÝZA RIZÍK KORUPCIE A KLIENTELIZMU V SPRÁVE ŠTÁTNYCH PÔD A V NAKLADANÍ S PÔDAMI NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV

RADOVAN KAZDA¹

OBSAH

I.	Správa štátnych pôd a nakladanie s pôdami nezistených vlastníkov.....	1
II.	Podiel pôd v kompetencii SPF	2
III.	Prenájom pôd.....	5
IV.	Predaj pôd.....	9
V.	Prideľovanie náhradných pozemkov pri reštitúciách	12
VI.	Mechanizmus kontroly vedenia fondu.....	13
VII.	Záver.....	14

I. SPRÁVA ŠTÁTNYCH PÔD A NAKLADANIE S PÔDAMI NEZISTENÝCH VLASTNÍKOV

Po roku 1989 začala na Slovensku výrazne rásť požiadavka na riešenie problému s nevysporiadaným vlastníctvom veľkej časti pozemkov v SR, so správou štátnych pozemkov a s náhradami za pozemky, ktoré mali prináležať pôvodným vlastníkom, ale im ich nebolo možné vrátiť. V roku 1991 bol preto zriadený **Slovenský pozemkový fond** (ďalej „fond“ alebo „SPF“), ktorý mal tieto úlohy zabezpečovať.

Fond sa v súčasnosti venuje týmto činnostiam²:

- i) **spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu** ustanovené zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, konkrétne³:
- pôdu, ktorá tvorí *poľnohospodársky pôdny fond* alebo do neho patrí, a v rozsahu ustanovenom zákonom aj na pôdu, ktorá tvorí *lesný pôdny fond*
 - obytné budovy, hospodárske budovy a iné stavby patriace k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti, včítane zastavaných pozemkov,
 - obytné a hospodárske budovy a stavby slúžiace poľnohospodárskej a lesnej výrobe alebo s ňou súvisiacemu vodnému hospodárstvu včítane zastavaných pozemkov,

¹ Autor je analytikom pre agrárnu a environmentálnu politiku Konzervatívneho inštitútu M. R. Štefánika, <http://www.konzervativizmus.sk>

² § 34 zákona č. 330/1991 Zb. z 12. júla 1991 o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach (platnosť k 1.1.2008)

³ § 1 zákona č. 229/1991 Zb. z 21. mája 1991 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku

- iný poľnohospodársky majetok uvedený v zákone.
- ii) **spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu** podľa zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločnostiach (t.j. v pozemkových spoločnostiach);
- iii) **nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy** (podľa § 18 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku).

Fond nespravuje⁴:

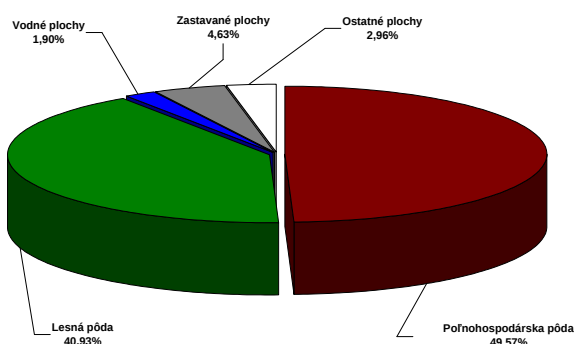
- pozemky, na ktorých sa nachádza cintorín, ktoré sú určené na obranu štátu, ktoré sú chránené podľa osobitných predpisov (napr. kultúrne pamiatky), ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu, a pozemky podľa osobitných predpisov;
- pozemky, na ktorých hospodária Národný žrebčín Topolčianky, štátny podnik, Závodisko, štátny podnik Bratislava, Agrokomplex - Výstavníctvo Nitra, štátny podnik, a Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik;
- ďalšie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. z 21. mája 1991 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku;
- obytné budovy, hospodárske budovy a iné stavby slúžiace lesnej výrobe alebo vodnému hospodárstvu, ktoré s ňou súvisia, a ktoré spravujú právnické osoby podľa osobitného predpisu.

II. PODIEL PÔD V KOMPETENCIAI SPF

Výmera pôdy v SR

Výmera Slovenskej republiky v roku 2006 bola podľa Štatistického úradu SR 4 903 tis. ha, z ktorých 2 432 tis. ha (49,5 %) tvorila poľnohospodárska pôda.⁵

Graf č. 1: Výmera pôdy v SR v roku 2006 (zdroj: Štatistický úrad SR)⁶

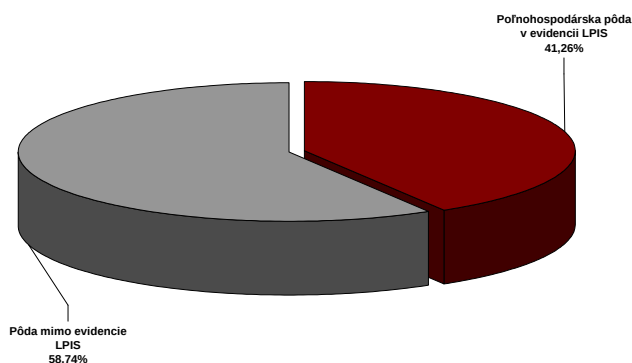


⁴ § 17 zákona č. 229/1991 Zb. z 21. mája 1991 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku

⁵ Štatistický úrad, databáza Slovstat. <http://www.statistics.sk/>

⁶ detto

Graf č. 2: Výmera pôdy v SR k 2.3.2007 (zdroj: LPIS)⁷



Podľa metodiky LPIS (Land parcel identification system) je celková výmera poľnohospodárskych pôd v SR 2 023 tis. ha, resp. 1 978 tis. ha (odlišnosť údajov je spôsobená pôdou neznámych vlastníkov, ktorá je zahrnutá v kategórii „ostatné pôdy“⁸). LPIS je jedným z piatich komponentov Integrovaného administratívneho a kontrolného systému (IACS), ktorý je kľúčovým prvkom identifikácie poľnohospodárskych plôch a je nevyhnutným predpokladom pre poskytovanie subvencií v rezorte pôdohospodárstva z fondov EÚ. LPIS bol budovaný na pozadí digitálnych ortofotomáp. Systém LPIS v súčasnosti identifikuje a kvantifikuje poľnohospodársku pôdu podľa druhov pozemku orná pôda, chmelnice, vinice, záhrady, sady, trvalé trávne porasty. Ostatnú poľnohospodársku pôdu v tomto systéme tvorí pôda, ktorá má charakter poľnohospodárskych pôd, ale nemá známeho užívateľa, resp. užívateľ ktorej sa k nej v tomto systéme neprihlásil (pôda nebola ku konkrétnemu dátumu verifikovaná).⁹

Výmera pôdy v kompetencii SPF

Podobne ako pri kvantifikácii výmery poľnohospodárskej pôdy v SR nie je možné s vysokou presnosťou zistiť údaje o výmere pôdy v kompetencii SPF. Príčinou sú predovšetkým neustále sa meniace údaje v evidencii SPF, ktoré závisia od identifikácie vlastníkov prostredníctvom prebiehajúceho procesu registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP).

