



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**OPTIMALIZACE POSTUPU PŘI PŘEVODECH
VLASTNICTVÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ**

OPTIMIZATION OF THE PROCEDURE FOR THE TRANSFER OF OWNERSHIP OF
AGRICULTURAL LAND

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Monika Svrčková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Monika Svrčková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Optimalizace postupu při převodech vlastnictví zemědělských pozemků

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem diplomové práce bude popsání postupu při převodu vlastnictví zemědělských pozemků.

Součástí práce bude vysvětlení právních pojmů souvisejících s převodem vlastnictví zemědělských pozemků v ČR a SR, s přehledem zásadních rozdílů v právní úpravě a postupu při převodu mezi ČR a SR.

Bude provedena analýza situace na trhu se zemědělskými pozemky, včetně faktorů, které ovlivňují cenu zemědělského pozemku, s důrazem na jejich tržní cenu.

Daná problematika bude zaměřena na zemědělské podniky.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude navržení optimálního postupu pro převod vlastnictví zemědělského pozemku s bližší specifikací jednotlivých etap.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Zákon č. 140/2014 Z.z., o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřená na optimalizaci postupu při převodech vlastnictví zemědělských pozemků, co zároveň tvoří cíl této práce. Teoretická část je tvořena informacemi o nabytí vlastnického práva k zemědělským pozemkům. Taktéž jsou popsány základní pojmy týkající se dané problematiky. Praktická část je v úvodu tvořena analýzou situace na trhu se zemědělskými pozemky druhu orná půda ve vybrané oblasti. Na ní navazuje vytvoření cíle práce, kterým je vytvoření optimálního postupu při převodu vlastnického práva k zemědělským pozemkům. Závěr diplomové práce obsahuje opis rozdílů při převodu vlastnického práva z praxe a taktéž shrnutí právní legislativy v České a Slovenské republice.

Abstract

The Master's thesis is focused on optimizing the procedure for the transfer of ownership of agricultural land, which will also form the aim of this work. The theoretical part consists of information on the acquisition of property rights to agricultural land. They also described the basic concepts related to the issue. The practical part is formed at the beginning of the analysis of the situation on the market of agricultural land type arable land species in the selected area. It is followed by the creation of objective work, which is creating the optimal procedure for the transfer of ownership of agricultural land. Conclusion the Master's thesis contains a description of differences in the transfer of ownership of practice and also a summary of the law legislation in the Czech and Slovak Republics

Klíčová slova

zemědělský pozemek, orná půda, vlastnické právo, převod vlastnického práva, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Keywords

agricultural land, arable land, property right, transfer of property right, transfer of property right in the Land Register.

Bibliografická citace

SVRČEKOVÁ, M. *Optimalizace postupu při převodech vlastnictví zemědělských pozemků*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 97 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto mieste by som rada poďakovala vedúcej diplomovej práce Ing. Vítězslave Hlavinkovej, Ph.D. za ochotný prístup a cenné rady, ktoré mi boli nápomocné pri vypracovávaní tejto práce. A v neposlednom rade by som rada poďakovala svojim rodičom a priateľovi, ktorí ma hrdo podporovali po celú dobu štúdia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	CIEĽ PRÁCE.....	10
3	ZÁKLADNÉ POJMY.....	11
3.1	Pojem pozemok a parcela.....	11
3.2	Druhy pozemkov	12
3.2.1	<i>Poľnohospodársky pozemok</i>	19
3.3	Cena a hodnota	20
3.3.1	<i>Stanovenie ceny poľnohospodárskeho pozemku</i>	21
4	VLASTNÍCTVO, SPÔSOBY A PODMIENKY JEHO NADOBUDNUTIA	28
4.1	Vlastnícke právo	28
4.1.1	<i>Výlučné vlastníctvo</i>	29
4.1.2	<i>Spoluvlastnícke právo</i>	29
4.2	Prevod vlastníckeho práva.....	30
4.3	Nadobudnutie vlastníckeho práva poľnohospodárskym podnikom	31
4.3.1	<i>Kúpna zmluva</i>	31
4.3.2	<i>Zámenná zmluva</i>	35
4.4	Zákon o nadobúdaní vlastníctva.....	36
4.5	Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskej pôdy cudzincami	38
4.5.1	<i>Obmedzenie v ČR</i>	38
4.5.2	<i>Obmedzenie v SR</i>	40
5	FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE TRŽNÚ CENU POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV	42
6	ANALÝZA SITUÁCIE NA TRHU S POĽNOHOSPODÁRSKYM POZEMKAMI VO VYBRANEJ OBLASTI.....	46
6.1	Charakteristika okresu Levice	47
6.2	Trh s ornou pôdou	49

6.2.1	<i>Grubbsov test</i>	50
6.2.2	<i>Priame porovnanie</i>	53
6.2.3	<i>Vyhodnotenie priameho porovnania</i>	57
7	FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE PREVOD VLASTNÍCTVA.....	58
7.1	Stav a druh pozemku	58
7.2	Vlastnícke vzťahy	58
7.3	Iné obmedzenia.....	58
8	POSTUP PRI PREVODE VLASTNÍCTVA POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV	59
8.1	Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastru nehnuteľností.....	59
8.2	Správny poplatok.....	60
8.3	Konanie o povolení vkladu práva do katastru nehnuteľností	61
8.4	Rozhodnutie o vklade práva do katastru nehnuteľností.....	62
8.5	Daň z nehnuteľnosti.....	63
9	POROVNANIE ČESKEJ A SLOVENSKEJ LEGISLATÍVY	66
10	ZÁVER	68
11	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	70
12	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK.....	73
13	ZOZNAM GRAFOV	74
14	ZOZNAM OBRÁZKOV	75
15	ZOZNAM TABULIEK	76
16	ZOZNAM PRÍLOH.....	77

1 ÚVOD

Problematika prevodu vlastníckeho práva nie je doposiaľ v literatúre jednoznačne a zrozumiteľne vyriešená a je pre mnohých ľudí ťažko zrozumiteľná. Poľnohospodárske pozemky tvoria podstatnú časť rozlohy Českej a Slovenskej republiky. Problematiku prevodu vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom som sa rozhodla spracovať a priblížiť vo svojej diplomovej práci. Práca nesie názov „Optimalizácia postupu pri prevode vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov“. Cieľom práce je vytvorenie optimálneho postupu pri prevode vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom, akým by sa malo postupovať. Táto diplomová práca je rozdelená do dvoch častí, a to na teoretickú a praktickú časť.

Teoretická časť je rozčlenená na tri kapitoly. V úvodnej časti sú zadané základné pojmy týkajúce sa zvolenej problematiky. Druhá časť sa týka problematiky nadobudnutia vlastníckeho práva. V tejto časti sú popísané právne predpisy týkajúce sa problematiky a taktiež aj obmedzenia, ktoré platia pre cudzincov pri nadobudnutí vlastníctva.

Na cenu poľnohospodárskych pozemkov majú vplyv viaceré faktory. Prehľad tých najdôležitejších faktorov ovplyvňujúcich cenu pozemku je uvedený v závere teoretickej časti práce. Jednotlivé faktory majú rôznu mieru vplyvu, ktorá môže v konečnom dôsledku ovplyvniť cenu buď negatívne, alebo pozitívne.

Praktická časť je zameraná najmä na spracovanie cieľa diplomovej práce. Na začiatku je vytvorená analýza situácie na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami vo vybranej oblasti. Pre tento účel som zvolila oblasť okresu Levíc, kde viac ako tri štvrtiny celkovej rozlohy okresu tvoria práve poľnohospodárske pozemky. Vybraná oblasť je výhodná pre poľnohospodársku výrobu nielen s klimatickými, ale aj geografickými pomermi. V rámci analýzy trhu je vypracované priame porovnanie pre ocenenie pozemkov. Druhá časť sa zaoberá cieľom práce. Je vytvorený postup pri prevode vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom. Vytvorený postup je informatívny a je tvorený tak, ako by sa malo postupovať bez problémov. Jednotlivé problémy, ktoré sa môžu vyskytnúť a brániť tak bezproblémovému prevodu vlastníctva, sú opísané v ďalšej časti práce.

Diplomová práca je tvorená z pohľadu českej aj slovenskej právnej legislatívy. Zistené rozdiely sú zhrnuté na konci práce, ako aj prehľad právnych predpisov týkajúcich sa danej problematiky.

2 CIEĽ PRÁCE

Svojou diplomovou prácou by som chcela ozrejmiť problematiku prevodu vlastníckeho práva poľnohospodárskeho pozemku, ktorá v literatúre doposiaľ nie je dostatočne a jednoznačne vyriešená. Z toho dôvodu je mojím cieľom priblížiť túto tematiku a vytvoriť optimálny postup prevodu vlastníckeho práva s bližším popisom jednotlivých krokov, najmä z pohľadu poľnohospodárskych podnikov.

V rámci svojej diplomovej práce prevediem analýzu trhu s poľnohospodárskymi pozemkami vo vybranej oblasti a taktiež sa zameriam aj na faktory, ktoré tržnú cenu poľnohospodárskych pozemkov ovplyvňujú, či už negatívne alebo pozitívne.

Výstupom diplomovej práce bude praktická ukážka optimálneho postupu pri prevádzaní vlastníckeho práva poľnohospodárskeho pozemku z pohľadu poľnohospodárskeho podniku.

3 ZÁKLADNÉ POJMY

3.1 POJEM POZEMOK A PARCELA

Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že tieto dva pojmy sú totožné, no nie je tomu tak. Existuje medzi nimi základný rozdiel. Definícia základných pojmov pozemok a parcela nachádza právnu úpravu v zákonoch. V Českej republike (ďalej len „ČR“) je to zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov. V Slovenskej republike (ďalej len „SR“) má svoju podobu v zákone č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v znení neskorších predpisov. Oba zákony sú definované ako Katastrálny zákon.

Katastrálny zákon ČR v § 2 ods. a sa pod pojmom pozemok rozumie: *„časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou stanovenou regulačným plánom, územným rozhodnutím alebo územný súhlasom, hranicou iného práva podľa § 19, hranicou rozsahu záložného práva, hranicou rozsahu práva stavby, hranicou druhov pozemkov, poprípade rozhraním spôsobu využitia pozemkov“*.¹

Pojem parcela je definovaný v § 2 ods. b Katastrálneho zákona ČR ako *„pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom.“*² Katastrálne zákony ďalej rozlišujú parcelu stavebnú a pozemkovú, pričom stavebnou parcelou podľa zákona je pozemok, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako druh zastavaná plocha a nádvorie. Pozemkovou parcelou sa podľa tohto zákona rozumie každý iný pozemok, ktorý nie je označený ako zastavaná plocha a nádvorie.³

Aby pozemok mohol byť parcelou podľa katastrálnych zákonov, tak musí spĺňať zákonom stanovené podmienky. Prvou z podmienok je určenie nehnuteľnosti, a to polohové a geometrické určenie. Podľa § 2 katastrálneho zákona ČR sa rozumie: *„geometrickým určením nehnuteľnosti a katastrálneho územia je určenie tvaru a rozmeru nehnuteľnosti a katastrálneho územia, vymedzených ich hranicami v zobrazovacej rovine“*⁴ a *„polohovým*

¹ § 2 ods. a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

² § 2 ods. b zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

³ § 2 ods. c a d zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

⁴ § 2 ods. e zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

určením nehnuteľnosti a katastrálneho územia je určenie ich polohy ku vzťahu k ostatným nehnuteľnostiam a katastrálnym územiám“.⁵ Ďalšími podmienkami je zobrazenie v katastrálnej mape a označenie parcelným číslom.

Z predchádzajúceho teda vyplýva, že pozemok je všeobecnejšie pomenovanie ako parcela, pozemok sa môže skladať z jednej, alebo viacerých parciel a vo vzťahu k prevodu vlastníckeho práva nie je pojem pozemok dostatočne relevantným činiteľom. Parcela na rozdiel od pozemku určuje konkrétnejšie určenú časť zemského povrchu vrátane jeho jednoznačného umiestnenia (polohy), výmery, vlastníckych vzťahov a podobne.

3.2 DRUHY POZEMKOV

Pre právne účely je potrebné rozčleňovať pozemky podľa ich druhov. Pre každý druh, ako v minulosti, tak aj v súčasnosti, platia isté obmedzenia, ktoré sú definované v zákonoch k nim stanovených. Inú právnu úpravu majú napríklad stavebné pozemky ako pozemky definované druhom orná pôda.

Jednotlivé členenie pozemkov obsiahnuté v katastri nehnuteľností je nasledovné:

- a) orná pôda - pozemok slúžiaci k pestovaniu obilnín, okopanín, technických plodín a iných poľnohospodárskych plodín,
- b) chmeľnice - pozemok, na ktorom sa pestuje chmeľ,
- c) vinice - pozemok na pestovanie viničov,
- d) záhrady - pozemok, na ktorom sa trvale a v prevažnej miere pestuje zelenina, ovocné stromy, ovocné kríky, kvetiny a iné záhradné plodiny,
- e) ovocné sady - pozemok, ktorý je posadený ovocnými stromami alebo kríkmi, pričom musí mať výmeru 0,25 ha,
- f) trvalé trávne porasty - pozemok, na ktorom je výsadba, ktorej hlavný výťažok je seno (tzn. tráva), prípadne je určený k trvalému paseniu,
- g) lesné pozemky - pozemok s lesným porastom, aj v prípade že boli odstránené za účelom ich obnovy,

⁵ § 2 ods. f zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v znení neskorších predpisov

- h) vodné plochy - pozemok, na ktorom sa nachádza koryto vodného toku, vodná nádrž, prípadne močiare, mokrade alebo bariny,
- i) zastavané plochy a nádvoría - pozemok, ktorý je zastavaný budovou (príp. rozostavanou budovou), spoločný dvor, zhorenisko alebo vodné dielo,
- j) ostatné plochy - ostatné pozemky ako vyššie uvedené.⁶

Prvých šesť vymenovaných druhov, tzn. orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávne porasty sú nazývané spoločným pomenovaním, a to poľnohospodárske pozemky.⁷

Ďalším z možného členenia pozemkov je delenie pozemkov pre účely oceňovania. Rozdelenie je vymedzené v zákone č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v znení neskorších predpisov. Podľa § 9 ods. 1 zákona o oceňování majetku sa pozemky členia na:

- a) „*stavebné pozemky,*
- b) *poľnohospodárske pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrada, ovocný sad a trvalý trávny porast,*
- c) *lesné pozemky, ktorými sú lesné pozemky evidované v katastri nehnuteľností a zalesnené nelesné pozemky,*
- d) *pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako vodné plochy,*
- e) *iné pozemky, ktoré nie sú uvedené v písmenách a) až d).*“⁸

⁶ § 3 ods. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v znení neskorších predpisov

⁷ § 3 ods. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v znení neskorších predpisov

⁸ § 9 ods. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v znení neskorších predpisov

Tab. č. 1: Základné členenie pozemkov podľa druhu v ČR

<i>Druh pozemku</i>	<i>Výmera k 31.12.2014</i>		<i>Výmera k 31.12.2015</i>		<i>Rozdiel</i>
	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>
poľnohospodárska pôda	4 215 622	53,45	4 211 935	53,40	-3 687
nepoľnohospodárska pôda	3 671 158	46,55	3 675 038	46,60	3 880
Celkom	7 886 780	100,00	7 886 973	100,00	193

Zdroj: ČÚZK. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR. Praha, 2016. 80 s. ISSN 1804-2422. s.16

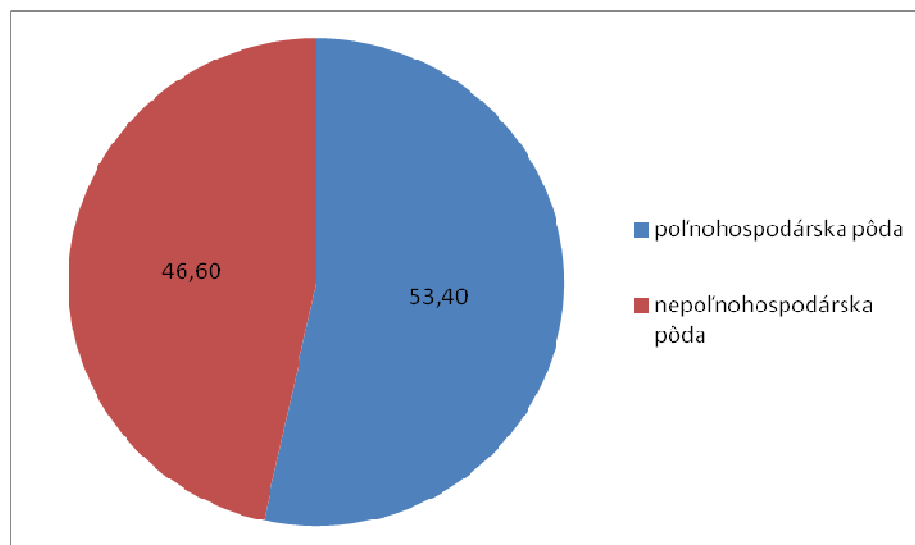
Tab. č. 2: Podrobné členenie pozemkov podľa druhu v ČR

<i>Druh pozemku</i>	<i>Výmera k 31.12.2014</i>		<i>Výmera k 31.12.2015</i>		<i>Rozdiel</i>
	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>
orná pôda	2 978 989	37,77	2 971 957	37,68	-7 032
chmeľnice	10 276	0,13	10 149	0,13	-127
vinice	19 611	0,25	19 811	0,25	200
záhrada	163 601	2,07	163 785	2,08	184
ovocný sad	45 920	0,58	45 613	0,58	-307
trvalý trávny porast	997 225	12,64	1 000 620	12,69	3 395
lesný pozemok	2 666 376	33,81	2 668 392	33,83	2 016
vodná plocha	164 835	2,09	165 485	2,10	650
zastavaná plocha a nádvorie	132 192	1,68	132 119	1,68	-73
ostatná plocha	707 755	8,97	709 042	8,99	1 287
Celkom	7 886 780	100,00	7 886 973	100,00	193