Významným údajom, ktorý naznačuje približnú výmeru pôd v správe a nakladaní SPF, je hodnota celkovej prenájomnej výmery poľnohospodárskych pozemkov v správe a nakladaní fondu. Podľa výročnej správy SPF za rok 2006 (správa za rok 2007 je pripravená, ale zatiaľ nebola zverejnená – pozn. aut.), k **31.12.2006 činila fondom prenájomná pôda výmeru 575 481 ha, z toho výmera štátnej pôdy v správe SPF (teda pôd vo vlastníctve štátu, pozn. aut.) bola 137 816 ha (5,6 % p.p.) a výmera pôd nezistených vlastníkov v nakladaní fondu je 437 665 ha (18 % p.p.).**¹⁰

V záujme získania približnej predstavy o podiele výmery pôd v kompetencii SPF k celkovej výmere pôd v SR budeme uvažovať o výmerách pôd v SR, ktoré uvádza Štatistický úrad SR.

⁷ Štruktúra poľnohospodárskych pôd podľa evidencie LPIS k 2.3.2007.

http://www.podnemapy.sk/portal/reg_pod_infoserwis/struktura_lpis_070302/struktura_lpis.aspx

⁸ Informácia VÚPOP, Ing. Michal Sviček, CSc.

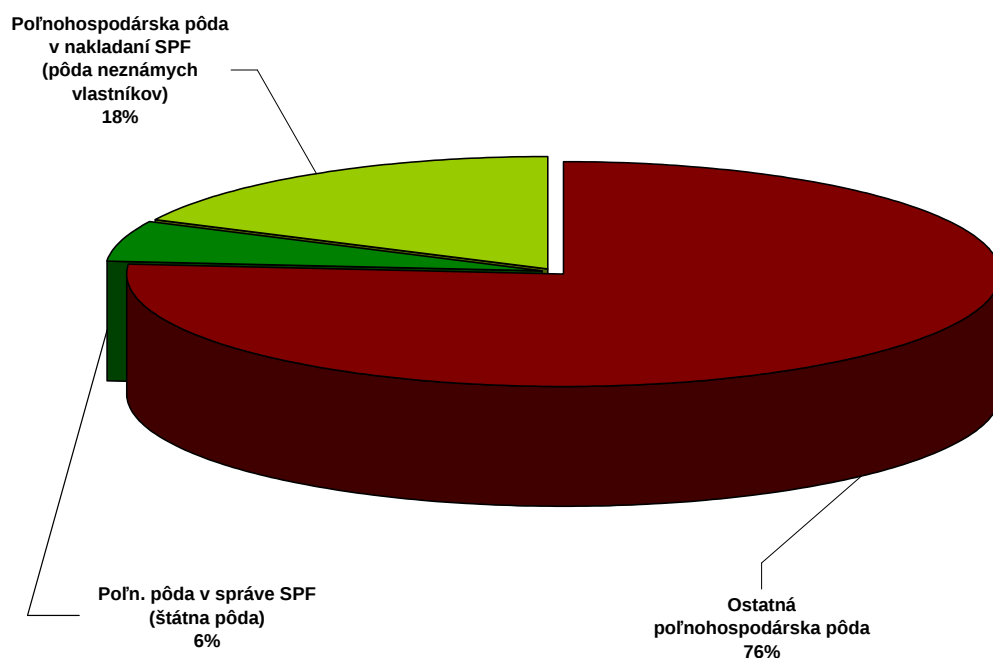
⁹ detto

¹⁰ Informácie získané z Výročnej správy SPF za rok 2006. <http://www.pozfond.sk/VS%20SPF%20r.06%20.doc>

Podľa údajov z informačného systému katastra nehnuteľností (ISKN) k 31.12.2006 získaných od Geodetického a kartografického ústavu, je na liste vlastníctva evidovaných **vo vlastníctve štátu v správe fondu celkom 226 253 ha pozemkov**, z toho **145 201 ha poľnohospodárskej pôdy**, **36 574 ha lesnej pôdy** a **29 498 ha ostatnej plochy**.¹¹ 33 373 ha pozemkov (1,3 % poľnohospodárskych pôd) v správe fondu je neprenajatých, ide predovšetkým o pozemky, na ktorých sú vybudované štátne cesty rôznych kategórií, vodné plochy, plochy určené na ťažbu hornín a rôzne neproduktívne plochy (tzv. neúžitky). Oproti roku 2005 sa znížila výmera prenajatej poľnohospodárskej pôdy v správe fondu aj o 2 133 ha, ktoré vyplývali z plnenia reštitučných náhrad, a 56 ha z prevodu pozemkov na nových nadobúdateľov. Ďalších 4 178 ha prešlo obnovou vlastníckych práv v rámci zapisovania údajov ROEP do katastra nehnuteľností na pôvodných vlastníkov.¹²

Fond tak vlastní približne 6 % poľnohospodárskych pôd SR a nakladá s približne 18 % poľnohospodárskych pôd (pôdami nezistených vlastníkov). SPF pôsobí na približne 24 % poľnohospodárskych pôd SR, jeho pôsobnosť bude pravdepodobne rásť spolu s pokračujúcou identifikáciou pozemkov prostredníctvom ROEP.

Graf č.3: Podiel poľnohospodárskych pôd prenajímaných Slovenským pozemkovým fondom¹³



¹¹ Výročná správa SPF za rok 2006.

¹² Informácie získané z Výročnej správy SPF za rok 2006. <http://www.pozfond.sk/VS%20SPF%20r.06%20.doc>

¹³ Spracované na základe údajov z výročnej správy SPF za rok 2006, údaje sú orientačné.