Zdroj: ČÚZK. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR. Praha, 2016. 80 s. ISSN 1804-2422. s. 16

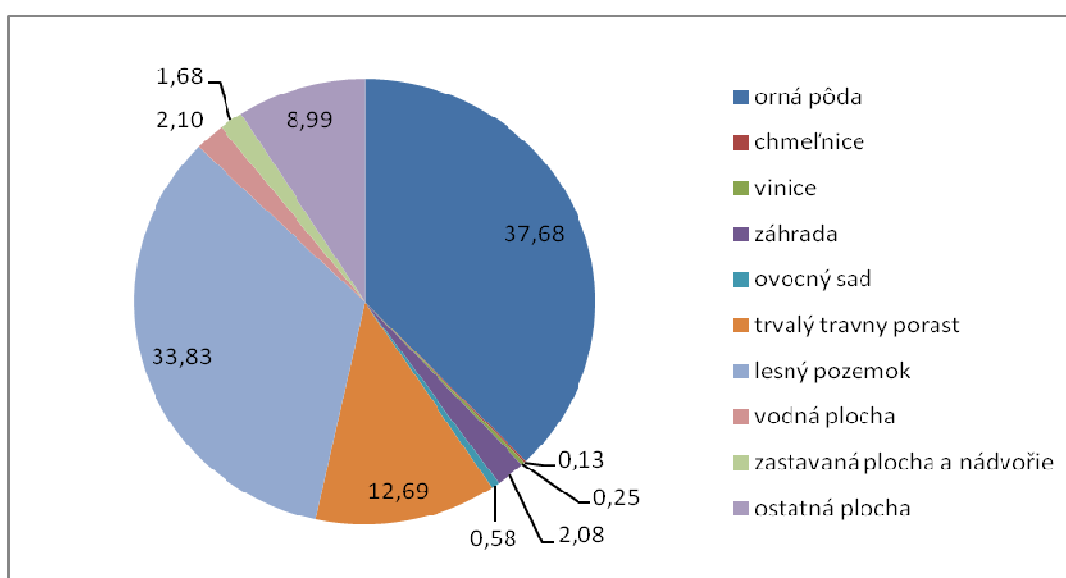
Podľa štatistických údajov z poľnohospodárskej pôdy ubudlo 3 687 ha v prospech nepoľnohospodárskej pôdy. Najväčší úbytok zaznamenala orná pôda, kde ubudlo vyše 7 000 ha pôdy. Na rozdiel od toho najväčší prírastok zaznamenali trvalé trávne porasty, kde pribudlo približne 3 400 ha. Veľký prírastok zaznamenali aj lesné pozemky, kde pribudlo

vyše 2 000 ha. Medziročný nárast o 193 ha je dôsledkom postupného zavádzania obnoveného katastrálneho operátu do katastra nehnuteľností.



Graf č. 1: Percentuálne zobrazenie základného členenia pozemkov v ČR

V celkovom pomere prevláda poľnohospodárska pôda s 53,40 % nad nepoľnohospodárskou pôdou, ktorá tvorí 46,60 % pozemkov ČR.



Graf č. 2: Percentuálne zobrazenie podrobného členenia pozemkov v ČR

Najväčší podiel pozemkov v ČR tvorí orná pôda s 37,68 % pôdy. Druhým najväčším zástupcom sú lesné pozemky s 33,83 % pozemkov. Na treťom mieste sú s 12,69 % trvalé trávne porasty a za nimi s 8,99 % pozemky druhu ostatné plochy. Podstatne menšie podiely patria pozemkom druhu vodné plochy, záhrady, zastavané plochy a nádvorie, ovocné sady, vinice a chmeľnice.

Tab. č. 3: Základné členenie pozemkov podľa druhu v SR

<i>Druh pozemku</i>	<i>Výmera k 1.1.2015</i>		<i>Výmera k 1.1.2016</i>		<i>Rozdiel</i>
	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>
poľnohospodárska pôda	2 397 040	48,88	2 389 617	48,73	-7 423
nepoľnohospodárska pôda	2 506 450	51,12	2 513 842	51,27	7 392
Celkom	4 903 490	100,00	4 903 459	100,00	-31

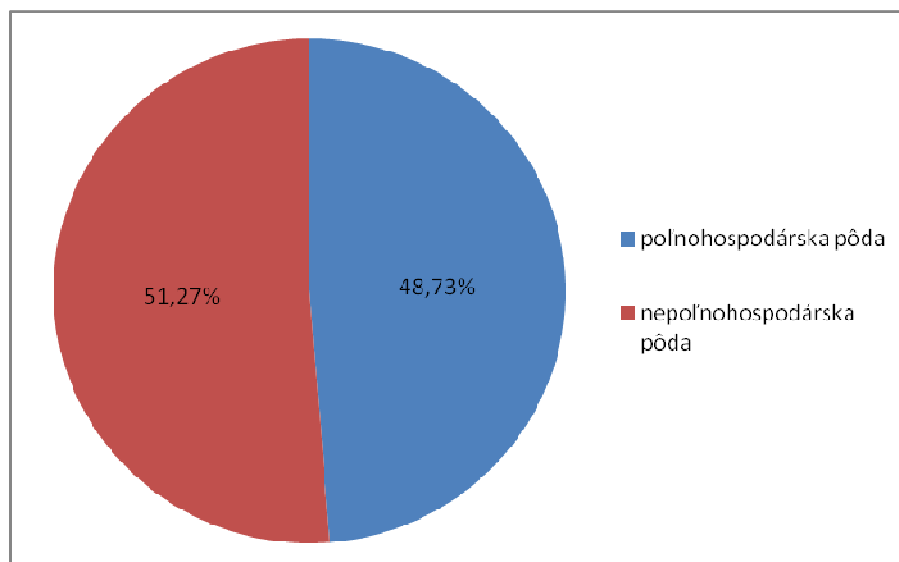
Zdroj: ÚGKK SR. Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR podľa údajov katastra nehnuteľností k 1. januáru 2016. Bratislava, 2016. 130 s. ISBN 978-80-89831-02-9. s. 19

Tab. č. 4: Podrobné členenie pozemkov podľa druhu v SR

<i>Druh pozemku</i>	<i>Výmera k 1.1.2015</i>		<i>Výmera k 1.1.2016</i>		<i>Rozdiel</i>
	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>
orná pôda	1 412 228	28,80	1 411 294	28,78	-934
chmeľnice	512	0,01	511	0,01	-1
vinice	26 513	0,54	26 359	0,54	-154
záhrada	76 362	1,56	76 287	1,56	-75
ovocný sad	16 744	0,34	16 565	0,34	-179
trvalý trávny porast	864 681	17,63	858 601	17,51	-6 080
lesný pozemok	2 017 105	41,14	2 020 116	41,20	3 011
vodná plocha	95 250	1,94	95 278	1,94	28
zastavaná plocha a nádvorie	234 416	4,78	235 511	4,80	1 095
ostatná plocha	159 679	3,26	162 937	3,32	3 258
Celkom	4 903 490	100,00	4 903 459	100,00	-31

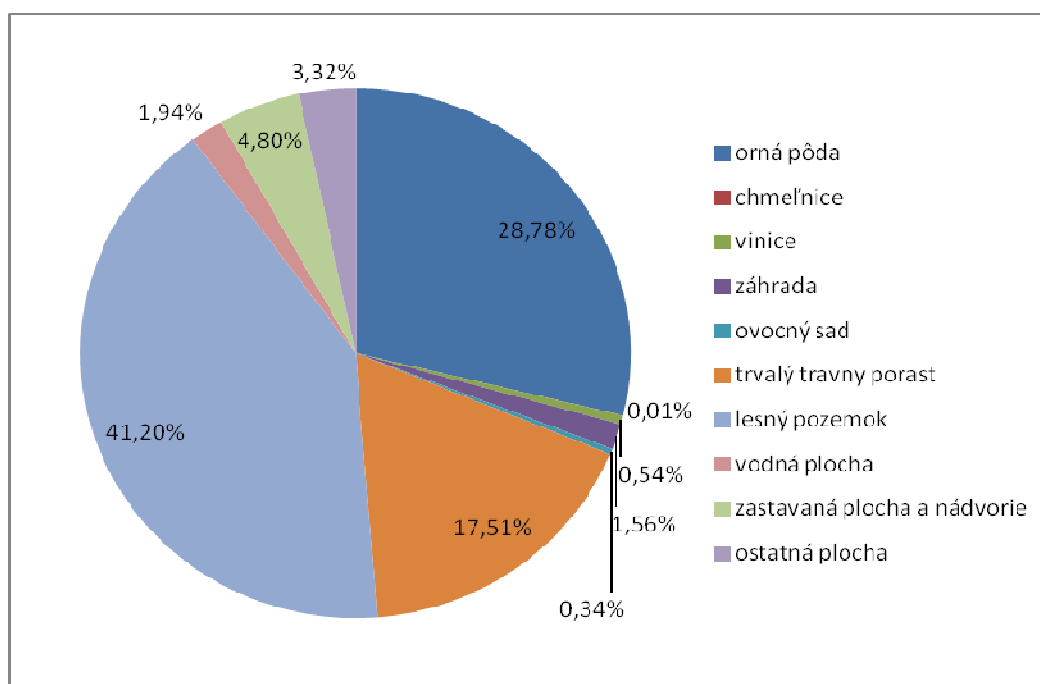
Zdroj: ÚGKK SR. Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR podľa údajov katastra nehnuteľností k 1. januáru 2016. Bratislava, 2016. 130 s. ISBN 978-80-89831-02-9. s. 19

Podľa štatistickej ročenky SR v roku 2015 pribudlo približne 7 400 ha nepoľnohospodárskej pôdy na úkor poľnohospodárskej pôdy. Najväčší úbytok zaznamenali trvalé trávne porasty s približne 6 000 ha pozemkov. Na rozdiel od toho najväčší prírastok zaznamenali ostatné plochy s 3 258 ha a lesné pozemky s 3 011 ha. Orná pôda zaznamenala úbytok vyše 900 ha. Medziročný pokles celkovej výmery o približne 31 hektárov pôdy je na základe spresnenia výmer pri obnove operátov katastra.



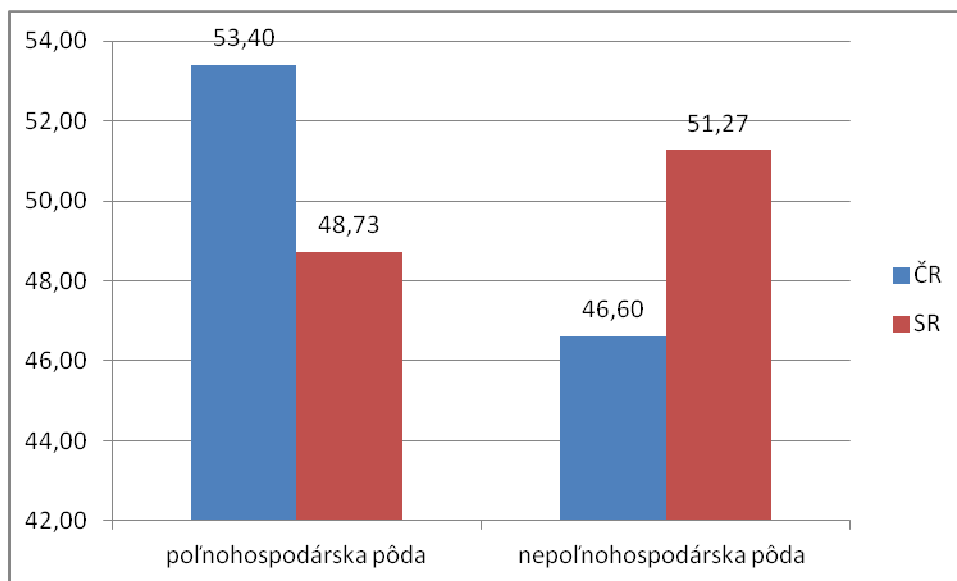
Graf č. 3: Percentuálne zobrazenie základného členenia pozemkov v SR

Na Slovensku tvorí najväčší podiel nepolnohospodárska pôda s 51,27 % pozemkov. Poľnohospodárska pôda tvorí 48,73 % pozemkov.



Graf č. 4: Percentuálne zobrazenie podrobného členenia pozemkov v SR

Na Slovensku tvoria najväčší podiel pozemkov s 41,20 % lesné pozemky. Druhý najväčší podiel patrí ornej pôde s 28,78 % pozemkami. Ako tretie v poradí sú trvalé trávne porasty s 17,51 % pozemkov. Za nimi nasledujú zastavané plochy a nádvorie, ostatné plochy, vodné plochy, záhrady, vinice, ovocné sady a chmeľnice.



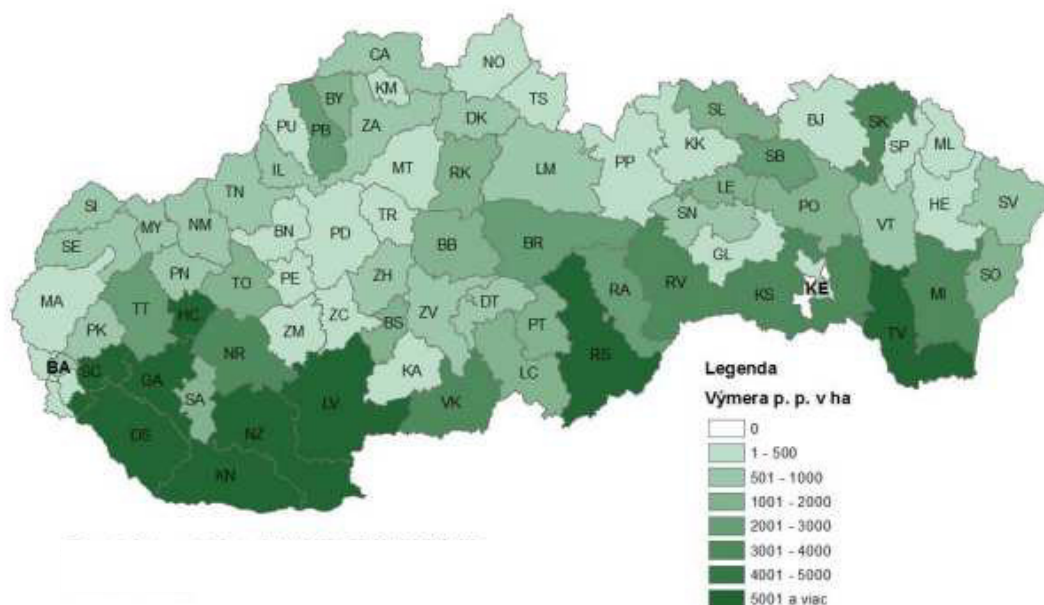
Graf č. 5: Porovnanie členenia pozemkov v ČR a SR

Z celkového porovnania Českej a Slovenskej republiky vyplývajú rozdiely. Na Slovensku sú medzi poľnohospodárskou a nepoľnohospodárskou pôdou menšie rozdiely než v susedných Čechách. Tam je rozdiel v druhoch pozemkov o niečo väčší. Súčasne v percentuálnom vyjadrení v ČR prevláda poľnohospodárska pôda a v SR nepoľnohospodárska pôda. Podiel poľnohospodárskej pôdy v jednotlivých okresoch je orientačne zobrazený v nasledujúcich mapách (ČR obr. č. 1, SR obr. č. 2).



Obr. č. 1: Podiel poľnohospodárskej pôdy v ČR

Zdroj: ČÚZK. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR. Praha, 2016. 80 s. ISSN 1804-2422. s. 20



Obr. č. 2: Podiel poľnohospodárskej pôdy v SR

Zdroj: NPPC. Správa o poľnohospodárstve a potravinárstve v Slovenskej republike za rok 2014. 2016.70 s. ISBN 978-80-8058-604-1. s. 17

Jednotlivé rozdiely je možné vidieť aj v medziročných prírastkoch a úbytkoch jednotlivých druhov pozemkov. Podstatne veľký rozdiel je v úbytku ornej pôdy, kde v ČR je približne 7-násobný než úbytok na Slovensku. Taktiež je veľký rozdiel aj v trvalých trávnych porastoch, kde v ČR pribudlo približne 3 000 ha a v SR ubudlo vyše 6 000 ha pozemkov.

3.2.1 Poľnohospodársky pozemok

Hlavnou témou mojej diplomovej práce je nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Z tohto dôvodu sa v ostatných častiach svojej práce budem zaoberať len týmto druhom pozemku. Pre potreby zvolenej problematiky diplomovej práce budem využívať definíciu poľnohospodárskych pozemkov podľa zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva“). Česká legislatíva neobsahuje presnejšiu definíciu poľnohospodárskeho pozemku než je uvedené v katastrálnom zákone.

Podľa § 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva, v znení neskorších predpisov sa pod pojmom poľnohospodársky pozemok rozumie: „*poľnohospodárska pôda alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991*“.⁹

Zákon o nadobúdaní vlastníctva taktiež definuje aj pozemky, ktoré za poľnohospodárske nemožno považovať. Za poľnohospodársky pozemok sa podľa zákona o nadobúdaní vlastníctva nepovažuje:

- „*záhrada,*
- *pozemok v zastavanom území obce,*
- *pozemok mimo zastavaného územia obce, ak je určený na iné využitie než je poľnohospodárske, možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená, výmera je menšia ako 2 000 m² alebo je priľahlý k stavbe, s ktorou tvorí funkčný celok so svojím umiestením a využitím.*“¹⁰

3.3 CENA A HODNOTA

V praxi je potreba rozlišovať pojmy cena a hodnota, ktoré sa na prvý pohľad môžu zdať byť rovnakého významu.