III. PRENÁJOM PÔD

Nevysporiadanosť vlastníctva k pôde neznámych vlastníkov

Drvivá väčšina pozemkov neznámych vlastníkov v nakladaní fondu je prenášaná. Vzhľadom na veľmi vysoký podiel pozemkov neznámych vlastníkov z celej rozlohy poľnohospodárskej pôdy v SR a nízku schopnosť identifikácie pôvodných vlastníkov (resp. dedičov) týchto pozemkov, vošiel v snahe ukončiť možnosť prinávratenia tejto pôdy pôvodným vlastníkom v roku 1995 do platnosti **zákon 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom**, ktorý v § 15 stanovil termín prevodu vlastníctva do vlastníctva štátu a do správy fondu na 5 rokov, t.j. do 1.9.2000. Uplynutím piatich kalendárnych rokov od účinnosti zákona mali pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, prejsť ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu.

V roku 2000 bolo ustanovenie zákona novelizované zákonom č. 219/2000 Z.z. a termín prevodu vlastníctva do vlastníctva štátu a do správy fondu bol v § 15 predĺžený o ďalších 5 rokov, t.j. do 1.9.2005:

- Dňom 1. septembra 2005 pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, prechádzajú ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu alebo štátnej organizácie lesného hospodárstva, ak ide o pozemky, ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu a ktoré nie sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.
- Ak do 1. septembra 2005 nebudú pozemky s nezisteným vlastníkom zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok alebo ak sa zapíšu do katastra nehnuteľností po 1. septembri 2005, prejdú do vlastníctva štátu a do správy fondu uplynutím jedného kalendárneho roka odo dňa zápisu do katastra nehnuteľností.

V roku 2003 boli zákonom č. 503/2003 Z.z. v § 15 ustanovené podmienky prechodu týchto pozemkov do vlastníctva obcí ku dňu 31.8.2006:

- Do jedného roka odo dňa nadobudnutia vlastníctva pozemkov štátom **prechádzajú tieto pozemky do vlastníctva tej obce**, v ktorej katastrálnom území sa nachádzajú, ak podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho územného celku nie sú určené na výstavbu objektov a infraštruktúry celospoločenského významu. Podkladom na zápis do katastra nehnuteľností je delimitačný protokol, ktorý obsahuje označenie pozemkov podľa údajov katastra nehnuteľností a ktorý je uzatvorený medzi fondom, štátnou organizáciou lesného hospodárstva a príslušnou obcou.
- Pozemky, na ktoré boli uplatnené nároky podľa osobitného predpisu, neprechádzajú do vlastníctva obce, kým o týchto nárokoch nebude právoplatne rozhodnuté.
- Pozemky, ktoré prešli do vlastníctva obce, nemôže obec do desiatich rokov od účinnosti tohto zákona previesť do vlastníctva iného a ani zriadiť k nim záložné právo; takýto úkon je neplatný.

V roku 2005 však bola účinnosť § 15 zákona pozastavená Ústavným súdom SR, v roku 2006 ústavný súd rozhodol, že tieto opatrenia **nie sú v súlade s Ústavou SR**.¹⁴

¹⁴ Nález Ústavného súdu SR, PL. ÚS 11/05-39, zo dňa 22. augusta 2006.
http://www.concourt.sk/rozhod.do?urlpage=dokument&id_spisu=66458

Z tohto dôvodu sú v súčasnosti možnosti vlády hospodáriť s pozemkami obmedzené len na nakladanie s pozemkami formou ich prenájmu.

Mechanizmus, ktorým vláda určuje cenu za prenájom

Pri určovaní cien za prenájom poľnohospodárskych pôd vychádza SPF z vnútorného predpisu generálneho riaditeľa o nájme pozemkov.¹⁵ Podľa tohto predpisu sa nájomné určuje dohodou zmluvných strán, a to spravidla nájomné obvyklé v čase (mieste) uzavretia zmluvy, pričom fond vychádza zo zásad uvedených v ďalších ustanoveniach interného pokynu. S platnosťou od 1.1.2005 sa nájomné určuje **najmenej vo výške 1,5 % z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa BPEJ**. Ak fond prenájma poľnohospodárske pozemky štátnym rozpočtovým a príspevkovým organizáciám, školám na zabezpečenie praktickej výučby, ako aj „štátnym“ neziskovým organizáciám, nájomné sa určuje dohodou, **najmenej však 1 % z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa BPEJ**. Ak fond prenájma na účely poľnohospodárstva pozemky ťažko obrábatelné alebo pozemky podnikateľsky nezaujímavé, nájomné sa určí vo výške 1 % z ceny pôdy zistenej podľa BPEJ. Charakteristiky ťažko obrábatelných alebo podnikateľsky nezaujímavých pozemkov a určenie času, po ktorý je možné nájomcovi priznať nájomné nižšie ako 1 %, je súčasťou interného pokynu fondu. Dôležitú výnimku pre **zníženie výšky alebo odpustenie nájomného** poskytujú podmienky zákona č. 504/2003 Z. z., predovšetkým z dôvodu, ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos, alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia (napríklad prírodné katastrofy a pod., pozn. aut.).¹⁶

BPEJ

V záujme získania nástroja na ohodnocovanie pôd z hľadiska ich potenciálu pre poľnohospodárske využitie bol na Slovensku uskutočnený v 60. rokoch 20. storočia komplexný pôdoznalecký prieskum pôd, na základe ktorého bola v 70. rokoch každej pôdnej jednotke (t.j. súvislej ploche s veľmi podobnými vlastnosťami – pozn. aut.) pridelená bonita – vznikli teda tzv. "bonitované pôdno-ekologické jednotky" (BPEJ). Týmto jednotkám odpovedajú aj normatívne údaje o produkcii poľnohospodárskych plodín, ktoré sa môžu v daných prírodných podmienkach a pri obvyklej agrotechnike pestovať, ako aj normatívne údaje o nákladoch, čo slúži pre výpočet ceny pôdy.

Bonitácia je vytvorená na základe pomerne podrobného pôdoznaleckého prieskumu a predstavuje súhrn najmä pôdno-klimatických charakteristík parciel (predovšetkým klimatického regiónu a hlavnej pôdnej jednotky – typu pôdy, svahovitosti a expozície, skeletovitosti, hĺbky a zrnitosti pôdy).

Pri výskyte pôd viacerých bonít na jednej parcele sa bonita – cena parcely vypočítava ako vážený priemer z plôch jednotlivých BPEJ, ktoré sa nachádzajú na určitej parcele. Podobne sa vypočítava aj cena pôdy za celé územie užívateľa, alebo za katastrálne územie.¹⁷

Cena určená na základe bonity pôdy (podľa BPEJ) je sa tak odvíja dominantne z pôdno-klimatických charakteristík pôdy, ktoré predstavujú v podstate „úrodnostný“ potenciál, teda

¹⁵ Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 11/2004 o nájme pozemkov. <http://www.pozfond.sk/P11.doc> Aktualizovaná verzia (Interným pokynom generálneho riaditeľa č. 4/2005 o nájme pozemkov) nie je zverejnená na webe SPF, bola však zo strany SPF poskytnutá e-mailom.