Pojem cena je definovaný v zákone č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“), kde je cena „*peňažná čiastka zjednaná pri nákupe a predaji tovaru alebo určená podľa zvláštneho predpisu k iným účelom než k predaju*“¹¹. Zvláštnym predpisom sa rozumie zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o oceňovaní majetku“). Cena je teda pojem používaný pre „*požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastku za tovar alebo službu*“¹²

⁹ § 2 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

¹⁰ § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

¹¹ § 1 ods. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení neskorších predpisov

¹² BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 54.

Na rozdiel od toho pojem hodnota „*nie je skutočne zaplatenou, požadovanou alebo ponúkanou cenou*“¹³. Vyjadruje odhad peňažného vzťahu medzi dvoma subjektmi. Na jednej strane je tovar alebo služba, ako subjekt, ktorý je možno kúpiť. Na strane druhej je kupujúci a predávajúci. Existuje niekoľko rôznych druhov hodnôt, pričom každá z nich môže byť vyjadrená iným číslom, napr. trhovú hodnotu, výnosovú hodnotu atď.¹⁴

3.3.1 Stanovenie ceny poľnohospodárskeho pozemku

Cenu poľnohospodárskeho pozemku je možné stanoviť viacerými spôsobmi v závislosti na účelu, pre ktorý je potrebné ju použiť. Účely stanovenia cien môžu byť nasledovné:

- kúpa a predaj pôdy,
- určenie výšky nájomného,
- vymeriavací základ dane z nehnuteľnosti,
- vyvlastnenie,
- pozemkové úpravy a pod.¹⁵

V praxi pri stanovení ceny sú využívané rôzne spôsoby, z ktorých najčastejšie sú :

Cena poľnohospodárskej pôdy podľa katastrálneho územia

Spôsob stanovenia ceny podľa katastrálneho územia sa využíva pre účel stanovenia dani z nehnuteľnosti. Podľa slovenskej legislatívy sa určí prílohou č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení zákona č. 465/2008 Z. z., kde je ku každému katastrálnemu územiu priradená jednotková cena za m² poľnohospodárskej pôdy. V českej legislatíve cena podľa katastrálneho územia určí pomocou prílohy vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu

¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 54.

¹⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 54.

¹⁵ Portál *Agrofarmy.sk* [online], 2014 [cit. 2015-10-08].

Dostupné z: < <http://agrofarmy.sk/Rmenu/Informacie/Cenapody/cenapody.php>>

katastrálnych území s priradenými priemernými základnými cenami zemiedělských pozemků, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 344/2015 Sb., v znení neskorších predpisov. V prílohe sa nachádza zoznam katastrálnych území ČR s priradenými priemernými základnými cenami v Kč/m².

Úradná cena poľnohospodárskeho pozemku

Úradná cena (taktiež aj „cena vyhlášková“) poľnohospodárskej pôdy vychádza z ceny poľnohospodárskej pôdy podľa katastrálneho územia, je stanovená najmä pre potreby určenia výšky vymeriavacieho základu pre daň z nehnuteľností a využíva sa v prípadoch pri uplatnení vlastníckych práv a z nich plynúcich odvodov. Ďalším zo spôsobov využitia úradnej ceny je jej stanovenie pre účely úhrady za vyvlastnenie pôdy pre verejné účely.¹⁶

Úradná cena sa stanoví v ČR aj SR podľa príslušného katastrálneho územia. Každému katastrálnemu územiu je priradená jednotková cena za m².

Takto stanovené ceny je možné upravovať podľa slovenskej legislatívy koeficientom polohovej diferenciacie. V českej legislatíve je možná úprava prirážkami a zrážkami.

Úprava koeficientom polohovej diferenciacie „ k_{pd} “

Vyhláška č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov umožňuje úpravu ceny podľa koeficientu polohovej diferenciacie, označovanú ako k_{pd} , ktorý zahrňuje nasledujúce faktory:

- k_o ... pestovateľská oblasť (0,60 - 2,00),
- k_i ... druh poľnohospodárskej pôdy (0,60 - 1,80),
- k_n ... trh s poľnohospodárskou pôdou (0,70 - 2,00),
- k_v ... poloha a umiestnenie pôdy (0,60 - 1,50),
- k_p ... využiteľnosť pôdy (0,60 - 1,60),
- k_z ... povyšujúce (1,00 - 2,20) a redukujúce faktory (0,50 - 1,00).¹⁷

¹⁶ Portál Agrofarmy.sk [online], 2014 [cit. 2015-10-08].

Dostupné z: <<http://agrofarmy.sk/Rmenu/Informacie/Cenapody/cenapody.php>>

¹⁷ Vyhláška č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov

Úprava prirážkami a zrážkami

Príloha č. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v znení neskorších predpisov umožňuje úpravu základnej ceny poľnohospodárskych pozemkov prirážkami a zrážkami v %, a to nasledovne:

- prirážky v prípade, že sa jedná o pozemky na území obce alebo susedných obcí alebo v ich okolí vo všetkých katastrálnych územiach, ktorých časť sa nachádza do určenej vzdialenosti od najbližšie položeného bodu na hranici územia obce,
- zrážky v prípade, že sa jedná o pozemky, ktoré sa nachádzajú od zastavenej časti obce v určitej vzdialenosti,
- zrážky v prípade, že poľnohospodárske využitie pozemkov je znížené zvýšenou balvanitosťou alebo inými pevnými prekážkami a výskytom stožiarov elektro-rozvodných zariadení, potrebou odvodňovania, lokalizáciou v chránených územiach so zvýšenou ochranou životného prostredia, vplyvom imisného zaťaženia.¹⁸

Trhová cena poľnohospodárskeho pozemku

Na základe ponuky a dopytu na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami je možné určiť trhovú cenu takéhoto pozemku. Trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy rozumieme cenu, ktorú je možné dosiahnuť na základe dohody medzi kupujúcim a predávajúcim, ktorý konajú dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku a pri dostatočnej prezentácii ponuky na trhu. Taktiež je potrebné, aby žiadna zo strán nebola znevýhodnená. V praxi je takouto osobou väčšinou predávajúci. Možnosti znevýhodnenia môžu byť napríklad neznalosť cien pôdy na trhu a jednanie pod tlakom.¹⁹

Trhová cena poľnohospodárskeho pozemku je odvodzovaná v závislosti na rôznych faktoroch, ako je ponuka a dopyt na trhu, kvalita a druh pozemkov, tvar pozemku a pod. Jednotlivé faktory, ktoré trhovú cenu ovplyvňujú sú popísané v kapitole 5 tejto diplomovej práce.

¹⁸ Príloha č. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v znení neskorších predpisov

¹⁹ Portál *Agrofarmy.sk* [online], 2014 [cit. 2015-10-08].

Dostupné z: <<http://agrofarmy.sk/Rmenu/Informacie/Cenapody/cenapody.php>>

Podľa správy o trhu s pôdou pre rok 2015 v ČR bola priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy 16,26 Kč/m². Najčastejšie sa trhovú ceny pohybujú v rozmedzí 13 - 23 Kč/m² v závislosti najmä od lokality a kvality poľnohospodárskeho pozemku. Pre príklad najkvalitnejšia pôda v lokalite, kde je vysoká konkurencia môže dosahovať ceny 30 Kč/m².²⁰

Podľa dostupných zdrojov sa priemerná cena za poľnohospodársku pôdu na Slovensku pohybuje okolo 0,50 €/m². Za najvyššie ceny je pôdu možné kúpiť na južnej časti Slovenska. Severné časti krajiny sú menej atraktívne pre hospodárov a ceny sú tu v tomto prípade nižšie.²¹

Cena podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek

Podľa zákona o oceňovaní majetku sa cena poľnohospodárskeho pozemku stanoví výnosovým spôsobom podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len „kód BPEJ“). Kód BPEJ zahŕňa kombináciu hlavných charakteristík poľnohospodárskej pôdy, ktorými sú klíma, pôda a konfigurácia terénu. V ČR je kód BPEJ 5-miestny číselný kód, ktorý charakterizuje nasledujúce charakteristiky:

- 1. číslica - príslušnosť ku klimatickému regiónu - napr. stanovenie podľa priemernej ročnej teploty vzduchu, priemerného ročného úhrnu zrážok, pravdepodobnosť výskytu suchých vegetačných období, atď. (0 - 9),
- 2. a 3. číslica - príslušnosť k určitej hlavnej pôdnej jednotke - pôdny typ, zrnitosť, svahovitosť, atď. (01 - 78),
- 4. číslica - kombinácia svahovitosti a orientácie ku svetovým stranám (0 - 9),
- 5. číslica - kombinácia hĺbky a skeletovitosti pôdneho profilu (0 - 9).²²

²⁰ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

²¹ Portál denníka *Pravda* [online], 06. 02. 2014 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <<http://peniaze.pravda.sk/obcan-a-stat/clanok/307572-predat-podu-sa-stale-oplati-od-maja-vyrazne-drahsia-nebude/>>

²² BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 458.

Na Slovensku je kód BPEJ stanovený kombináciou 7 číslic, tzn. 7-miestny číselný kód určujúci hlavné charakteristiky poľnohospodárskej pôdy, pričom prvé 4 číslice určujú kód hlavnej pôdno-klimatickej jednotky. Význam jednotlivých číslic je nasledovný:

- 1. a 2. číslica - kód klimatického regiónu (00 - 10),
- 3. a 4. číslica - kód hlavnej pôdnej jednotky (00 - 99),
- 5. číslica - kód svahovitosti a expozície (0 - 9),
- 6. číslica - kód skeletovitosti a hĺbky pôdy (0 - 9),
- 7. číslica - kód zrnitosti pôdy (1 - 5).²³

Pre zistenie kódu BPEJ je potrebný výpis z katastra nehnuteľností a snímok pozemkovej mapy. V praxi sa často stáva, že k jednému pozemku je priradených viacero kódov BPEJ.

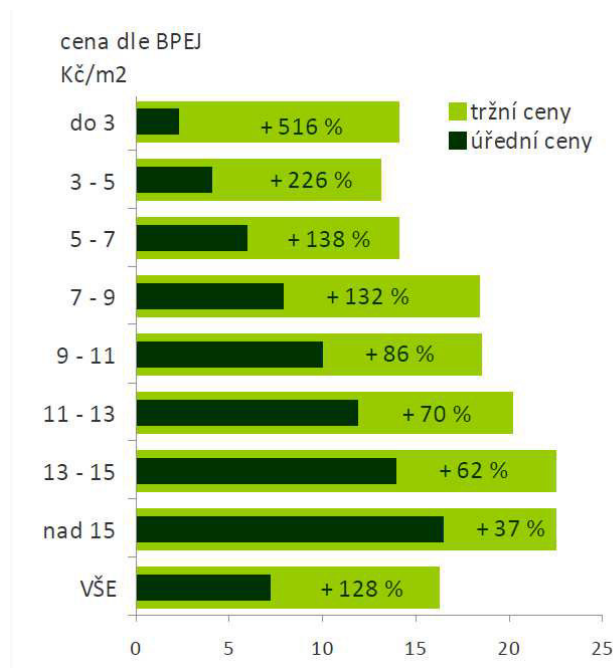
Základnú cenu zistenú z kódu BPEJ je možné upraviť prirážkami a zrážkami. Tie môžu byť nasledovné:

- prirážky - výhodná poloha v obci,
- zrážky - vzdialenosť od okraja obce a skutočná kvalita pozemku nezodpovedá druhu poľnohospodárskeho pozemku podľa BPEJ pri obriaďovaní.²⁴

²³ Portál *Pôdne mapy* [online], 2013 [cit. 2016-02-16].

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

²⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 459



Graf č. 6: Rozdiely medzi tržnými a úradnými cenami poľnohospodárskych pozemkov

Zdroj: Portál Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>

Stop cena poľnohospodárskeho pozemku

Problematika zisťovania cien poľnohospodárskych pozemkov ku skoršiemu dátumu je dávaná do súvislosti s požiadavkami reštituentov, ktorí uplatňujú svoje právo pri ich skorších výkupoch, resp. vyvlastňovaní pozemkov, ktorých ceny boli podstatne podhodnotené. K zisteniu stop ceny neexistuje iná metodika, než prevedenie šetrenia v zbierke listín pozemkovej knihy u katastrálnych úradoch. Postup šetrenia je nasledovný:

- a) vyhľadanie kúpnej zmluvy poľnohospodárskych pozemkov v zbierke listín pre vhodné obdobie, pričom je možné vziať pri vyhľadávaní aj susednú obec,
- b) zistenie ceny jednotlivých poľnohospodárskych pozemkov, pričom sa označia nasledujúce údaje:
 - číslo pozemku,
 - katastrálne územie,
 - kultúra,
 - výmera,

— údaje o tom, či išlo o dobrovoľný prevod pozemku, vyvlastnenie alebo jeho výkup a za akým účelom to bolo uskutočnené,

- c) v prípade chýbajúcich údajov šetrenie na katastrálnom úrade, pričom sa zisťujú informácie o pôvodnom stave pozemku v dobe prevodu, ako je výmera, kultúra a poloha v katastrálnom území.²⁵

²⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 463.

4 VLASTNÍCTVO, SPÔSOBY A PODMIENKY JEHO NADOBUDNUTIA

Pojem vlastníctvo, či už v zmysle ekonomickom, ako aj právnom, sa spája s uspokojovaním predstáv a potrieb ľudí. Zároveň odzrkadľuje do značnej miery aj životnú úroveň obyvateľstva.²⁶

Hlavnou témou mojej diplomovej práce je prevod vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov. Daná téma nie je doposiaľ presne vyriešená a popísaná v dostupnej literatúre. Z toho dôvodu je mojím cieľom priblížiť danú problematiku a vytvoriť akýsi návod a teoretický postup, akým je potreba sa riadiť pri prevode vlastníckeho práva poľnohospodárskych pozemkov, najmä z pohľadu poľnohospodárskeho podniku.

Prevod vlastníckeho práva poľnohospodárskych pozemkov má svoju právnu úpravu zakotvenú v zákone. V ČR sa táto problematika upravuje zákonom č. 229/1991 Sb. , o úpravě vlastníckých vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v znení neskorších predpisov. Na Slovensku je prevod vlastníckeho práva upravovaný zákonom č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

V ČR je už dostupná verzia návrhu zákona o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom. Prakticky sa jedná o kópiu slovenskej verzie vyššie spomenutého zákona o nadobúdaní vlastníctva.

4.1 VLASTNÍCKE PRÁVO

Problematika vlastníckeho práva je v ČR upravovaná zákonom č. 89/2012 Sb., Občiansky zákoník, v znení neskorších predpisov. V SR je problematika upravovaná zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákoník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákoník“).

Presné vymedzenie definície vlastníckeho práva občiansky zákoník neustanovuje. Ustanovuje však obsah vlastníckeho práva. Pod pojmom vlastnícke právo, resp. vlastníctvo zákon definuje ako právo predmetnú vec ovládať, držať ju, užívať a nakladať s ňou vlastnými

²⁶ Portál *Hospodárske noviny* [online], 02. 12. 2014 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: <
<http://dennik.hnonline.sk/servisne-prilohy/34736-vlastnictvo-nehnutelnosti-ake-mame-prava-a-obmedzenia>>

rozhodnutiami. V prípade poľnohospodárskych pozemkov platí, že pojem vlastníctvo znamená aj požívanie jej plodov a úžitkov.²⁷

Oprávnenou osobou je vlastník, ktorá má právo nakladať so svojím vlastníctvom v medziach právneho systému. Pričom vlastník svoje právo nakladať so svojím vlastníctvom vykonáva dobrovoľne, vo vlastnom záujme a vlastnou mocou. Podľa Občianskeho zákonníka sa vlastník môže domáhať ochrany proti každému, kto do jeho práva zasahuje.²⁸

Občiansky zákonník takisto definuje povinnosti vlastníka, ktoré súvisia s jeho vlastníckym právom. Medzi povinnosti vlastníka patrí nasledovné:

- zdržanie sa všetkého, čím by sa ohrozoval výkon práv inej osoby, prípadne by sa jednalo o obťažovanie inej osoby;
- povinnosť strpieť stav núdze vo verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu použitá jeho vec, ak nie je možné účel dosiahnuť iným spôsobom.²⁹

Z hľadiska počtu subjektov oprávnených nakladať a spravovať určitú konkrétnu vec poznáme dva základné druhy vlastníctva, ktorými je výlučné vlastníctvo a spoluvlastníctvo.

4.1.1 Výlučné vlastníctvo

Výlučné vlastníctvo možno definovať ako právo jednej osoby predmetnú vec ovládať, držať ju, užívať a nakladať s ňou vlastnými rozhodnutiami. Pod pojmom jedna osoba rozumieme jednu fyzickú osobu alebo jednu právnickú osobu.

4.1.2 Spoluvlastnícke právo

Poľnohospodársky pozemok nemusí byť len v tzv. výlučnom vlastníctve, kde je vlastníkom iba jedna osoba. Častým prípadom je spoluvlastníctvo, keď poľnohospodársky pozemok je vo vlastníctve viacerých osôb, ktorými sú jeho spoluvlastníkmi. Spoluvlastníctvo môže vzniknúť viacerými spôsobmi, a to vôľou účastníkov, dedením, zo zákona alebo rozhodnutím príslušného orgánu. Podľa Občianskeho zákonníka môžu nastať dva typy spoluvlastníctva, a to spoluvlastníctvo podielové a bezpodielové.

²⁷ § 123 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

²⁸ § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

²⁹ § 127 a § 128 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Podielové spoluvlastníctvo

V prípade podielového spoluvlastníctva má každý spoluvlastník istý podiel z nehnuteľnosti, v našom prípade poľnohospodárskeho pozemku. Podiel znamená číselné vyjadrenie časti nehnuteľnosti, akou sa každý spoluvlastník podieľa na právach a povinnostiach, ktoré vyplývajú zo spoluvlastníctva. Ak nie je dohodnuté inak, spoluvlastnícke podiely sú pre všetkých účastníkov rovnaké.³⁰

S pojmom spoluvlastníctvo sa úzko spája pojem predkupné právo. V prípade, že jeden spoluvlastník sa rozhodne svoj podiel previesť na inú osobu je zo zákona potreba uprednostniť ostatných spoluvlastníkov. To znamená, že spoluvlastníci majú právo prednostne podiel iného nadobudnúť, ak sa rozhodne o prevedenie na inú osobu. Predkupné právo vzniká dvoma spôsobmi, a to vyplynutím zo zákona alebo zmluvným zriadením.³¹

Bezpodielové spoluvlastníctvo

Bezpodielové vlastníctvo môže vzniknúť len v prípade manželov, kde manžel a manželka majú k spoločnej veci rovnaké práva a povinnosti. Občiansky zákonník definuje, že v bezpodielovom spoluvlastníctve môže byť všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva. Výnimku tvoria získané dary alebo dedičstvo.³²

V prípade zániku manželstva zaniká aj bezpodielové vlastníctvo. V tomto prípade je potrebné vysporiadanie, v ideálnom prípade dohodou. Ak dohoda medzi manželmi nie je možná, tzn. sa nedohodnú, tak vysporiadanie sa vykoná súdnou cestou.³³

4.2 PREVOD VLASTNÍCKEHO PRÁVA

Prvou podmienkou na uskutočnenie takéhoto prevodu je vlastnícke právo k pozemku, ktorý je predmetom prevodu. Problematika vlastníckeho práva spadá pod občianske právo. V ČR je problematika upravovaná zákonom č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v znení

³⁰ § 139 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

³¹ § 140 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

³² § 143 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

³³ § 148 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

neskorších predpisov a na Slovensku je v platnosti zákon č.40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

Z právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku oboch štátov vyplýva, že vlastnícke právo je možné nadobudnúť na základe viacerých právnych skutočností, ktorými sú:

- na základe zmlúv (kúpna, darovacia, zámenná a iné),
- dedením,
- rozhodnutím štátneho orgánu (napríklad súdu v prípade vypořádania podielového spoluvlastníctva),
- na základe iných skutočností ustanovených zákonom (napríklad vydržanie, dražba, exekúcia a podobne).³⁴

4.3 NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA POĽNOHOSPODÁRSKYM PODNIKOM

V praxi sa vlastnícke právo k poľnohospodárskym pozemkom vo vzťahu k poľnohospodárskym podnikom prevádza najčastejšie na základe kúpnej zmluvy, menej časté je použitie zámennej zmluvy. Podrobnejšie informácie ohľadom jednotlivých typov zmlúv sú popísané v nasledujúcich kapitolách.

Prvým krokom k prevodu vlastníckeho práva je vyjadrenie súhlasu zmluvných strán so zmenou vlastníctva t.j. podpísanie konkrétnej zmluvy všetkými zúčastnenými zmluvnými stranami. V takejto zmluve si zmluvné strany dohodnú konkrétnejšie podmienky prevodu vlastníckeho práva. Každá zmluva má svoje právne náležitosti, ktoré je potrebné dodržiavať.

4.3.1 Kúpna zmluva

Najčastejším typom prevodu vlastníckeho práva poľnohospodárskych pozemkov je na základe kúpnej zmluvy. Kúpnu zmluvou rozumieme právny úkon dvoch strán, pričom na strane kupujúceho aj predávajúceho môžu byť viaceré fyzické a právnické osoby. Jedná sa o vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, pričom samotný prevod spočíva v prevádzaní

³⁴ Portál *Hospodárske noviny* [online], 2016 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z: < <http://dennik.hnonline.sk/servisne-prilohy/34736-vlastnictvo-nehnutelnosti-ake-mame-prava-a-obmedzenia>>

vlastníctva z predávajúceho na kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje predmet kúpy predať kupujúcemu. Zároveň sa kupujúci touto zmluvou zaväzuje k zaplateniu a prevzatiu predmetu kúpy, tzn. poľnohospodárskeho pozemku za určitú zjednanú cenu kúpy.³⁵

Kúpna zmluva o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku musí spĺňať nasledovné všeobecné náležitosti:

- označenie, že sa jedná o kúpnu zmluvu,
- miesto a dátum uzavretia,
- identifikačné údaje predávajúceho a kupujúceho,
- označenie poľnohospodárskeho pozemku,
- parcelné čísla poľnohospodárskych pozemkov evidovaných v súbore popisných informácií, druh a výmera pozemkov,
- spoluvlastnícke podiely vyjadrené číselne vo forme zlomku a výmera spoluvlastníckeho podielu,
- ťarchy a iné práva týkajúce sa prevádzanej nehnuteľnosti,
- kúpnu cenu a spôsob jej zaplatenia,
- podpisy prevodcov,
- iné náležitosti, na ktorých sa predávajúci a kupujúci dohodnú.

Po podpísaní kúpnej zmluvy sa zmluva musí predložiť príslušnej správe katastra, aby mohla rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Kupujúci sa stáva novým vlastníkom nehnuteľnosti až po povolení vkladu vlastníckeho práva správou katastra.

Zmluvné strany

Kúpna zmluva je dvojstranným vzťahom medzi kupujúcim a predávajúcim. V súčasnosti na trhu s poľnohospodárskou pôdou pôsobia tri skupiny kupujúcich, inak povedané investorov, a to nasledovné:

- poľnohospodárski investori,

³⁵ § 588 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

- dlhodobí nepoľnohospodárski investori,
- špekulatívni nepoľnohospodárski investori.



Graf č. 7: Rozdelenie investorov podľa typu

Zdroj: Portál Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

Skupinu poľnohospodárskych investorov tvoria farmári a poľnohospodárske podniky. Hlavnou motiváciou tejto skupiny investorov je využívanie pôdy ako výrobného prostriedku. Na súčasnom trhu zastupujú približne polovicu všetkých investorov majúcich záujem o poľnohospodárske pôdy, to znamená, že sa jedná o najväčšiu skupinu investorov na trhu s poľnohospodárskou pôdou.³⁶

Ďalšou skupinou na trhu s poľnohospodárskou pôdou je skupina nepoľnohospodárskych investorov. Táto skupina je tvorená dvoma typmi investorov podľa doby držby pôdy. Jedná sa o dlhodobých a špekulatívnych nepoľnohospodárskych investorov.³⁷

³⁶ Portál Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

³⁷ Portál Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

Väčšou a zároveň druhou najväčšou skupinou na súčasnom trhu sú dlhodobí nepoľnohospodárski investori. Ich záujmom je dlhodobá držba pôdy, s ktorou sa spája dlhodobý výnos investície a jej očakávaná bezpečnosť.³⁸

Najmenšou skupinou vyskytujúcou sa na súčasnom trhu s poľnohospodárskymi pozemkami sú tzv. špekulatívni nepoľnohospodárski investori. Ich cieľom je nákup pôdy, ktorú v krátkom čase predajú za účelom získania čo najväčšieho zisku.³⁹

Identifikačné údaje predávajúceho a kupujúceho uvádzajúce sa v kúpnej zmluve, v prípade že sa jedná o fyzickú osobu sú nasledovné:

- meno a priezvisko, príp. rodné priezvisko,
- dátum narodenia,
- rodné číslo,
- miesto trvalého bydliska,
- štátna príslušnosť,
- rodinný stav,
- číslo bankového účtu.

V prípade právnickej osoby je potrebné uviesť: názov a sídlo spoločnosti; právna forma; identifikačné číslo; štatutárneho zástupcu (titul, meno a priezvisko, funkciu), číslo bankového účtu.

Označenie poľnohospodárskeho pozemku sa uskutočňuje pomocou čísla listu vlastníctva, názvu správy katastra, názvu katastrálneho územia, registra katastra nehnuteľností, parcelného čísla, druhu pozemku, vlastníckeho podielu a výmery.

Kúpna zmluva môže prebiehať uzatvorením cez osobu splnomocnenca, ktorá je poverená kupujúcim, prípadne predávajúcim. V takomto prípade je potrebné písomné vyjadrenie o plnomocenstve, pričom podpis splnomocniteľa musí byť úradne overený.

³⁸ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

³⁹ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

4.3.2 Zámenná zmluva

Menej častým typom prevodu vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom je prevod na základe zámennej zmluvy. Jedná sa o dvojstranný vzťah medzi zamieňajúcimi. Podľa § 611 Občianskeho zákonníka sa ustanovenia týkajúce kúpnej zmluvy primerane použijú na zámennú zmluvu. Podstatou zámennej zmluvy je výmena veci za veci. Strana, ktorá dáva sa v zmysle § 611 Občianskeho zákonníka považuje za stranu predávajúceho a strana prijímajúca predmetnú vec za stranu kupujúceho. Zmluva musí mať písomnú formu a podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.⁴⁰

Zámenná zmluva musí podľa zákona obsahovať nasledovné náležitosti a dojednania:

- identifikačné údaje o zmluvných stranách,
- označenie predmetu zámeny,
- záväzky zmluvných strán, to znamená odovzdanie a prevzatie predmetu zámeny do vlastníctva zamieňajúcich,
- určenie lehoty a spôsobu na zaplatenie dohodnutej ceny,
- určenie lehoty na odovzdanie predmetu zámeny,
- úprava zodpovednosti za prípadné nedostatky predmetu zámeny.⁴¹

Účastníci zámennú zmluvu predkladajú príslušnej správe katastra nehnuteľností, aby rozhodla o vklade vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra. Zamieňajúci sa stane vlastníkom poľnohospodárskeho pozemku až na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zámennej zmluvy.

V rámci SR limitujúcim faktorom pre uplatnenie zámeny pozemkov je v súlade s § 3 ods.1 zákona o nadobúdaní vlastníctva hodnota pozemkov, kedy je stanovené, že možno zameniť poľnohospodárske pozemky ak rozdiel medzi ich hodnotami je menší ako 10 %.⁴²

⁴⁰ § 611 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

⁴¹ Portál *O zmluvách* [online], 2015 [cit. 2016-05-10]. Dostupné z:

<http://www.onlinezmluvy.sk/o_zmluvach1.php?stranka=zmluva4&zmluva4=o_zamennej_zmluve>

⁴² § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

4.4 ZÁKON O NADOBÚDANÍ VLASTNÍCTVA

V roku 2015 v ČR vznikol návrh „zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům“. V praxi sa jedná o kópiu slovenskej verzie zákona, ktorý je v SR účinný od 01.07.2014.

Z dostupnej verzie návrhu zákona vyplývajú určité pravidlá týkajúce sa predaja poľnohospodárskeho pozemku. Medzi pravidlá týkajúce sa predaja poľnohospodárskeho pozemku patrí predaj bez značného administratívneho obmedzenia pre nasledujúce osoby:

- poľnohospodári, ktorí minimálne 3 roky hospodária v rovnakej obci ako je situovaný pozemok,
- spoluvlastníci pozemku,
- blízke osoby.⁴³

V prípade, ak by sa jednalo o predaj iným osobám než vyššie uvedeným, musel by prejsť určitými postupmi, ktorých by sa predávajúci vlastník musel držať. Medzi postupy patrí:

- zverejnenie ponuky v registri ponúk a na úradnej doske obce,
- ponúknutie pozemkov inej osobe by bolo možné najskôr po 4 mesiacoch od zverejnenia ponuky, pokiaľ by nikto s predkupným právom neprejavil o kúpu pozemku záujem.⁴⁴

V prípade zverejnenia ponuky v registri ponúk a na úradnej doske obce by musel predávajúci vyčkať na prejavenie prípadného záujmu osôb s prednostným právom. Poradie osôb s prednostným právom je nasledujúce:

- poľnohospodári hospodáriace v obci,
- poľnohospodári zo susedných obcí,
- poľnohospodári z okresu,
- iní poľnohospodári.⁴⁵

⁴³ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

⁴⁴ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

Ďalšou z podmienok, ktorú by zákon ustanovil je podmienka 10-ročného trvalého pobytu alebo sídla na území ČR. Nadobúdateľ by musel v tomto prípade doložiť osvedčenie o splnení podmienok vydávajúcim Štátnym pozemkovým úradom.⁴⁶

Návrh zákona by významne ovplyvnil postup pri nadobúdaní vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Ako v každom prípade, aj v tomto sa nájdu zástancovia a odporcovia takéhoto zákona.

Na jednej strane zástancovia tvrdia, že zákon by znamenal zvýšenú ochranu pôdy a taktiež by sa zrovnal so susednými krajinami, kde takýto zákon už platí. Na druhej strane odporcovia sú za to, že návrh by znamenal nasledovné:

- podpora rastu veľkých fariem, ktorých hospodárenie je označované ako hlavná príčina rýchlo klesajúcej kvality pôdneho fondu,
- znemožnenie rozvoja malých farmárov a vstup nových záujemcov do tohto odvetvia,
- obmedzenie práv vlastníkov a s tým súvisiace zvýšenie byrokracie v štáte,
- voľný vstup zahraničných investorov do odvetvia.⁴⁷

V SR sa zákon dostal do rozporu s Ústavou SR. Podľa vtedajších poslancov boli neústavné ustanovenia týkajúce sa postupu pri prevode vlastníctva, zverejnenia ponuky prevodu vlastníctva a overenia a preukázania podmienok nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Pričom zostávajúca časť bez spomenutých ustanovení stráca zmysel a praktickú využiteľnosť. Medzi ďalšie dôvody patrilo obmedzenie hospodárskej súťaže a vlastníckeho práva, resp. jednotlivých vlastníckych opatrení.⁴⁸ Napriek uvedeným názorom zákon vstúpil do účinnosti dňom 01.07.2014.

⁴⁵ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

⁴⁶ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

⁴⁷ Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>

⁴⁸ Portál *Ulpianus*: *interaktívne právnické komentáre* [online], 2014 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.ulpianus.sk/novinky/8498/>>

4.5 NADOBÚDANIE VLASTNÍCTVA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY CUDZINCAMI

V roku 2004 Česká a Slovenská republika vstúpili do Európskej únie, čo v konečnom dôsledku znamenalo množstvo zmien súvisiacich s vybudovaním vnútorného trhu EÚ. To znamená vybudovanie takého priestoru, kde by bola možnosť fungovania voľného pohybu tovaru, služieb, kapitálu a osôb. Táto skutočnosť sa odrazila aj v problematike nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskej pôdy cudzincami, ktorá bola a stále aj je zakotvená v devízovom zákone oboch štátov, teda ČR aj SR. Po vstupe do EÚ bolo potreba niektoré ustanovenia zákona pozmeniť, aby bolo možné podmienky voľného vnútorného trhu spĺňať. Obe krajiny preto pristúpili k prechodným obdobiam, ktoré ešte zachovávali pôvodné obmedzenie vzťahujúce sa k problematike nadobúdania vlastníckeho práva pre cudzincov.

Česká aj Slovenská republika požiadali o dve prechodné obdobia, ktoré boli nasledovné:

- obdobie trvajúce 5 rokov, ktoré malo ponechať vtedajšie obmedzenie vzťahujúce sa k problematike nadobúdania vlastníctva k nehnuteľnostiam využívaných na vedľajšie bývanie,
- obdobie trvajúce 7 rokov ponechávajúce vtedajšie obmedzenia, ktoré sa vzťahovali k problematike nadobúdania vlastníctva k poľnohospodárskej a lesnej pôde.⁴⁹

Aj napriek tomu, že oba štáty požiadali o rovnaké prechodné obdobia, tak sa nájdu aj rozdiely v obmedzovaní nadobúdania vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde cudzinami.

4.5.1 Obmedzenie v ČR

Cudzinci v ČR môžu v súčasnosti nadobúdať všetky tuzemské nehnuteľnosti, pokiaľ zvláštny zákon nestanoví inak. V konečnej podobe devízového zákona ČR sa umožnil prevod

⁴⁹ LAZÍKOVÁ, J., BANDLEROVÁ, A.: Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde na Slovensku. *Zborník konferencie „Výzvy a perspektívy Agrárneho práva“*. 2014 ISBN 978-80-552-1200-5, s. 115 - 124.

tuzemských nehnuteľností bez ohľadu na miesto trvalého pobytu alebo sídla nadobúdateľa. Z toho dôvodu už nie je nutné obchádzať zákony, aby sa takéhoto prevodu docielilo.⁵⁰

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov stanovuje nasledovné:

„§9: Pokiaľ tento zákon nestanoví inak, je možné poľnohospodárske pozemky podľa §10 až §13 prevádzať len na:

a) fyzickú osobu, ktorá je občanom

- 1. Českej republiky,*
- 2. iného členského štátu Európskej únie,*
- 3. štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo*
- 4. Švajčiarskej konfederácie,*

b) právnickú osobu, ktorá je poľnohospodárskym podnikateľom v Českej republike,

c) právnickú osobu, ktorá je poľnohospodárskym podnikateľom alebo má obdobné postavenie

- 1. v inom členskom štáte Európskej únie,*
- 2. v štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo*
- 3. vo Švajčiarskej konfederácii.“⁵¹*

Ustanovenie § 9 zákona o Státním pozemkovém úřadě jedná o prevode poľnohospodárskeho pozemku na žiadosť obce, vlastníka susediaceho pozemku, na základe verejnej ponuky a pri predaji v obchodnej verejnej súťaži.

⁵⁰ Magazín e15.cz Novela zákona umožnila nákup nemovitostí cizinci [online]. 11.11.2011 [cit. 2015-10-05]. Dostupné z: <<http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/novela-zakona-umoznila-nakup-nemovitosti-cizinci-976918>>

⁵¹ § 9 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadě a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov

4.5.2 Obmedzenie v SR

V SR na rozdiel od susednej ČR aj naďalej existujú isté obmedzenia pri prevode vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov cudzincami. Určité obmedzenia, respektíve podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom sú definované v § 4 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

V uvedenom paragrafe zákona je definovaná osoba, ktorá môže vlastnícke právo nadobudnúť:

- osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky pred dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza,
- spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných predpisov,
- blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.⁵²

Blízke osoby podľa Občianskeho zákonníka sú príbuzný v priamom rade, súrodenci a manželka, prípadne manželka. V prípade ostatných osôb sa za blízke osoby považujú len tie, ktoré by utrpenú ujmu dôvodne pocítovali ako vlastnú.⁵³

Ďalšou z podmienok v uvedenom zákone je potreba trvalého pobytu v SR po dobu najmenej 10 rokov.