¹⁶ § 10 a § 11 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov

¹⁷ <http://www.podnemapy.sk/portal/verejnost/bpej/bpej.aspx>

potenciál parcely pre jej poľnohospodárske využitie. Cena pôdy – ak sa odvíja výhradne od BPEJ – **teda nezohľadňuje parametre, ktoré by cenu pôdy priblížili jej reálnej trhovej hodnote** (napríklad polohu pozemku – tzv. polohovú rentu, napojenosť na dopravnú infraštruktúru, dostupnosť k veľkým sídelným útvarom a pod.). Využitie takejto bázy dát sa ukázalo byť veľmi užitočné pre stanovovanie pevnej ceny pôd v socialistickej ekonomike, ktorá bola založená na prísnej regulácii cien tovarov (vrátane nehnuteľností). Práve neschopnosť socialistickej ekonomiky uvoľniť mechanizmy prirodzenej trhovej tvorby a flexibility cien však viedla neskôr k výraznému zaostávaniu ekonomického rastu za krajinami so slobodnou trhovou ekonomikou.

Na problém hodnotenia ceny pôd prostredníctvom BPEJ upozorňoval už materiál „Koceptia usporiadania pozemkového vlastníctva“, ktorý bol súčasťou Uznesenia vlády SR v roku 1993¹⁸. Materiál konštatuje, cit.:

*„Potreba maximálne možnej objektívnosti hodnotenia hospodárskej kvality pôdy pri pozemkových úpravách, ale aj pri určovaní daňového základu pre daň z pozemkov si vyžiada **prehodnotenie súčasného systému oceňovania poľnohospodárskej pôdy. Bonitáciu poľnohospodárskej pôdy bude potrebné dopracovať a spresniť**. Pritom uvážiť najmä tieto otázky:*

1. *Do bonitačného systému zapracovať aj pôsobenie polohovej pozemkovej renty.*
2. *Priame finančné ocenenie pôdy nahradiť bodovým hodnotením. Na mnohé účely (napr. pozemkové úpravy) postačí bodové hodnotenie. Tento spôsob hodnotenia je flexibilnejší aj z hľadiska stanovenia daňového základu, výšky nájomného a pod. - umožňuje operatívne meniť cenu jedného bodu bez toho, aby sa museli robiť zásady do systému.*
3. *Súčasná škála ocenenia BPEJ (Príloha č. 8 Vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb.) má lineárny charakter, čo skresľuje objektívny priebeh hodnotovej stupňovitosti, ktorá má v skutočnosti nelineárny tvar.*
4. *Do bonitačného systému je potrebné zapracovať ohodnotenie negatívnych a obmedzujúcich účinkov antropogénnych faktorov (exhaláty, pásma ochrany, zabudované líniové stavby, povrchové elektrické vedenie a i.), ak nie sú zákonné normy, zabezpečujúce užívateľovi pôdy náhradu hospodárskej újmy.“*

Napriek vyššie uvedeným výrazným nevýhodám určovania cien pôd podľa BPEJ, **BPEJ ostávajú naďalej dominantným atribútom pre určovanie hodnoty pôd vo vlastníctve štátu a v nakladaní štátom.**

Vnútorňý predpis SPF pre uzatváranie nájomných zmlúv postupuje podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov. Podľa ustanovení nového zákona nie je možné uzatvárať zmluvy na dobu neurčitú, iba na určitú, najmenej však na 5 rokov (najviac 15 rokov)¹⁹. Z tohto dôvodu sa po 1.1.2005 museli prepracovať všetky nájomné zmluvy zo strany SPF, v súvislosti s tým sa zároveň začali používať sadzby nájomného vychádzajúce z hodnôt pozemkov vypracovaných Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva. Vyššia, než stanovená výška nájmu 1,5 % z hodnoty pozemku, sa obvykle zjednáva v prípadoch vyššieho dopytu po pozemkoch. Hodnoty sú vypracované pre jednotlivé katastrálne územia celého Slovenska. Má ich k dispozícii každý regionálny odbor SPF²⁰.

¹⁸ Uznesenie vlády SR č. 869 z 23. novembra 1993. <http://archiv.mpsr.sk/slovak/dok/kon.htm>, <http://archiv.mpsr.sk/slovak/dok/koncep.htm#1>

¹⁹ § 8 zákona č. 504/2003 Z.z.

²⁰ Informácia získaná na základe zisťovaní autora, konzultačná podpora: pracovníci VÚEPP a SPF.

Hodnoty pozemkov, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ), obsahuje príloha vyhlášky č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav. Podľa tejto vyhlášky sa sadzba poľnohospodárskej pôdy za 1 m² určuje v rozmedzí **0,65–12,10 Sk/m²**, v závislosti od pôdnoekologických (v podstate úrodnostných) charakteristík pozemku. Sadzba ostatných plôch je v rozmedzí 0,50–9,09 Sk/m².

Iné možnosti oceňovania

V niektorých prípadoch stanovenia cien pozemkov využíva fond ustanovenia Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, prostredníctvom znaleckého posudku (napríklad pri niektorých malých plochách na prenájom pre špeciálne účely).

Osobitnou možnosťou oceňovania nehnuteľností je využitie cenových kategórií pôd podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktorý v prílohe poskytuje hodnoty ornej pôdy a trvalých trávnych porastov pre stanovenie základu dane z pozemkov. Tieto hodnoty sú rámcovo približne trojnásobne vyššie, než hodnotenia pozemkov v zmysle používanej klasifikácie podľa BPEJ.