V zákone sa ďalej ustanovujú aj podmienky týkajúce sa zákazu nadobúdania vlastníckeho práva poľnohospodárskych pozemkov. V § 7 ods. 2 je definované koho sa takýto zákaz netýka, a to pre občanov nasledovných štátov:

- štáty Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarska,
- štáty, pre ktoré to vyplýva z medzinárodnej zmluvy, ktorou je SR viazaná.

⁵² § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

⁵³ § 116 a § 117 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Daný zákaz sa nevzťahuje nielen na štátnych občanov vymenovaných krajín, ale taktiež ani na fyzické osoby s pobytom a právnické osoby so sídlom v týchto štátoch.⁵⁴

V konečnom dôsledku vstup do Európskej únie znamenal pre obe krajiny voľný vstup zahraničných investorov v oblasti poľnohospodárstva, tzn. zánik doterajších zákazov pre nadobúdanie vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom. Oba štáty si museli prejsť istým prechodným obdobím, aby svoje zákony prispôbili nadradeným medzinárodným smerniciam.

⁵⁴ § 7 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

5 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE TRŽNÚ CENU POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV

Každý pozemok má svoju osobitosť, nenájdeme dva rovnaké pozemky. Líšia sa od seba nielen svojou štruktúrou, ale aj lokalitou, rozlohou a tvarom. Toto všetko sú faktory, ktoré výraznou mierou ovplyvňujú hodnotu pozemku, a tým pádom aj konečnú cenu za daný pozemok. V tejto kapitole priblížim niektoré, z môjho pohľadu základné faktory, ktoré podstatnou mierou ovplyvňujú tržnú cenu poľnohospodárskych pozemkov.

Medzi základné faktory ovplyvňujúce tržnú cenu poľnohospodárskych pozemkov patrí:

- druh poľnohospodárskeho pozemku,
- úrodnosť pôdy,
- lokalita,
- rozloha,
- tvar pozemku,
- právne pozadie prevodu vlastníckeho práva,
- situácia na trhu.

Druh poľnohospodárskeho pozemku

Každý druh poľnohospodárskeho pozemku má iný spôsob využitia a od toho sa odvíja aj jeho cena. Druh poľnohospodárskeho pozemku ako faktor, ktorý ovplyvňuje tržnú cenu pozemku má zásadný vplyv na výšku tržnej ceny. Inú cenu má orná pôda a inú trvalý trávny porast. Obvykle cena trvalého trávneho porastu je nižšia než cena ornej pôdy.

Úrodnosť pôdy

Ďalším z faktorov ovplyvňujúcim tržnú cenu poľnohospodárskych pozemkov je úrodnosť pôdy. Úrodnosť pôdy je definovaná kódom BPEJ, ktorý je v ČR 5-miestny a v SR 7-miestny. V kóde BPEJ sa premietajú vlastnosti danej pôdy, ako je napríklad klimatický región, svahovitosť pozemku a pôdny typ.

Úrodnosť pôdy má výrazný vplyv na tržnú cenu poľnohospodárskeho pozemku. V prípade nízkej bonity pôdy ovplyvňuje výšku ceny negatívnym spôsobom a hodnotu

pozemku znižuje. Naopak, ak sa jedná o pôdu s vysokou úrodnosťou, tak tržná cena pozemku výrazne stúpa.

Viac informácií o kódoch BPEJ a stanovení ceny pozemku podľa tohto kódu je uvedených v kapitole 3.3.1 Stanovenie ceny poľnohospodárskeho pozemku.

Lokalita

Výrazným faktorom ovplyvňujúcim tržnú hodnotu, teda i cenu akéhokoľvek druhu pozemku je jeho lokalita, v ktorej sa daný pozemok nachádza. Je rozdiel, či sa daný pozemok nachádza pri meste alebo pri dedine. Každá oblasť má svoje špecifiká, svoj špecifický terén, ktorý zohráva svoju úlohu pri výške hodnoty pozemku. Je rozdiel, či sa pozemok nachádza v hornatejšej oblasti, alebo na nížine. Taktiež do tohto faktoru spadá i to, na akú svetovú stranu je pozemok orientovaný.

Vo všeobecnosti platí, že lukratívnejšie lokality ovplyvňujú tržnú cenu pozitívne a horšie lokality na tržnej cene len uberajú. V prípade poľnohospodárskych pozemkov platí, že ceny pôdy v rovinatejších a nížinatejších lokalitách sú mnohonásobne vyššie ako ceny pôdy v hornatejších oblastiach.

Rozloha pozemku

Rozloha pozemku je ďalším z výrazným faktorov pôsobiacich na hodnotu pozemku. Avšak pri tomto faktore platí priama úmera. To znamená, že čím väčšia rozloha pozemku, tým vyššia hodnota. Základom je jednotková cena pre pozemok, ktorá sa vynásobí výmerou pozemku.

Pri výbere vhodnej pôdy je podstatné si uvedomiť aj to, či je rozloha pôdy dostatočná aj na jej obrábanie ťažkými strojmi. Na malom pozemku, prípadne úzkom pozemku bude omnoho ťažšie obrábanie ťažkými poľnohospodárskymi strojmi ako na rozlohou väčšom.

Tvar pozemku

Každý pozemok má svoje hranice, ktoré ohraničujú jeho tvar. Ten môže byť pravidelný, ale aj nepravidelný. V tomto faktore obvykle platí, že čím nepravidelnejší je tvar, tak tým negatívnejší vplyv má na hodnotu pozemku. Tvarom pozemku však nemožno myslieť len jeho hranice, ale taktiež aj členitosť pozemku. To znamená, či sa jedná o rovinatý pozemok, ale má istú členitosť, isté nezrovnalosti, ktoré sa taktiež podpisujú negatívnym

vplyvom na výslednej hodnote pozemku. Rovinatejší a pravidelnejší tvar poľnohospodárskeho pozemku je ľahšie obrábatel'ný než členitejší a nepravidelný tvar.

V tomto prípade platí, že čím rovinatejší a hranicami pravidelnejší tvar a terén pozemku, tak tým pozitívnejší vplyv má na jeho hodnotu.

Právne pozadie prevodu vlastníckeho práva

Na tržnú cenu pôdy má určitý vplyv aj právne pozadie týkajúce sa vlastníctva pozemku, jeho evidencia v katastri nehnuteľností, ťarchy, ale taktiež aj možnosť existencie nájomnej zmluvy k pozemku.

Obvykle sú poľnohospodárske pozemky vo vlastníctve viacerých majiteľov, tzn. spoluvlastníkov, ktorý vlastní určitý podiel pozemku. Čím väčší počet spoluvlastníkov pozemok má, tým je negatívnejší dopad na tržnú cenu pozemku. Najideálnejší prípad je výlučné vlastníctvo, kedy sa jedná o vlastníctvo jednej osoby. Pri spoluvlastníctve môže nastať situácia, že niektorý zo spoluvlastníkov nebude s predajom súhlasiť.

Ďalším z faktorov týkajúcich sa právneho pozadia prevodu vlastníckeho práva je evidencia parciel poľnohospodárskych pozemkov v katastri nehnuteľností. Môžu nastať dva typy evidencie, a to zjednodušená evidencia parciel a evidencia parciel v katastri nehnuteľností. Pri zjednodušenej evidencii parciel nie sú pozemky evidované v katastrálnej mape, čo má dosť negatívny vplyv na výšku tržnej ceny pozemku.

Vo väčšine prípadov sú poľnohospodárske pozemky v nájme buď fyzických alebo právnických osôb. Pri následnom predaji takéhoto pozemku je podstatnou informáciou existencia nájomnej zmluvy s jej podmienkami. Medzi takéto podmienky patrí výpovedná doba. Čím je výpovedná doba kratšia, tým je vplyv na cenu pôdy pozitívnejší a naopak. Ideálny prípad nastane v situácii bez nájomnej zmluvy.

Do právneho pozadia prevodu vlastníckeho práva sú radené aj vecné bremená, tzn. majiteľ pozemku je povinný niečo trpieť, prípadne sa niečoho zdržať apod. Vecné bremená patriace k určitým pozemkom sú evidované na listoch vlastníctva v časti C - Ťarchy.

Situácia na trhu

Jedným z hlavných faktorov pôsobiacich na tržnú cenu poľnohospodárskeho pozemku je situácia na danom trhu. Tá sa odvíja od ponuky a dopytu v určitej oblasti. Tento faktor sa úzko spája s lokalitou pozemku, v ktorej sa nachádza. Vo všeobecnosti platí, že vyššie tržné

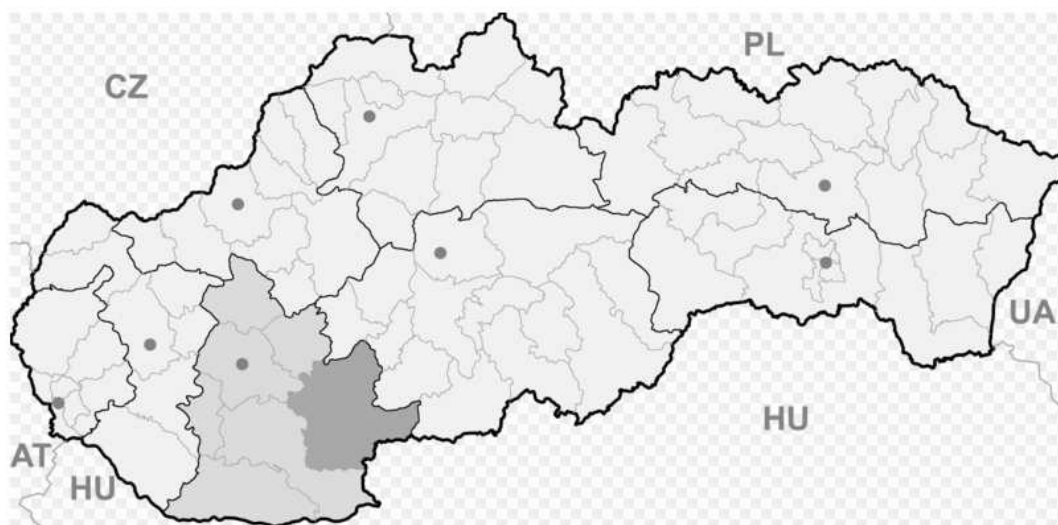
ceny sú v miestach, kde je dopyt vyšší než ponuka. A naopak v miestach, kde je ponuka vyššia, sú tržné ceny pozemkov nižšie.

Tieto všetky faktory dokážu ovplyvniť hodnotu pozemku, a to v konečnom dôsledku jeho cenu na trhu pozitívne aj negatívne. Mnohokrát záleží aj na subjektívnom pohľade hodnotiaceho.

Obecne najväčší vplyv na cenu má lokalita pozemku, situácia na trhu a úrodnosť. Cena pozemku je kombináciou viacerých faktorov, pričom každý z nich má svoju určitú váhu, ktorou na konečnú cenu pôsobí. Je však ťažké zovšeobecniť, ktorý faktor je najdôležitejší s najväčším vplyvom na hodnotu pozemku. Záleží to od konkrétneho prípadu, pohľadu hodnotiaceho a nárokov kupujúceho.

6 ANALÝZA SITUÁCIE NA TRHU S POĽNOHOSPODÁRSKYMÍ POZEMKAMI VO VYBRANEJ OBLASTI

Pre analýzu situácie na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami som si vybrala okres Levice. Vybrala som si ho z viacerých dôvodov. Hlavným dôvodom je, že vybraná oblasť je prevažne známa ako jedna z najlepších oblastí vhodných pre poľnohospodársku výrobu. Prevažnú rozlohu pozemkov celého okresu tvorí poľnohospodárska pôda na čele s ornou pôdou. Vo svojej analýze som sa zamerala na jeden druh poľnohospodárskej pôdy, a to na ornú pôdu.



Obr. č. 3 : Mapa SR s vyznačeným okresom Levice

Zdroj: Wikipedia: Otvorená encyklopédia. [online]. 2007 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z:
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Slovakia_nitra_levice.png>



Obr. č. 4: Mapa okresu Levice

Zdroj: Wikipedia: Otvorená encyklopédia. [online]. 2007 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: [<https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_\(okres\)>](https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_(okres))

6.1 CHARAKTERISTIKA OKRESU LEVICE

Okres Levice sa nachádza vo východnej časti Nitrianskeho kraja. Juhovýchodnú časť hranice tvorí štátna hranica s Maďarskom. Medzi susediace okresy zo západnej strany patrí okres Nové Zámky, Nitra a Zlaté Moravce. Z východnej strany okres Levice obklopujú okresy Žarnovica, Banská Štiavnica, Krupina a Veľký Krtíš. Tieto štyri okresy sa však nachádzajú v Banskobystrickom kraji.

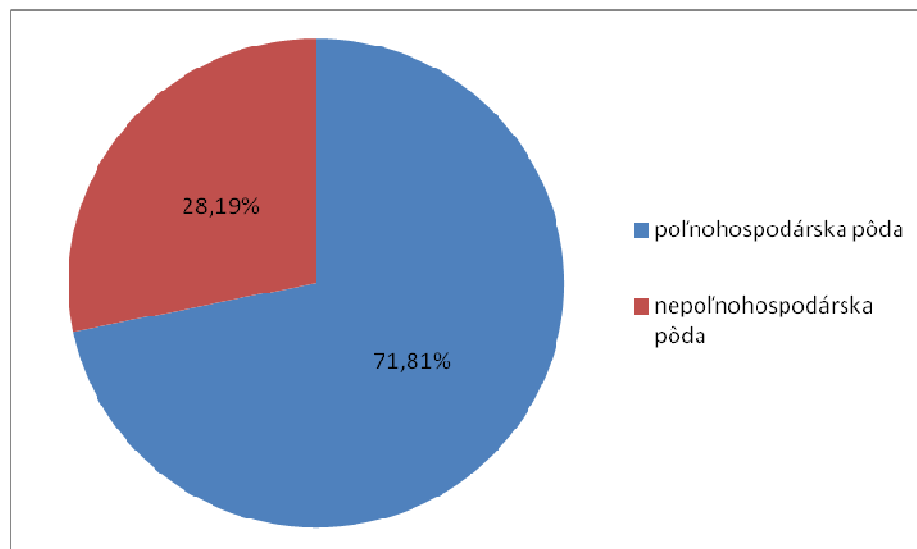
Celková rozloha okresu je 1 551,1 km². Rozlohovo sa jedná o najväčší okres v Nitrianskom kraji. Celkový počet obyvateľov v okrese k 31. 12. 2014 je 686 662 obyvateľov. Počtom obyvateľom sa jedná o tretí najväčší okres v kraji.⁵⁵

Územie okresu má rovinný, nížinatý terén s pahorkatinami. Rozprestiera sa na Podunajskej nížine. Spolu s územím Nitrianskeho kraja sa radí medzi najteplejšie oblasti Slovenska a taktiež aj najproduktívnejšie poľnohospodárske časti krajiny. Pre poľnohospodárstvo má veľmi dobré podmienky nielen prírodné, ale aj klimatické podmienky vhodné pre pestovanie väčšiny poľnohospodárskych plodín.

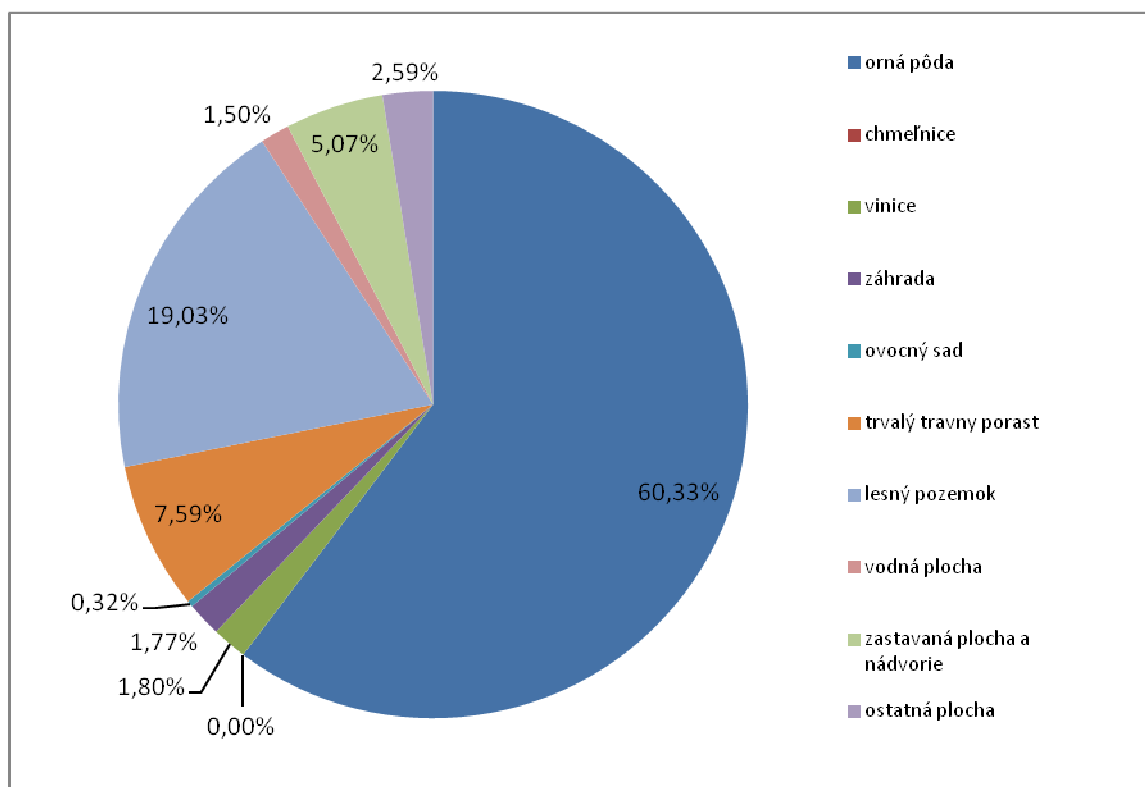
⁵⁵ Zdroj: Wikipedia: Otvorená encyklopédia. [online]. 2007 [cit. 2016-04-20].