Kompetencie uzatvárania zmlúv o prenájme

Zastupovanie fondu v uzatváraní zmlúv o prenájme je v kompetencii generálneho riaditeľa a námestníka generálneho riaditeľa²¹, v súčasnosti tieto kompetencie vykonáva námestník fondu z poverenia generálneho riaditeľa.²² Námestník generálneho riaditeľa nie je oprávnený uzavierať za fond zmluvy o prevode nehnuteľností a zmluvy o budúcej zmluve, z ktorých by pre fond vyplynul záväzok uzavrieť zmluvu o prevode nehnuteľností.²³

Podľa informácií zo SPF, zmluvy o prenájme pozemkov vo výmere do 50 ha môže v súčasnosti uzatvárať riaditeľ regionálneho odboru, pozemky v rozsahu výmery 50-100 ha námestník riaditeľa pozemky vo výmere nad 100 ha generálny riaditeľ SPF.²⁴

Príjmy za prenájom

Predpis nájomného v roku 2006 z prenajatej výmery bol vo výške **315 785 857,- Sk.** Z uvedenej čiastky predstavuje nájomné vo výške 2 832 186,-Sk povolený odklad splátok v zmysle IP GR SPF č.3/1999 pre 14 nájomcov.²⁵ **Pri prenájme 575 481 ha** (v roku 2006 – pozn. aut.) **činí priemerná cena prenájmu hodnotu 548,73 Sk/ha.** Dôležité je však uvedomiť si, že priemer nie je v tomto prípade dostatočne preukázateľným štatistickým ukazovateľom, keďže významná časť príjmov za prenájom pochádza z pomerne malých výmer prenájmu na špecifický účel (viď nižšie).

Návrh rozpočtu SPF na roky 2008 až 2010 predpokladajú ročné príjmy za nájomné zo spravovaných pozemkov vo finančnom objeme 280-285 mil. Sk.²⁶

²¹ Organizačný poriadok SPF, 2003. <http://www.pozfond.sk/orgpor2004.htm>

²² Zdroj: konzultácie, informácia SPF.

²³ Organizačný poriadok SPF, 2003. <http://www.pozfond.sk/orgpor2004.htm>

²⁴ Informácie na základe tel. konzultácie, interný predpis sa v čase vydania nepodarilo získať – pozn. aut.

²⁵ Informácie získané z Výročnej správy SPF za rok 2006. <http://www.pozfond.sk/VS%20SPF%20r.06%20.doc>

²⁶ Návrh rozpočtu Slovenského pozemkového fondu na roky 2008 až 2010. Materiál z rokovania vlády SR. Číslo materiálu: UV-23216/2007, číslo uznesenia: 1039/2007, 05.12.2007

Rozdiel medzi trhovou cenou a cenou za prenájom pozemku fondom

SPF má v súčasnosti sprístupnený register prenajatých poľnohospodárskych pozemkov²⁷, ktorý poskytuje základnú informáciu o nájomcovi a pomer výšky prenájmu k vyhláškovej cene (č. 38/2005 Z.z. – pozn. aut.). Ide o niekoľko tisíc zmlúv, pričom výrazná väčšina z nich sa pohybuje v rozmedzí 100-200 % vyhláškovej ceny (t.j. jeden až dvojnásobok minimálnej ceny podľa vyhlášky). Ceny za prenájmy, ktoré sú uzavreté vo výške rámcovo niekoľkonásobne vyššej než bežný priemer, sú uzatvárané najmä pri zmluvách na malú výmeru pôd a špecifický účel (napríklad osadenie reklamnej plochy).²⁸

V súčasnosti nemáme k dispozícii dostatočne presnú bázu dát (resp. štúdiu) porovnávajúcu rozdiel cien za prenájom pri prenajímateľovi SPF a súkromných prenajímateľoch pôd. Podľa odhadov niektorých odborníkov však priemerná trhovú cenu za prenájom pozemkov je vyššia (až výrazne vyššia), než priemerná cena za prenájom, ktorú uzatvára SPF. Podľa Blaasa²⁹, súčasná trhovú hodnota nájmu je okolo 2,5 až 3 percenta z úradnej ceny najlepšej poľnohospodárskej pôdy, pričom nájomné na hornej hranici sa pohybuje okolo 2 500-3 000 korún za hektár.³⁰ SPF však cenu prenájmov „stláča“ často až na úroveň 1 percenta z úradnej ceny. Analýza štruktúry a vývoja trhových cien poľnohospodárskej pôdy (Buday, VÚEPP)³¹ odhaduje priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v SR na úrovni cca. 13 Sk/m², Zelená správa za rok 2006 uvádza priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy, určenej na poľnohospodárske využitie, zistenej monitorovaním trhu s pôdou za obdobie rokov 2001-2005 v šiestich vybraných okresoch, vo výške **9,49 Sk.m²**.³² **Pri uplatnení najnižšej sadzby 1,5 % by tak priemerná cena za prenájom bola na úrovni 1 350 Sk/ha, teda takmer 2,5 násobne vyššia, než priemerná cena za prenájom, ktorá vyplýva z príjmov SPF.** Približne v tejto úrovni by sa pohybovali nájmy pôd zo strany fondu v prípade, ak by oceňovanie pozemkov neprebiehalo podľa vyhlášky č. 38/2005 o určení hodnoty pozemkov na účely pozemkových úprav, ale podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach.

Príčinou tohto stavu môže byť snaha SPF poskytovať netrhové „zl'avy“ slovenským farmárom, teda akúsi formu „skrytej“ dotácie pre poľnohospodárov. Vzhľadom na voľnosť rozhodovania decízorov fondu o cene pri uzatváraní zmlúv a vzhľadom na stanovený mechanizmus stanovenia ceny, ktorý nereflektuje reálne trhové ceny, však rastie i podozrenie z netransparentného rozhodovania decízorov.

IV. PREDAJ PÔD

Obmedzenia v predaji (privatizácii) štátnych pozemkov

Podmienky prevodu majetku štátu (aj toho, ktorý je v správe SPF) upravuje zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby. Podľa zákona SPF nemôže uzavierať zmluvy o prevode vlastníctva majetku slúžiaceho na prevádzkovanie svojej podnikateľskej

²⁷ <http://www.pozfond.sk/register-PNZ.aspx>

²⁸ Informácia získaná na základe konzultácie s pracovníkmi SPF – pozn. aut.

²⁹ VÚEPP – Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, <http://www.vuepp.sk>

³⁰ Euro zreálni cenu slovenských pozemkov. Rozhovor s G. Blaasom, Pravda, 20.03.2008. Prevzaté z: <http://www.euroinfo.gov.sk/>

³¹ Ing. Štefan Buday, PhD.: Trh s pôdou a perspektívy jeho rozvoja. http://www.vuepp.sk/Seminar_85/Buday.pdf

³² Správa o poľnohospodárstve a potravinárstve v SR 2007 (údaje za rok 2006).

alebo inej hospodárskej činnosti, nakladať so svojimi majetkovými účasťami na podnikaní právnických osôb, ani ich zakladať alebo majetok podniku do majetku týchto osôb vkladať. Zákon však stanovuje, že v odôvodnených prípadoch môžu byť predmetom prevodu vlastníctva poľnohospodárske a lesné nehnuteľnosti, ktoré sú v správe Slovenského pozemkového fondu, avšak iba so súhlasom Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky.³³

Obmedzenia a mechanizmus prevodu majetku štátu podrobne upravuje vnútorný predpis SPF z roku 2001 k niektorým ustanoveniam *Zásad na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a k prevodom pozemkov na účely výstavby*, ktorý zároveň popisuje obmedzenia pre predaj pozemkov vo vlastníctve štátu.³⁴

V prípade SPF existujú významné obmedzenia, ktoré limitujú možnosti predaja pozemkov vo vlastníctve štátu do súkromných rúk iba na dôvody^{35,36}:

- vysporiadania podielového spoluvlastníctva, najmä ak podiel štátu je menší ako podiel iného spoluvlastníka,
- zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam iných vlastníkov,
- lepšieho hospodárskeho využitia nehnuteľností iných vlastníkov, ak sa pozemky vo vlastníctve štátu nedajú účelne samostatne využiť (napr. záhrady pri rodinných a bytových domoch),
- vytvárania väčších hospodársky funkčných celkov vhodných na poľnohospodárske alebo lesnícke využitie, najmä na výsadbu viníc, chmeľníc, ovocných sádov a na zalesnenie,
- usporiadania vlastníctva k pozemkom v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo organizácií lesného hospodárstva, ako aj k pozemkom zastavaným inými stavbami určenými na účely poľnohospodárstva alebo lesného hospodárstva.

Okrem toho fond umožňuje predaj pozemkov v jeho správe na účely využitia pozemkov na výstavbu alebo ťažbu, rozvoj obce alebo vyporiadanie vlastníctva v zriadených záhradkových osadách, na výstavbu diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, prípravu významných investícií alebo zriadenie priemyselných parkov podľa osobitných predpisov.³⁷

Pozastavený predaj pozemkov

V súčasnosti sú prevody pozemkov, ako aj vydávanie náhradných pozemkov v reštitúciách, opätovne pozastavené. Po prvý raz boli pozastavené rozhodnutím vlády Mikuláša Dzurindu

³³ §45 a 45a zákony 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby

³⁴ Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5/2001 k niektorým ustanoveniam *Zásad na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a k prevodom pozemkov na účely výstavby*

³⁵ *Zásady na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom*. Vestník MP SR, č. 13/2001.

³⁶ Materiál z rokovania vlády SR. Názov: Návrh *Zásady na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom*. Číslo materiálu: UV-4459/2001. Rokovanie: 167/2001, 11.07.2001.

³⁷ Ide najmä o tieto normy: zákon č. 129/1996 Z.z., ktorý definuje podmienky prevodu vlastníctva pod diaľničnými pozemkami; zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií, ktorý definuje podmienky vyvlastnenia pri niektorých formách verejného záujmu; zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ktorý definuje podmienky vyvlastnenia pri niektorých formách verejného záujmu; zákon č. 193/2001 Z.z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov, ktorý definuje podmienky prevodu vlastníctva pri zriaďovaní priemyselných parkov.

z 1. marca 2006³⁸, vláda Roberta Fica 31. januára 2007 tieto prevody opätovne povolila³⁹, po zverejnení podozrení z netransparentného pridelenia náhradných pozemkov pri reštitúciách na fonde ich 28. novembra 2007 opäť pozastavila⁴⁰.

Príjmy za predaj pozemkov

Fond v roku 2006 uzatvoril celkom 140 kúpnych zmlúv na prevod pozemkov, ktorými sa previedli pozemky na kupujúcich vo výmere **56,22 ha** poľnohospodárskej pôdy ocenené na 47,6 mil. Sk a odpredané v cene **49,7 mil. Sk**. V schválenom rozpočte na rok 2006 fond plánoval s príjmom z prevodu pozemkov vo výške 173 miliónov Sk, avšak predaj bol v roku 2006 pozastavený (viď vyššie).⁴¹

V roku 2005 fond uzatvoril 564 kúpnych zmlúv, ktorými previedol z vlastníctva štátu do vlastníctva iných vlastníkov pozemky o výmere 327,8133 ha za dohodnutú cenu 124 932 037,- Sk. Zmluvy boli uzatvorené v súlade s článkom IV ods. 1 písm. a) až e) „zásad“, ktoré boli schválené uznesením vlády dňa 11. júla 2001 pod č. 642 a uverejnené v Zbierke zákonov pod č. 289/2001.

Návrh rozpočtu SPF na roky 2008 až 2010 predpokladajú príjmy z predaja fondom spravovaných pozemkov a nehmotných aktív (v rozhodujúcej miere ide o pozemky vo vlastníctve štátu) vo finančnom objeme 188-200 mil. Sk ročne.⁴²

Rozdiel medzi trhovou cenou a cenou za predaj pozemku fondom

Podľa vyššie spomenutých *Zásad na uplatňovanie...* môže fond pozemky predávať najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu, ktorý je však zrušený.^{43,44}

Mechanizmus určenia ceny je podobný ako v prípade stanovovania sadzieb za prenájom pozemkov (viď vyššie). Pri kúpnych zmluvách sa viac využíva inštitút znaleckého posudku v súlade s ustanoveniami Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.⁴⁵ Podľa tejto vyhlášky, pri stanovení hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce neurčenej na stavbu sa využíva metóda oceňovania, ktorá je súčinom váhy ceny pozemku podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (viď vyššie) a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje aj iné ako produkčné funkcie pôdy (najmä vzdialenosť od obcí, vybavenie pozemku, dopravné spojenie a pod.).⁴⁶ Váha niektorých

³⁸ Uznesenie vlády SR č. 208 z 1. marca 2006 k návrhu na doplnenie uznesenia vlády SR č. 72 z 25. januára 2006 v znení uznesenia vlády SR č. 166 z 22. februára 2006

³⁹ Uznesenie vlády SR č. 86 z 31. januára 2007 k návrhu na obnovenie činností vykonávaných Ministerstvom hospodárstva SR podľa § 45a, § 47b a § 47c zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov a na obnovenie činností vykonávaných ostatnými ministerstvami a inými ústrednými orgánmi štátnej správy, ktoré sú zakladateľmi štátnych podnikov, podľa § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

⁴⁰ Uznesenie vlády SR č. 1015 z 28. novembra 2007 k návrhu na dočasné pozastavenie prevodov pozemkov v správe Slovenského pozemkového fondu

⁴¹ Informácie získané z Výročnej správy SPF za rok 2006. <http://www.pozfond.sk/VS%20SPF%20r.06%20.doc>

⁴² Návrh rozpočtu Slovenského pozemkového fondu na roky 2008 až 2010. Materiál z rokovania vlády SR. Číslo materiálu: UV-23216/2007, číslo uznesenia: 1039/2007, 05.12.2007

⁴³ Ide o Vyhlášku č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov

⁴⁴ Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5 /2001 k niektorým ustanoveniam Zásad na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a k prevodom pozemkov na účely výstavby

⁴⁵ Informácie získané na základe konzultácií so SPF.