Dostupné z: [<https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_\(okres\)>](https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_(okres))

Celkovú rozlohu okresu je možné deliť na poľnohospodárske a nepoľnohospodárske pôdy, vid' graf č. 8. Poľnohospodársku pôdu tvoria približne tri štvrtiny celej rozlohy pozemkov Levického okresu, tzn. 71,81 %. Nepoľnohospodársku pôdu tvorí 28,19 % pozemkov okresu.



Graf č. 8: Základné rozdelenie pozemkov podľa druhu v okrese Levice



Graf č. 9: Podrobné rozdelenie pozemkov podľa druhu v okrese Levice

Najväčší podiel tvorí orná pôda, ktorá zaberá vyše 60 % celej rozlohy poľnohospodárskych pozemkov v Levickom okrese. Druhý najväčší podiel majú lesné pozemky s 19,03 % a tretí najväčší trvalé trávne porasty s 7,59 %. Medzi ďalšie v poradí patria nasledovné druhy poľnohospodárskych pozemkov, a to zastavaná plocha a nádvorie (5,07 %), ostatná plocha (2,59 %), vinice (1,80 %), záhrady (1,77 %), vodné plochy (1,50 %) a ovocné sady (0,32 %). V okrese sa nenachádzajú poľnohospodárske pozemky druhu chmeľnice.

Dopravná situácia je v celom okrese tvorená cestami I., II. a III. triedy. Taktiež je v celom okrese zavedená železničná doprava, ktorú využívajú najmä študenti, dôchodcovia a pracujúci ľudia. V okrese je zavedená aj autobusová doprava, ktorá je spolu so železničnou dopravou radená medzi dôležité a často využívané dopravné uzly. V okrese sa nachádzajú aj malé letiská, ktoré sú využívané pre malé lietadlá.

V okrese Levice sa nachádza aj priemyselná zóna Géňa, ktorá je v blízkosti okresného mesta Levice. V priemyselnej zóne má výrobné závody 14 investorov.

Inžinierske siete sú v celom okrese dostatočne zaistené pomocou plynu, elektrickej energie, vodovodu a kanalizácie.

Vo svojej analýze som sa zamerala na poľnohospodársku pôdu, a to konkrétne na druh orná pôda. Z toho dôvodu v charakteristike vybraného okresu Levice neopisujem informácie o mestskej hromadnej doprave, lekároch, školstve a podobne, ako sa uvádza v analýzach trhu. Tieto informácie nemajú vplyv na trh s poľnohospodárskymi pozemkami.

6.2 TRH S ORNOU PÔDOU

Ako je v charakteristike okresu Levice uvedené, vybraná oblasť je typická pre svoju vhodnosť klimatických a prírodných podmienok na poľnohospodársku výrobu. Najväčší podiel rozlohy pozemkov patrí ornej pôde s vyše 60 % celej rozlohy okresu.

Na oficiálnych stránkach SR určených pre predaj ornej pôdy počas vypracovávaní analýzy neboli dostupné žiadne pôdy pre daný okres. Na internetových portáloch venovaných inzerciám predaja ornej pôdy bolo dostupné malé množstvo vhodných vzoriek. Väčšina pozemkov je v nájme družstiev, ktoré majiteľom pozemkov za nájom platia. Z toho dôvodu je na predaj určených minimum pozemkov.

Databáza pozemkov získaných z internetových portálov je uvedená v prílohe B diplomovej práce. Väčšina dostupných inzerátov však ponúka vysokú hodnotu za pozemky,

ktorá je nereálna a nezodpovedá skutočne dosahovaným cenám za ornú pôdu v okrese. Skutočne dosahovaná cena za ornú pôdu sa v prieme pohybuje okolo 0,50 €/m². Z toho dôvodu výsledky analýzy môžu byť skreslené.

Pozemky nachádzajúce sa v blízkosti okresného mesta v inzerátoch dosahujú mnohonásobne vyššie ceny ako pozemky nachádzajúce sa v blízkosti dedín. V tomto prípade je hlavným faktorom určujúcim cenu lokalita pozemku, v ktorej sa nachádza.

6.2.1 Grubbsov test

Ako už bolo vyššie spomenuté, v dostupných inzerátoch sa nachádza množstvo pozemkov s vysokou cenou. Z toho dôvodu som na dostupných inzerátoch využila tzv. Grubbsov test určený pre vylúčenie extrémnych hodnôt vybraného súboru, ktorým je vytvorená databáza. Databáza obsahuje 28 pozemkov z celého okresu Levice. Ku každému pozemku je priradená plocha v m², cena v € a jednotková cena v €/m². Vylúčenie extrémnych hodnôt pomocou Grubbsovho testu je uvedené v tabuľke č. 5.

Tab. č. 5: Grubbsov test - databáza pozemkov

<i>P.č.</i>	<i>Lokalita</i>	<i>Plocha v m²</i>	<i>Cena v €</i>	<i>Jednotková cena za m²</i>	<i>Jednotková cena za m²</i>	<i>Jednotková cena za m²</i>
1	Levice	550	7 000	12,73	12,73	
2	Levice	22 000	440 000	20,00		
3	Krškany	16 885	99 000	5,86	5,86	5,86
4	Čajkov	41 798	18 810	0,45	0,45	0,45
5	Dolné Semerovce	100 000	55 000	0,55	0,55	0,55
6	Kuraľany	4 032	1 976	0,49	0,49	0,49
7	Levice	1 042	5 500	5,28	5,28	5,28
8	Levice	310 000	114 700	0,37	0,37	0,37
9	Levice	3 100 000	1 404 000	0,45	0,45	0,45
10	Pukanec	70 000	66 500	0,95	0,95	0,95
11	Žemberovce	165 000	41 250	0,25	0,25	0,25
12	Tekovské Lužany	125 000	47 500	0,38	0,38	0,38
13	Farná	4 879	20 000	4,10	4,10	4,10
14	Malý Kiar	1 123 872	393 355	0,35	0,35	0,35
15	Mýtne Ludany	620 000	589 000	0,95	0,95	0,95
16	Ondrejovce	34 000	22 100	0,65	0,65	0,65
17	Šahy	300 000	180 000	0,60	0,60	0,60
18	Šahy	900 000	450 000	0,50	0,50	0,50
19	Ondrejovce	290 000	113 100	0,39	0,39	0,39
20	Žemberovce	10 000	3 300	0,33	0,33	0,33
21	Horné Túrovce	340 000	214 200	0,63	0,63	0,63
22	Dolná Seč	1 391	9 990	7,18	7,18	7,18
23	Levice	1 200	5 500	4,58	4,58	4,58
24	Žemberovce	3 870	7 500	1,94	1,94	1,94
25	Farná	4 900	5 800	1,18	1,18	1,18
26	Levice	200	1 200	6,00	6,00	6,00
27	Devičany	1 680	5 300	3,15	3,15	3,15
28	Dolné Semerovce	100 000	60 000	0,60	0,60	0,60

Tab. č. 6: Číselné charakteristiky

<u>Číselné charakteristiky</u>	priemer	2,89	2,32	1,85
	s	4,4565	3,0316	2,2090
	x ₁	0,25	0,25	0,25
	x _n	20,00	12,73	7,18

Ako je možné vidieť, Grubbsov test vylúčil dve extrémne hodnoty, a to nasledovným postupom. V prvom testovaní test vylúčil ako extrémnu hodnotu pozemok č. 2 - Levice s cenou 20,00 €/m².

<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledok:		
n =	28	$T_1 < T_{1\alpha}$	<i>Ho nezamietame, hodnotu nevylučujeme</i>
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$	2,750	$T_n > T_{1\alpha}$	<i>Ho zamietame, hodnotu vylučujeme</i>

V druhom testovaní test vylúčil druhú najvyššiu extrémnu hodnotu, ktorou je pozemok č. 1 v lokalite Levice s jednotkovou cenou 12,73 €/m².

<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledok:		
n =	27	$T_1 < T_{1\alpha}$	<i>Ho nezamietame, hodnotu nevylučujeme</i>
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$	2,750	$T_n > T_{1\alpha}$	<i>Ho zamietame, hodnotu vylučujeme</i>

V treťom testovaní Grubbsov test nevylúčil žiadnu hodnotu ako extrémnu.

<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledok:		
n =	26	$T_1 < T_{1\alpha}$	<i>Ho nezamietame, hodnotu nevylučujeme</i>
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$	2,750	$T_n < T_{1\alpha}$	<i>Ho nezamietame, hodnotu nevylučujeme</i>

Tab. č. 7: Kritické hodnoty pre Grubbsov test

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pre Grubbsov test			
<i>n</i>	$\alpha = 0,05$	<i>n</i>	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371	30	2,750

Zdroj: GRUBBS, F. (1969). *Procedures for Detecting Outlying Observations in Samples*. *Technometrics*, 11(1), 1-21. doi:1. Dostupné z:
<<http://www.jstor.org/stable/1266761> doi:1>

6.2.2 Priame porovnanie

Po vylúčení extrémnych hodnôt pomocou Grubbsovho testu som vytvorila priame porovnanie. Upravená databáza obsahuje 26 pozemkov pre porovnanie. Oceňovaný pozemok je orná pôda v lokalite Želiezovce o výmere 10 000 m². Úradná cena určeného pozemku je stanovená hodnotou 0,8683 €/m² podľa zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov.

Tab. č. 8: Priame porovnanie - časť 1

Lokalita	Druh pôdy	Výmera (m ²)	Vzdialenosť (km)	Úradná cena podľa KN (€/m ²)
Želiezovce	orná pôda	10 000		0,8683
Krškany	orná pôda	16 885	18,56	0,544
Čajkov	orná pôda	41 798	30,85	0,5413
Dolné Semerovce	orná pôda	100 000	10	0,462
Kural'any	orná pôda	4 032	11,50	0,8374
Levice	orná pôda	1 042	19,08	0,7203
Levice	orná pôda	310 000	19,08	0,7203
Levice	orná pôda	3 100 000	19,08	0,7203
Pukanec	orná pôda	70 000	34,19	0,2718
Žemberovce	orná pôda	165 000	24,20	0,467
Tekovské Lužany	orná pôda	125 000	10,20	0,933
Farná	orná pôda	4 879	11,66	0,8235
Malý Kiar	orná pôda	1 123 872	15,09	0,4969
Mýtna Ludany	orná pôda	620 000	12,89	0,7704
Ondrejovce	orná pôda	34 000	14,32	0,9095
Šahy	orná pôda	300 000	22,26	0,5194
Šahy	orná pôda	900 000	22,26	0,5194
Ondrejovce	orná pôda	290 000	14,32	0,9095
Žemberovce	orná pôda	10 000	24,20	0,467
Horné Turovce	orná pôda	340 000	23,30	0,3936
Dolná Seč	orná pôda	1 391	15,56	0,8023
Levice	orná pôda	1 200	19,08	0,7203
Žemberovce	orná pôda	3 870	24,20	0,467
Farná	orná pôda	4 900	11,66	0,8235
Levice	orná pôda	200	19,08	0,7203
Devičany	orná pôda	1 680	31	0,4155
Dolné Semerovce	orná pôda	100 000	10	0,462

Tab. č. 9: Priame porovnanie - časť 2

Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO K1× ... × K5	Hodnota oceňovaného pozemku
	€	€/m ²		€/m ²							€/m ²
1	99 000	5,86	0,95	5,57	0,95	0,93	0,90	10,24	1,02	8,26	0,67
2	18 810	0,45	0,95	0,43	0,85	0,92	0,90	0,79	1,02	0,57	0,75
3	55 000	0,55	0,95	0,52	1,00	0,91	1,00	1,13	1,00	1,03	0,51
4	1 976	0,49	0,95	0,47	0,95	0,99	1,10	0,56	1,02	0,59	0,79
5	5 500	5,28	0,95	5,01	0,95	0,97	1,10	6,96	1,02	7,17	0,70
6	114 700	0,37	0,95	0,35	0,95	0,97	0,90	0,49	1,02	0,41	0,86
7	1 404 000	0,45	0,95	0,43	0,95	0,97	0,90	0,60	1,02	0,50	0,86
8	66 500	0,95	0,95	0,90	0,85	0,86	1,00	3,32	0,96	2,34	0,39
9	41 250	0,25	0,95	0,24	0,90	0,91	0,90	0,51	1,02	0,38	0,62
10	47 500	0,38	0,95	0,36	0,95	1,01	0,90	0,39	1,04	0,35	1,03
11	20 000	4,10	0,95	3,89	0,95	0,99	1,10	4,73	1,02	4,99	0,78
12	393 355	0,35	0,95	0,33	0,95	0,91	0,90	0,67	1,02	0,53	0,62
13	589 000	0,95	0,95	0,90	0,95	0,98	0,90	1,17	0,98	0,96	0,94
14	22 100	0,65	0,95	0,62	0,95	1,01	0,90	0,68	1,02	0,60	1,03
15	180 000	0,60	0,95	0,57	0,90	0,92	1,10	1,10	1,02	1,02	0,56
16	450 000	0,50	0,95	0,48	0,90	0,92	0,90	0,91	1,02	0,69	0,68
17	113 100	0,39	0,95	0,37	0,95	1,01	0,90	0,41	1,04	0,37	1,01
18	3 300	0,33	0,95	0,31	0,90	0,91	1,00	0,67	0,98	0,54	0,58
19	214 200	0,63	0,95	0,60	0,90	0,89	0,90	1,52	0,96	1,05	0,57
20	9 990	7,18	0,95	6,82	0,95	0,98	1,10	8,50	1,00	8,75	0,78
21	5 500	4,58	0,95	4,35	0,95	0,97	1,10	6,04	1,00	6,10	0,71
22	7 500	1,94	0,95	1,84	0,90	0,91	1,10	3,94	0,98	3,47	0,53
23	5 800	1,18	0,95	1,12	0,95	0,99	1,10	1,37	1,02	1,44	0,78
24	1 200	6,00	0,95	5,70	0,95	0,97	1,10	7,91	1,02	8,15	0,70
25	5 300	3,15	0,95	3,00	0,85	0,90	1,10	7,21	0,98	5,92	0,51
26	60 000	0,60	0,95	0,57	1,00	0,91	1,00	1,23	1,00	1,12	0,51
Priemer				€/m ²	1,76	€/m2					0,71
Minimum				€/m2	0,24	€/m2					0,39
Maximum				€/m2	6,82	€/m2					1,03
Smerodatná výberová odchýlka				s	2,0704	s					0,17
Variačný koeficient					1,1762						0,24
Pravdepodobná spodná hranica								priemer - s		€/m2	0,54
Pravdepodobná horná hranica								priemer + s		€/m2	0,88
Hodnota pozemku stanovená priamym porovnaním										€	7 108,84

Pre priame porovnanie som si zvolila šesť upravujúcich koeficientov podľa prameňa ceny, lokality pozemku, úradnej ceny podľa katastra nehnuteľností, veľkosti pozemku reálnosti predaja a úvahy znalca.

Koeficient redukcie na prameň ceny - K_{cr}

Prvým upravujúcim koeficientom je koeficient redukcie na prameň ceny. Všetky pozemky z databáze majú rovnaký prameň ceny, a to konkrétne inzerciu na internete. Z toho dôvodu je stanovený jediný koeficient s hodnotou 0,95, ktorý platí pre všetky pozemky z databáze.

Koeficient úpravy na lokalitu pozemku - K_1

Oceňovaný pozemok sa nachádza v lokalite Želiezovce. Porovnávané pozemky sa nachádzajú v oblastiach celého okresu. Každá oblasť je charakterizovaná nielen inou úrodnosťou pôdy, ale aj inými prírodnými podmienkami. Taktiež niektoré pozemky sa nachádzajú v lukratívnejších častiach okresu. Koeficient na lokalitu pozemku som si stanovila podľa vzdušnej vzdialenosti porovnávaného objektu od oceňovaného, a to nasledovnými hodnotami koeficientu:

- hodnota 1,00 - vzdialenosť do 10 km od oceňovaného objektu,
- hodnota 0,95 - vzdialenosť do 20 km od oceňovaného objektu,
- hodnota 0,90 - vzdialenosť do 30 km od oceňovaného objektu,
- hodnota 0,85 - vzdialenosť do 40 km od oceňovaného objektu,
- hodnota 0,80 - vzdialenosť nad 40 km od oceňovaného objektu.

Koeficient úpravy na bonitu pozemku - K_2

Z inzerovaných pozemkov je nemožné zistiť presnú polohu pozemku, a v tom prípade aj jeho parcelné číslo a bonitu. Podobnú vypovedajúcu schopnosť ako je bonita pôdy má úradná cena vybraného katastrálneho územia podľa katastra nehnuteľností. Pre hodnoty tohto koeficientu som si stanovila postup podľa pomeru porovnávaného pozemku k oceňovanému. Avšak v jednom katastrálnom území sa nenachádza len jeden druh bonity, ale viaceré. Z toho dôvodu je hodnota koeficientu vo výpočtoch zredukovaná koeficientom 0,8.

Nastali dva prípady:

- koeficient väčší ako 1,00 - porovnávaný pozemok má väčšiu úradnú cenu ako pozemok oceňovaný,
- koeficient menší ako 1,00 - porovnávaný pozemok má nižšiu úradnú cenu ako pozemok oceňovaný.

Koeficient úpravy na veľkosť pozemku - K3

Jedným z faktorov pôsobiacich na výšku ceny pozemku je jeho veľkosť. Vo všeobecnosti platí, že čím väčšia je rozloha pozemku, tým je cena za pozemok vyššia. Pre koeficient úpravy na veľkosť pozemku som stanovila nasledovné hodnoty:

- koeficient 1,10 - pozemok o výmere nad 100 000 m²,
- koeficient 1,00 - pozemok o výmere 10 000 m² až 100 000 m²,
- koeficient 0,9 - pozemok o výmere pod 10 000 m².

Koeficient úpravy na reálnosť predaja pozemku - K4

V databáze sa nachádzajú pozemku s vysokou jednotkovou cenou, v niektorých prípadoch niekoľkonásobnou ako býva skutočne dosiahnuteľná cena. Jedná sa o ťažko predajné pozemky, ktoré však aj napriek vysokej cene môže niekto kúpiť. Zvolený koeficient vypovedá o pravdepodobnosti predaja pozemku. Keďže sa nedá presne určiť, kde sa daný pozemok nachádza a aké má vlastnosti, tak je najväčším ukazovateľom reálne dosiahnuteľnej ceny úradná cena podľa katastra nehnuteľností. Postup vo výpočte je zvolený pomerom inzerovanej ceny a úradnej ceny pozemku.

Koeficient úpravy na úvahu znalca - K5

Ako piaty koeficient som si zvolila koeficient úpravy na úvahu znalca. Jedná sa o subjektívne zhodnotenie pri porovnávacom postupe. Jednotlivé pozemky v databáze som hodnotila pomocou tohto koeficientu podľa subjektívneho postoja, pričom som do úvahy brala všetky dostupné informácie a hodnoty predchádzajúcich koeficientov k jednotlivým pozemkom. Koeficienty som zvolila v hodnotách 0,96, 0,98, 1,00, 1,02, 1,04.

6.2.3 Vyhodnotenie priameho porovnania

Pomocou priameho porovnania bolo zistené, že určený pozemok v Želiezovciach o výmere 10 000 m² má jednotkovú cenu 0,71 €/m², to znamená, že celková hodnota pozemku je podľa priameho porovnania 7 108,84 €.

Úradná cena podľa katastra nehnuteľností je pre katastrálne územie Želiezovce stanovená hodnotou 0,8683 €/m². Výsledná hodnota podľa výsledkov priameho porovnania je nižšia než určená úradná cena.

Najväčšie rozmedzie hodnôt nadobúdala koeficient na úpravu reálnosti predaja pozemku. Dôvodom bol veľký rozptyl jednotkových cien pozemkov v databáze, čo značne ovplyvňovalo aj výsledné hodnoty priameho porovnania. Týmto koeficientom sa jednotkové ceny upravili a mohli tak nadobudnúť reálnejšie hodnoty v samotnom výpočte priameho porovnania.

7 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE PREVOD VLASTNÍCTVA

Pred prevodom vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov je vždy vhodné zo strany kupujúceho preveriť stav a druh kupovaného pozemku, vlastnícke vzťahy a iné obmedzenia užívania pozemku.

7.1 STAV A DRUH POZEMKU

Zhodnotenie stavu a druhu pozemku je mimoriadne dôležitým faktorom kupujúceho, a to v nadväznosti na jeho plánované využitie. V praxi sa stáva, že reálny stav a druh pozemku v porovnaní s evidenčnými údajmi katastra nehnuteľností je rozdielny. Najčastejšími prípadmi je, ak kataster nehnuteľností eviduje ornú pôdu a v skutočnosti je stav pozemku diametrálne odlišný (zalesnený pozemok, pozemok zastavaný stavbami a podobne).

7.2 VLASTNÍCKE VZŤAHY

Vlastnícke vzťahy kupovaného pozemku by mali byť jednoznačné, to znamená že kupovaný pozemok má nespochybniteľne jedného vlastníka (výlučné vlastníctvo) alebo spoluvlastníkov, u ktorých súčet spoluvlastníckych podielov sa rovná jednej. Súčasne je potrebné zhodnotiť vlastnícke pomery evidované v katastri nehnuteľností v registri C a registri E.

Najčastejšími nedostatkami z hľadiska vlastníckych vzťahov sú nasledovné skutočnosti:

- nedostatočná identifikácia vlastníka v katastri nehnuteľností (nesprávne meno a priezvisko, chýbajúce údaje o dátume narodenia a bydlisku, vo vzťahu k právnickým osobám nesprávne a neúplné údaje o obchodnom mene a sídle);
- duplicitné vlastníctvo (prípady, ak v registri C je iný vlastník ako v registri E).

7.3 INÉ OBMEDZENIA

Overenie obmedzenia s nakladaním je dôležité z titulu budúceho užívania pozemku. Najčastejšie sú zaznamenávané obmedzenia z titulu vykonávania zákonných opatrení (napríklad exekučné konanie), z titulu verejného záujmu (napríklad vecné bremeno týkajúce sa umiestnenia verejných inžinierskych sietí). Ďalšími obmedzeniami môžu byť záložné právo vo vzťahu k bankovým subjektom, predkupné právo, právo užívania (prenajatie pozemku inému subjektu) a podobne.

8 POSTUP PRI PREVODE VLASTNÍCTVA POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV

Cieľom diplomovej práce je vytvorenie optimálneho postupu pri prevode vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom na základe zmlúv. V rámci tejto kapitoly je mojou snahou priblížiť danú problematiku a opísať typovú ukážku ako je potrebné postupovať pri prevode vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku.

Každému prevodu vlastníckeho práva predchádza vytvorenie príslušnej zmluvy, napríklad kúpnej, alebo zámennej zmluvy, prípadne iného typu zmluvy. Problematike kúpnej a zámennej zmluvy, ako aj vlastníckeho práva je venovaná kapitola 4 o vlastníctve, spôsoboch a podmienok jeho nadobudnutia.

Pred samotným podpisom zmluvy je dôležité spraviť pár krokov, aby sme sa zabránili oneskoreným negatívnym zisteniam, ktoré by mohli znamenať zmarenie účelu nadobudnutia vlastníctva. Je dôležité si preveriť právny stav pozemku, či nie je vybraný pozemok zaťažený vecnými bremenami, záložným právom a podobne. Taktiež je dôležité si porovnať skutočný stav so stavom v katastri nehnuteľností. Môže sa stať, že kupujeme ornú pôdu a v skutočnosti sa jedná o napríklad trvalý trávny porast, resp. iný druh pozemku ako sme nadobudli. Vlastnícke právo je možné nadobudnúť len od osoby, ktorá je na liste vlastníctva zapísaná ako vlastník nehnuteľnosti, prípadne spoluvlastník. Podpísaním zmluvy však nedochádza k prevodu vlastníckeho práva. Avšak v zmluve sa uvedú všetky podstatné náležitosti týkajúce sa prevodu vlastníckeho práva a dohodnutá kúpna cena za vybraný pozemok. Až po dôslednom preverení stavu poľnohospodárskeho pozemku a vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán je možné príslušnú zmluvu podpísať. Podpísaná, tj. platná zmluva však nie je dostatočným právnym titulom, ktorým sa preukazuje nadobudnuté vlastnícke právo. Je nutné vykonať ďalšie kroky, ktoré smerujú k rozhodnutiu príslušného katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva. Až týmto rozhodnutím nadobúda nový vlastník zákonné vlastnícke právo.

8.1 NÁVRH NA VKLAD VLASTNÍCKEHO PRÁVA DO KATASTRU NEHNUTEĽNOSTÍ

Krokom k úspešnému prevodu vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku je podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (ďalej len „návrh na vklad“). Návrh na vklad sa podáva písomne a musí obsahovať nasledovné náležitosti:

- označenie príslušného katastrálneho úradu,
- označenie účastníkov konania,
- označenie pozemkov a práv, ktoré majú byť k nim zapísané do katastru nehnuteľností,
- podpis navrhovateľa.⁵⁶

K návrhu na vklad je potrebné doložiť nasledovné prílohy:

- kúpna zmluva, zámenná prípadne darovacia zmluva, alebo iný obdobný doklad v dvoch vyhotoveniach,
- list vlastníctva,
- identifikácia parciel,
- v prípade splnomocnenca je potrebné doložiť dohodu o splnomocnení overenú notárom.⁵⁷

V súčasnosti je možné elektronicky podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad, ktoré sa vykoná pred samotným podaním návrhu na vklad. Oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad je možné podať na internetových stránkach katastra nehnuteľností. Podané oznámenie je potrebné doložiť ako prílohu k samotnému návrhu na vklad. Účastník konania má nasledujúcich 90 dní od doručenia oznámenia na podanie návrhu na vklad okresnému úradu. Ak sa tak nestane, okresný úrad oznámenie z evidencie vymaže.⁵⁸

8.2 SPRÁVNY POPLATOK

V rámci podania návrhu na vklad je potrebné uhradiť správny poplatok. Výšku správnych poplatkov určuje zákon č. 145/1995 Z. z., o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

⁵⁶ § 30 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

⁵⁷ § 30 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

⁵⁸ § 30 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

Návrh na začatie konania o povolení vkladu je spoplatnený sumou 66 € a uhrádza sa formou kolkov. V prípade elektronicky podaného návrhu na začatie konania je potrebné uhradiť sumu 33 €. V prípade zrýchleného konania, tzn. do 15 dní, je návrh spoplatnený sumou 266 € a v prípade elektronického podania 133 €. V prípade podania oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad je správny poplatok znížený o sumu 15 €, tzn. uhrádza sa suma vo výške 51 €. ⁵⁹

V ČR je výška správnych poplatkov upravovaná zákonom č. 634/2004 Sb., o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, ktorý stanovuje poplatok vo výške 1000 Kč.

8.3 KONANIE O POVOLENÍ VKLADU PRÁVA DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Po doručení návrhu na vklad príslušnej správe katastra nehnuteľností a zaplatení správneho poplatku, príslušná správa okresného úradu začína konanie o povolení vkladu práva do katastru nehnuteľností. V prvom rade správa katastra vyznačí plombu o zmene práva k poľnohospodárskemu pozemku na liste vlastníctva. Vykoná tak najneskôr v nasledujúci deň po doručení návrhu na vklad. Plomba sa zruší vykonaním vkladu vlastníckeho práva k pozemku, alebo zrušením katastrálneho konania z titulu jeho zastavenia, späť vzatia návrhu a pod. Na návrhu na vklad sa označí dátum, hodina a minúta doručenia tohto návrhu. ⁶⁰

Nasledovne okresný úrad preskúma zmluvu, aby sa zistilo, či sú splnené podmienky na vklad. Aby sa tak mohlo uskutočniť, zmluva musí obsahovať všetky potrebné náležitosti a samotný úkon musí byť v súlade s predpísanou formou. Ďalej sa kontroluje oprávnenosť prevodcu pre nakladanie s pozemkom. Zmluva nesmie odporovať zákonu, ani ho obchádzať a nepriečiť sa dobrým mravom. Taktiež sa kontroluje, či sú prejavy vôle dostatočne zrozumiteľné a určené a či právo na nakladanie s pozemkami nie je obmedzené. Keď sú podmienky na vklad splnené, vklad sa povoľí. Okresný úrad má zo zákona na celé konanie

⁵⁹ Zákon č. 145/1995 Z. z., o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov

⁶⁰ § 30 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

lehotu 30 dní, prípadne 15 dní ak sa jedná o skrátenú lehotu, pre ktorú si účastník správny poplatok priplatil.⁶¹

Konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností sa preruší v nasledovných prípadoch:

- nezaplatenia správneho poplatku,
- účastník konania bol vyzvaný na doručenie listiny potvrdzujúcej právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu,
- začatia konania o predbežnej otázke od posúdenia ktorej závisí rozhodnutie vo veci (napríklad prebiehajúce súdne konanie).⁶²

Konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností sa zastaví v prípade, ak:

- návrh nepodal účastník konania,
- účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad,
- vo veci už bol zamietnutý návrh na vklad z dôvodu právnej vady zmluvy,
- účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci s tým súhlasili,
- v určenej lehote nebol zaplatený správny poplatok,
- účastník konania neodstránil nedostatky návrhu na vklad v určenej lehote, ktoré mali za následok prerušenie katastrálneho konania.⁶³

8.4 ROZHODNUTIE O VKLADE PRÁVA DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

V prípade povolenia vkladu vlastníckeho práva vydá okresný úrad rozhodnutie o vklade práva do katastra nehnuteľností. Rozhodnutie je doručené písomnou formou všetkým

⁶¹ § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

⁶² § 31a zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

⁶³ § 31b zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov

účastníkom konania v lehote 15 dní odo dňa rozhodnutia. Právoplatnosť rozhodnutia je nadobudnutá dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie. Podľa katastrálneho zákona musí rozhodnutie spĺňať nasledovné náležitosti, a to:

- názov okresného úradu, ktorým je vklad povolený,
- číslo vkladu,
- označenie účastníkov konania,
- označenie nehnuteľností a právnych úkonov,
- deň rozhodnutia o vklade a platnosti právnych účinkov vkladu,
- meno, priezvisko, podpis osoby, ktorá vklad povolila,
- odtlačok okrúhlej pečiatky okresného úradu.⁶⁴

8.5 DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

V SR daň z nehnuteľností upravuje zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov. V zmysle uvedeného zákona je platcom dane z nehnuteľností v prvom rade vlastník, resp. spoluvlastníci nehnuteľností, alebo v osobitných prípadoch užívateľa nehnuteľností.

Zdaňovacím obdobím dane z nehnuteľnosti je kalendárny rok. Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom, alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane a zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľností. Na vyrubenie dane z nehnuteľnosti je rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia s výnimkou vydraženia a dedenia nehnuteľnosti, kedy daňová povinnosť vzniká 1. dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ, prípadne dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti.

Spravidla základom dane z pozemkom je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy v €/m² určenej vyhláškou. Sadzba dane

⁶⁴ § 30 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v znení neskorších predpisov

je zo zákona stanovená 0,25 %, avšak správca dane, mesto alebo obec, môže všeobecne záväzným nariadením stanoviť vlastnú sadzbu dane.⁶⁵

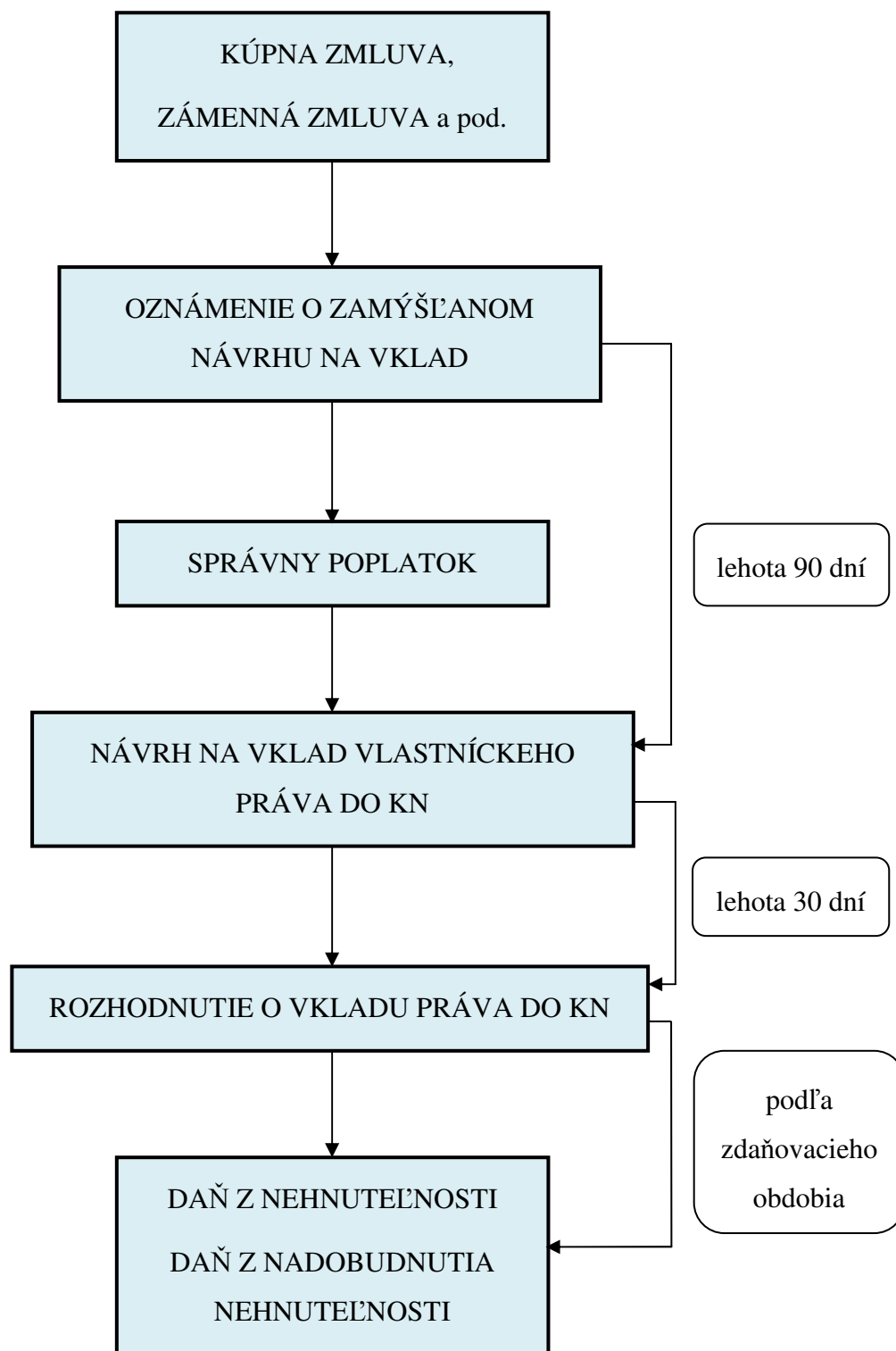
V ČR pre daň z nehnuteľností platia podobné podmienky ako v SR. Problematiku upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov. Na rozdiel od slovenskej legislatívy, česká stanovuje sadzbu dane na 0,75 % v prípade ornej pôdy, chmeľníc, viníc, záhrad a ovocných sádov. Sadza 0,25 % je stanovená pre trvalé trávne porasty, hospodárske lesy a rybníky.⁶⁶

Odlišnosťou je pôsobnosť zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov. Tento zákon stanovuje povinnosť nadobúdateľa vlastníckeho práva zaplatiť daň pri nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Základom dane je nadobudnutá hodnota za pozemok znížená o uznaný výdaj, ktorým môže byť náklad za znalecký posudok. Sadzba dane činí 4 % zo základu dane.⁶⁷

⁶⁵ § 8 ods. 1 zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov

⁶⁶ § 6 ods. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov

⁶⁷ § 26 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov



Graf č. 10: Postup pri prevode vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom

9 POROVNANIE ČESKEJ A SLOVENSKEJ LEGISLATÍVY

Problematika prevodu vlastníckeho práva je po vstupe ČR a SR do Európskej únie upravovaná najmä medzinárodnými európskymi nariadeniami, ktoré sú len akousi základnou osnovou. Obe republiky majú svoje zákony, ktoré problematiku a s ňou spojené pojmy presne ustanovujú. Všetky zákony však musia byť v súlade s medzinárodnými smernicami. Súhrnné porovnanie zákonov je uvedené v tabuľke č. 10.