⁴⁶ Spracované na základe znenia vyhlášky – aut.

atribútov, ktoré sa premietajú v cene, je však v tomto prípade výrazne závislá od subjektívneho rozhodnutia znalca.

V. PRIDEĽOVANIE NÁHRADNÝCH POZEMKOV PRI REŠTITÚCIÁCH

Určovanie hodnoty pozemku pri reštitučných náhradách

Slovenský pozemkový fond (ďalej len "fond") poskytuje oprávneným osobám reštitučné náhrady (ďalej len "náhrada") na základe ocenenia odňatého majetku a právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy vydaného podľa zákona č. 229/1991 Zb., a to v rozsahu a spôsobom ustanoveným zákonom a nariadením vlády č. 97/1992 Zb., ktorým sa upravujú niektoré otázky náhrad podľa zákona, a nariadením vlády č. 75/1993 Z.z., ktorým sa podrobnejšie upravuje postup pri uplatňovaní a vysporiadaní reštitučných nárokov k poľnohospodárskemu majetku.

Podľa interných predpisov fondu⁴⁷ fond poskytuje náhradu za

- pozemok (jeho časť), ktorý nemožno vydať alebo za pozemok (jeho časť), ktorý oprávnená osoba neprevzala,
- obytnú budovu, hospodársku budovu alebo inú stavbu, prípadne aj s príslušenstvom (ďalej len "stavba"), patriacu k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti, ktorú nemožno vydať alebo ktorú oprávnená osoba neprevzala alebo ktorá bola odstránená alebo znehodnotená v čase jej užívania poľnohospodárskou alebo lesnou organizáciou
- odstránené trvalé porasty,
- odňatý živý a mŕtvy inventár a zásoby.

Podľa zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom⁴⁸ fond poskytuje pozemky v **primeranej výmere a bonite** oprávneným osobám za pôvodný pozemok, ktorý bol súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo spoločnej nehnuteľnosti a ku ktorému vlastníctvo podľa zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov nemožno navrátiť, a finančnú náhradu za pôvodné pozemky, ktoré boli súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu, spoločnej nehnuteľnosti alebo lesného pôdneho fondu podľa druhu pozemku v čase jeho prechodu na štát alebo na inú právnickú osobu.

Príjmy za reštitúcie pozemkov

Z riešenia reštitučných nárokov neplynú fondu príjmy. Fond eviduje k 31.12.2006 celkom 18 891 právoplatných rozhodnutí príslušných orgánov štátnej správy, podľa ktorých patrí oprávneným osobám náhrada na základe vydaných 17 440 ocenení vo výške **3,58 mld. Sk**. Fond zatiaľ vysporiadal 75 % zo všetkých doručených právoplatných rozhodnutí. Táto hodnota vyjadruje len počet ukončených reštitučných rozhodnutí a neobsahuje čiastočne vybavené rozhodnutia. Celková hodnota poskytnutých náhrad za rok 2006 dosiahla výšku

⁴⁷ Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 8 /2004, ktorým sa mení a dopĺňa Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 11/1999, v znení Interného pokynu č. 4/2001, ktorým sa upravujú zásady a postup SPF pri poskytovaní reštitučných náhrad podľa zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

⁴⁸ 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

242 mil. Sk.⁴⁹ Podľa hrubých odborných odhadov do skončenia procesu reštitúcií sa predpokladá potreba riešenia reštitučných nárokov vo výmere **10-70 tisíc ha**.

Rozdiel medzi trhovou cenou a úradnou hodnotou náhradného pozemku

Riešenie reštitúcií prostredníctvom poskytovania náhradných pozemkov môžeme považovať z hľadiska transparentnosti rozhodovacích procesov za najrizikovejšiu časť pôsobnosti fondu, nakoľko oceňovanie pozemkov prebieha podobnými mechanizmami ako pri predaji alebo nájme pozemkov. Predaj pozemkov je však obmedzený na presne definované kritériá, zatiaľ čo reštitúcie predstavujú možnosť pridelenia v podstate ľubovoľného náhradného pozemku v podobnej bonite, avšak s výrazne odlišnou trhovou cenou. V prípade, že náhradný pozemok je možné v budúcnosti použiť na iné ako poľnohospodárske účely (vyňatím z poľnohospodárskeho pôdneho fondu), stáva sa lukratívnym majetkom na trhu s nehnuteľnosťami. Rozdiel medzi trhovou cenou a úradnou hodnotou náhradného pozemku je v tomto prípade ťažké odhadnúť, dôležité je však uvedomiť si, že každá 1 koruna rozdielu medzi úradne stanovenou hodnotou a trhovou hodnotou 1 m² pozemku pri najnižšom odhade 10 tisíc ha reštitučných nárokov činí sumu **100 mil. Sk.** V súvislosti s nedávnymi mediálne prezentovanými prípadmi, v ktorých bolo upozorňované na pridelenie reštitučného pozemku na územia, ktoré boli neskôr zmenou územného plánovania preradené do parciel určených na vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu^{50,51}, **bol podľa odhadov rozdiel medzi úradne stanovenou cenou a trhovou cenou mnohonásobný.**

VI. MECHANIZMUS KONTROLY VEDENIA FONDU

Od založenia fondu boli orgánmi pozemkového fondu správna rada a dozorná rada, v roku 2001 sa ďalšou (hlavnou výkonnou) zložkou vedenia stal generálny riaditeľ.

Generálny riaditeľ je štatutárnym orgánom pozemkového fondu. **Súčasný model kontroly fondu nemožno považovať za dostatočne transparentný, nakoľko je dominantne podriadený centrálnej úlohe ministra pôdohospodárstva.**

- **Minister** navrhuje predsedu, podpredsedu a ostatných členov správnej rady. Do funkcie ich na 5 rokov vymenúva a z funkcie odvoláva **vláda Slovenskej republiky**.
- **Minister** navrhuje predsedu, podpredsedu a ostatných členov dozornej rady. Do funkcie ich na 3 roky vymenúva a z funkcie odvoláva **vláda Slovenskej republiky**.
- **Minister** navrhuje generálneho riaditeľa. Do funkcie ho vymenúva a z funkcie odvoláva **správna rada**.⁵²

V roku 2006 bol predložený poslancami za HZDS-ĽS návrh novely zákona, ktorého cieľom bolo eliminovať úlohu vlády na menovaní vedenia fondu a **ešte výraznejšie centralizovať právomoci ministra**.⁵³ Návrh nebol prijatý.

⁴⁹ Informácie z Výročnej správy SPF za rok 2006.

⁵⁰ Dzurinda: Fico zarobil na pozemku šesť miliónov. Sme online, 30.11.2007 <http://www.sme.sk/c/3614113/Dzurinda-Fico-zarobil-na-pozemku-sest-milionov.html>

⁵¹ Aj Harach profitoval z reštitúcií. Sme online, 14.4.2008, <http://www.sme.sk/c/3826013/Aj-Harach-profitoval-z-restitucii.html>

⁵² Zákon č. 330/1991 Zb. z 12.júla 1991 o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (platnosť k 1.1.2008)

Nový návrh

V súčasnosti je v pripomienkovom konaní návrh na novelu zákona, podľa ktorej má dôjsť k zásadným zmenám v kompetenciách menovania a kontroly fondu⁵⁴. Ruší sa pôsobenie správnej rady fondu, kontrolu fondu bude mať na starosti jedenásťčlenná rada fondu. Podľa nového návrhu:

- **Vláda SR** navrhuje 6 členov rady fondu, ktorých **schvaľuje Národná rada SR**.
- **Výbor NR SR** pre pôdohospodárstvo, životné prostredie a ochranu prírody navrhuje 5 členov rady základe princípu pomerného zastúpenia politických strán a politických hnutí, za ktoré boli poslanci zvolení do NR SR, ktorých **schvaľuje Národná rada SR**.
- **Minister** ďalej navrhuje generálneho riaditeľa, navrhuje tiež námestníka. Do funkcie ich vymenúva a z funkcie odvoláva **vláda Slovenskej republiky**.

Novela zákona taktiež navrhuje povinnosť fondu uverejniť na svojej internetovej stránke všetky zmluvy na prevod a prenájom pozemkov, ako aj zoznam pozemkov, ktoré sú vhodné ako náhradné pozemky.

VII. ZÁVER

Predložený materiál si kladie za cieľ poskytnúť širšiu bázu informácií o procese uzatvárania zmlúv súvisiacich so správou a nakladaním s pozemkami v Slovenskom pozemkovom fonde, a o súčasných mechanizmoch určovania cien pozemkov v správe a nakladaní fondu, ktoré sa stávajú predmetom prenájmu, predaja a poskytovania náhradných pozemkov pri uplatňovaní reštitučných nárokov.

Nazdáваме sa, že na základe zistených skutočností je možné konštatovať, že súčasný normatívny stav, ale ani pripravovaná novela zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, ktorá sa zameriava na zmenu mechanizmov kontroly hospodárenia Slovenského pozemkového fondu (ďalej „fondu“), nie sú dostatočným riešením problémov s rizikami korupcie a klientelizmu v pôsobení fondu. Novela zákona síce navrhuje pozitívny krok smerom k zvýšeniu verejnej kontroly prostredníctvom zverejňovania obsahu všetkých zmlúv fondu o prenájme a prevode majetku fondu, z hľadiska zvýšenia politickej kontroly však neposkytuje dostatočnú vyváženosť kontroly aspoň na úroveň pomerného zastúpenia politických strán a hnutí, za ktoré boli poslanci zvolení do NR SR, v dozornom orgáne (rade) fondu. Z návrhu novely totiž vyplýva, že v jedenásťčlennej rade fondu nebudú mať zastúpenie viac ako dvaja nominanti opozície.

Novela zákona však najmä nerieši najväčšiu príčinu vysokého rizika korupcie a klientelizmu v činnosti fondu, ktorá spočíva v súčasných pravidlách oceňovania pôd. Na základe nich sa uzatvárajú zmluvy o prenájme pôd, predaji štátnych pôd a odovzdávaní náhradných pozemkov v reštitúciách. Pravidlá oceňovania pôd sa opierajú najmä o hodnotenie produkčných charakteristík pôd, na základe ktorých vzniká úradne stanovená cena. Tá je však

⁵³ Materiál z rokovania vlády SR. Názov: Návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Tibora Cabaja a Pavla Džurinu na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Číslo materiálu: UV-18925/2006, rokovanie: 23/2006, 06.12.2006. Číslo uznesenia: 987/2006.

⁵⁴ Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Číslo materiálu 1657/2008-410. Vystavené 31.3.2008, termín pripomienkového konania: 9.4.2008

mnohokrát niekoľkonásobne nižšia, ako je jej trhový potenciál a jej prípadné zvýšenie závisí najmä od rozhodnutia vysokých úradníkov fondu. Rozdiel medzi týmito cenami môže podľa našich odhadov každoročne činiť rádovo najmenej niekoľko stoviek miliónov korún, ktoré sú stratou príjmu pre rozpočet verejných financií a veľká časť z nich sa môže strácať v korupčnom reťazci.

Z tohto dôvodu je potrebné vytvoriť nový cenový systém, v ktorom sa cena pozemkov (a od nej odvíjaných sadzieb nájomného) bude približovať k reálnym trhovým predpokladom, prínajmenšom na úroveň cien, ktoré sa v súčasnosti používajú pre výpočet sadzieb dane z pozemkov. V prípade predaja pozemkov je potrebné vo vyššej miere uplatňovať transparentnejšie metódy súťaže.

Komplexná a systémová reforma správy štátnych pozemkov a nakladania s pozemkami neznámych vlastníkov v dlhodobom časovom horizonte by mala smerovať k znižovaniu výmery štátom vlastnených pôd až na úroveň, ktorá je potrebná pre zabezpečenie potrieb v striktno vymedzenom verejnom záujme (diaľnice, ochrana prírody a pod.), k štrukturálnej reforme nakladania s pozemkami neznámych vlastníkov (posúdeniu prevodu nakladania s týmito pozemkami na obce, avšak až po uskutočnení systémovej komunálnej reformy) a k zvýšeniu úsilia o identifikáciu vlastníckych práv k pozemkom neznámych vlastníkov v súlade s Ústavou SR (dokončenie registra obnovenej evidencie pozemkov, zverejňovanie a aktualizácia pôd nezistených vlastníkov, posúdenie prevodu vlastníctva pôd na iné aktíva).

© Ing. Radovan Kazda

Konzervatívny inštitút M. R. Štefánika

e-mail: radovankazda@institute.sk, tel.: 02-54630062

Publikované na www.konzervativizmus.sk dňa 15. apríla 2008.