Zásadný rozdiel v právnej úprave sa týka nadobúdania vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Na Slovensku je v platnosti zákon, ktorý sa problematiky týka. Jedná sa o zákon č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. V súčasnosti je v ČR návrh podobného zákona, resp. jedná sa o kópiu slovenskej verzie zákona o nadobúdaní vlastníctva. Problematika je upravovaná pomocou dvoch zákonov, a to zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v znení neskorších predpisov a zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov.

V súvislosti s predchádzajúcim rozdielom v právnej úprave je aj podrobnejšia definícia pojmu poľnohospodársky pozemok. V SR je na rozdiel od ČR pojem zadaný okrem katastrálneho zákona aj v zákone o nadobúdaní vlastníctva. S prichádzajúcim návrhom nového zákona o nadobúdaní vlastníctva by sa to však malo zmeniť a malo by pribudnúť presnejšie definovanie tohto pojmu.

Ďalším z rozdielov je problematika týkajúca sa dane z nehnuteľnosti. V SR je na rozdiel od ČR povinnosťou platenie len dane z nehnuteľnosti. V ČR je okrem každoročného platenia dane z nehnuteľnosti povinnosť platenie dane z nadobudnutia nehnuteľnosti, ktorá je jednorazová. Podrobnejšie informácie o dani z nehnuteľnosti a podrobnejších rozdielov v kapitole 8.5.

Rozdiel v pôsobnosti zákonov je vidieť aj v problematike stanovovania cien poľnohospodárskeho pozemku. Prvým z rozdielov je kód BPEJ, ktorý je na Slovensku 7-miestny a v Čechách 5-miestny. Druhý rozdiel sa týka úpravy úradnej ceny poľnohospodárskeho pozemku. V SR je na úpravu využívaný koeficient polohovej diferenciácie. Na rozdiel od toho je v ČR využívaná úprava zrážkami a prirážkami. Viac informácií týkajúcich sa týchto rozdielov je v kapitole 3.3.1.

Tab. č. 10: Súhrnný prehľad českej a slovenskej legislatívy

	Česká republika	Slovenská republika
Zmluva	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v znení neskorších predpisov	Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
Dane z nehnuteľnosti	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí a zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov	Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov
Prevod vlastníckeho práva	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov	Zákon č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, v znení neskorších predpisov
Cena podľa katastrálneho územia	Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v znení neskorších predpisov	Príloha č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov
Nadobúdanie vlastníckeho práva	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov	Zákon č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
Správne poplatky	Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v znení neskorších predpisov	Zákon č. 145/1995 Z. z., o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov

10 ZÁVER

Diplomová práca je rozdelená na 16 kapitol, pričom tri kapitoly sú venované úvodu, cieľu práce a záveru. Posledných 6 kapitol zahŕňa zoznamy, a to zoznam použitých zdrojov, skratiek, grafov, obrázkov, tabuliek a príloh. Hlavnú časť práce tvorí teoretická a praktická časť.

Teoretická časť je rozčlenená na 3 kapitoly. V prvej kapitole sú pre potreby diplomovej práce zhrnuté pojmy a informácie o pozemkoch. Zadefinovaný je pojem poľnohospodársky pozemok, ktorému je venovaná diplomová práca. V ďalšej časti sú popísané informácie o stanovení ceny poľnohospodárskeho pozemku. Druhá kapitola teoretickej časti je venovaná nadobúdaniu vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov. V rámci tejto časti je zadefinovaný pojem vlastnícke právo a informácie týkajúce sa jeho prevodu. Sú popísané dva druhy typických zmlúv pre prevod vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku, a to kúpna a zámenná zmluva. Vzor týchto zmlúv je uvedený v prílohách diplomovej práce. V rámci tejto časti je popísaný zákon č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, ktorý by mal postupom času platiť i v Českej republike.

Po vstupe do Európskej únie sa Česká aj Slovenská republika museli prispôbiť medzinárodným smerniciam platiacich v celej Európskej únii. Obe republiky si prešli 7-ročným prechodným obdobím, aby svoje zákony zosúlادili s medzinárodnými normami. Avšak aj naďalej platia pre nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov cudzincami určité obmedzenia, ktoré sú popísané v ďalšej časti teoretickej časti práce.

Výška ceny poľnohospodárskych pozemkov je ovplyvňovaná množstvom rôznych faktorov. Tie ju v konečnom výsledku môžu ovplyvniť nielen pozitívne, ale aj negatívne. Z toho dôvodu ďalšia kapitola je venovaná týmto faktorom.

Pre potreby praktickej časti je vypracovaná analýza situácie na trhu s poľnohospodárskymi pozemkami vo vybranej oblasti. Zvolila som si oblasť okresu Levíc, ktorý je známy svojou vhodnosťou k poľnohospodárskej výrobe. Danú oblasť tvoria z prevažnej časti práve poľnohospodárske pozemky. Väčšina pozemkov je však v prenájme družstiev. Vypracovaná analýza trhu je však skreslená a to práve z toho dôvodu. Niektoré pozemky z databáze nezodpovedajú reálnej hodnote a sú niekoľkonásobne nadhodnotené.

Stredná časť praktickej časti je venovaná cieľu mojej diplomovej práce, a to optimalizácii postupu pri prevode vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov. Na začiatku sú opísané faktory, ktoré majú vplyv na bezproblémový postup pri prevode vlastníctva. ďalšiu časť tvorí samotný postup prevodu, ktorý je tvorený ako optimálny. Na konci je vytvorený prehľadný graf postupu.

Záver diplomovej práce je venovaný porovnaniu českej a slovenskej legislatívy. Aj napriek tomu, že vzhľadom na členstvo oboch krajín v EÚ a tým pádom sa musia riadiť spoločnými predpismi EÚ, tak sa nájdu rozdiely v jednotlivých zákonoch. Jednotlivé zákony, ktoré sa týkajú danej problematiky sú prehľadne uvedené v tabuľke. Zistené rozdiely sú uvedené v závere práci.

Cieľom mojej diplomovej práce je vytvorenie postupu pri prevode vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov, akým by sa malo postupovať. V teoretickej časti som opísala všeobecné informácie týkajúce sa postupu. V rámci praktickej časti som vypracovala optimálny postup pri prevode vlastníctva. Taktiež som vypracovala analýzu situácie na trhu vo vybranej lokalite.

11 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

KNIŽNÉ ZDROJE

- (1) BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (2) ČÚZK. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR. Praha, 2016. 80 s. ISSN 1804-2422
- (3) GRUBBS, F. (1969). Procedures for Detecting Outlying Observations in Samples. *Technometrics*, 11(1), 1-21. doi:1. Dostupné z: <<http://www.jstor.org/stable/1266761> doi:1>
- (4) LAZÍKOVÁ, J., BANDLEROVÁ, A.: Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde na Slovensku. Zborník konferencie „Výzvy a perspektívy Agrárneho práva“. 2014. ISBN 978-80-552-1200-5.
- (5) NPPC. Správa o poľnohospodárstve a potravinárstve v Slovenskej republike za rok 2014. 2016. 70 s. ISBN 978-80-8058-604-1.
- (6) ÚGKK SR. Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR podľa údajov katastra nehnuteľností k 1. januáru 2016. Bratislava, 2016. 130 s. ISBN 978-80-89831-02-9.

ZÁKONY, VYHLÁŠKY

- (7) Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
- (8) Zákon č. 140/2014 Z. z., o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- (9) Zákon č. 145/1995 Z. z., o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov
- (10) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- (11) Zákon č. 162/1995 Z. z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
- (12) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
- (13) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov

- (14) Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v znení neskorších predpisov
- (15) Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadě a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov
- (16) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení neskorších predpisov
- (17) Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov
- (18) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v znení neskorších predpisov
- (19) Vyhláška č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov

INTERNETOVÉ STRÁNKY

- (20) Portál *Agrofarmy.sk* [online], 2014 [cit. 2015-10-08].
Dostupné z: < <http://agrofarmy.sk/Rmenu/Informacie/Cenapody/cenapody.php>>
- (21) Portál *Biospotrebitel.sk* [online], 2016 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z:
< <http://www.biospotrebitel.sk/inzeria/rubrika/polnohospodarska-poda-predaj.htm>>
- (22) Portál denníka *Pravda* [online], 06. 02. 2014 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z:
<<http://peniaze.pravda.sk/obcan-a-stat/clanok/307572-predat-podu-sa-stale-oplati-od-maja-vyrazne-drahsia-nebude/>>
- (23) Portál *Farmy.cz*: *Zpráva o trhu s půdou* [online], 2015 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z:
<<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>>
- (24) Portál *Hospodárske noviny* [online], 02. 12. 2004 [cit. 2016-05-15]. Dostupné z:
< <http://dennik.hnonline.sk/servisne-prilohy/34736-vlastnictvo-nehnutelnosti-ake-mame-prava-a-obmedzenia>>
- (25) Portál *Magazín e15.cz*: *Novela zákona umožnila nákup nemovitostí cizinci* [online]. 11.11.2011 [cit. 2015-10-05]. Dostupné z:
<<http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/novela-zakona-umoznila-nakup-nemovitosti-cizinci-976918>>

- (26) Portál *Nehnutelnosti.sk* [online], 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://www.nehnutelnosti.sk/okres-levice/orne-pody>>
- (27) Portál *O zmluvách* [online], 2015 [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: <http://www.onlinezmluvy.sk/o_zmluvach1.php?stranka=zmluva4&zmluva4=o_zameennej_zmluve>
- (28) Portál *Pôdne mapy* [online], 2013 [cit. 2016-02-16]. Dostupné z: <<http://www.podnemapy.sk/portal/verejnost/bpej/bpej.aspx>>
- (29) Portál *Topreality.sk* [online], 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://www.topreality.sk/levice/pozemky/>>
- (30) Portál *Ulpianus: interaktívne právnické komentáre* [online], 2014 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.ulpianus.sk/novinky/8498/>>
- (31) *Wikipedia: Otvorená encyklopédia*. [online]. 2007 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Slovakia_nitra_levice.png>
- (32) *Wikipedia: Otvorená encyklopédia*. [online]. 2007 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <[https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_\(okres\)](https://sk.wikipedia.org/wiki/Levice_(okres))>
- (33) Portál *X-reality.sk* [online], 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.x-reality.sk/index.php?s=offer&styp=predaj&sduh=druh_polnohospodarske-pozemky&okresy=34&mesta=&od=od&do=do&fulltext=H%C4%BEdan%C3%BD+text&loginb=h%C4%BEdaj/>

12 ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK

BPEJ	Bonitované pôdno-ekologické jednotky
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EÚ	Európska Únia
Kč	Koruna česká
KN	Kataster nehnuteľností
NPPC	Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum
SR	Slovenská republika
ÚGKK SR	Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

13 ZOZNAM GRAFOV

- Graf č. 1: Percentuálne zobrazenie základného členenia pozemkov v ČR
- Graf č. 2: Percentuálne zobrazenie podrobného členenia pozemkov v ČR
- Graf č. 3: Percentuálne zobrazenie základného členenia pozemkov v SR
- Graf č. 4: Percentuálne zobrazenie podrobného členenia pozemkov v SR
- Graf č. 5: Porovnanie členenia pozemkov v ČR a SR
- Graf č. 6: Rozdiely medzi tržnými a úradnými cenami poľnohospodárskych pozemkov
- Graf č. 7: Rozdelenie investorov podľa typu
- Graf č. 8: Základné rozdelenie pozemkov podľa druhu v okrese Levice
- Graf č. 9: Podrobné rozdelenie pozemkov podľa druhu v okrese Levice
- Graf č. 10: Postup pri prevode vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom

14 ZOZNAM OBRÁZKOV

- Obr. č. 1: Podiel poľnohospodárskej pôdy v ČR
- Obr. č. 2: Podiel poľnohospodárskej pôdy v SR
- Obr. č. 3: Mapa SR s vyznačeným okresom Levice
- Obr. č. 4: Mapa okresu Levice

15 ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1:	Základné členenie pozemkov podľa druhu v ČR
Tab. č. 2:	Podrobné členenie pozemkov podľa druhu v ČR
Tab. č. 3:	Základné členenie pozemkov podľa druhu v SR
Tab. č. 4:	Podrobné členenie pozemkov podľa druhu v SR
Tab. č. 5:	Grubbsov test - databáza pozemkov
Tab. č. 6:	Číselné charakteristiky
Tab. č. 7:	Kritické hodnoty pre Grubbsov test
Tab. č. 8:	Priame porovnanie - časť 1
Tab. č. 9:	Priame porovnanie - časť 2
Tab. č. 10:	Súhrnný prehľad českej a slovenskej legislatívy

16 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha A1: Vzor kúpnej zmluvy

Príloha A2: Vzor zámennej zmluvy

Príloha A3: Vzor čestného prehlásenia o pravdivosti údajov

Príloha A4: Návrh na vklad do katastra nehnuteľností

Príloha B: Databáza pozemkov

Kúpna zmluva

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:

trvale bytom/sídlo:

rodné číslo/IČO:

narodený/ -:

štátne občianstvo/ registrovaná:

bankové spojenie:

ako darca na strane jednej (ďalej len „**Predávajúci**“)

a

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:

trvale bytom/sídlo:

rodné číslo/IČO:

narodený/ -:

štátne občianstvo/ registrovaná:

bankové spojenie:

ako obdarovaný na strane jednej (ďalej len „**Kupujúci**“ a spolu s Predávajúcim ďalej len „**Zmluvné strany**“)

uzatvárajú v zmysle ust. § 5888 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

Kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Predávajúci je výlučným vlastníkom/podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu, na liste vlastníctva č., pre katastrálne územie, Obec, Okres, a to pozemkov - parcely registra „...“:

— parc. č. - orná pôda o výmere m² v podiele

— parc. č. - orná pôda o výmere m² v podiele

(ďalej len „**Nehnuteľnosti**“ alebo „**Predmet kúpy**“). List vlastníctva č. tvorí *Prílohu č.1* a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

Článok II.

Predmet Zmluvy

Touto zmluvou Predávajúci predáva zo svojho výlučného vlastníctva/podielového spoluvlastníctva Kupujúcemu Nehnutelnosti, a to za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy a Kupujúci ich kupuje od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva/podielového spoluvlastníctva, za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy.

Článok III.

Stav Predmetu kúpy

Predávajúci týmto vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Nehnutelností, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť.

Článok III.

Kúpna cena a spôsob jej zaplatenia

1. Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu kúpy predstavuje sumu vo výške,- Eur (slovom Eur) (predtým v texte a ďalej len „**Kúpna cena**“), ktorá bude zaplatená Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví Kúpnej zmluvy, a to v troch splátkach nasledovným spôsobom:
 - prvú splátku vo výške, (... % z Kúpnej ceny) pri podpise Zmluvy;
 - druhú splátku vo výške, (... % z Kúpnej ceny)
 - tretiu splátku vo výške, (... % z Kúpnej ceny)
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu uvedenú v bode 1 dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka.

Článok V.

Osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach prevodu Predmetu kúpy podľa Zmluvy, a to vrátane vyhlásení uvedených nižšie.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
3. Predávajúci prehlasuje, že ich oprávnený s Nehnutelnosťami nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by

mohlo byť vlastnícke právo Predávajúceho k Nehnutelnostiam akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať ich právo nakladať s Nehnutelnosťami a podľa Zmluvy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by tretia osoba uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehnutelnostiam.

4. Predávajúci ďalej prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nie je ničím obmedzené a na Nehnutelnostiach neviazu žiadne záložné práva, vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a ani žiadne iné práva tretích osôb.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa Zmluvy.
6. Predávajúci prehlasuje, že na Nehnutelnosti neuzavrel s akoukoľvek treťou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluvu ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť vlastnícke práva k Nehnutelnostiam, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie právo k Nehnutelnostiam.
7. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení.
8. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou Zmluvnou stranou v Zmluve alebo ak niektorá Zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v Zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej strane vznikla. Právo dotknutej Zmluvnej strany odstúpiť od Zmluvy tým nie je dotknuté.
9. Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia Zmluvné strany spoločne rovnakým podielom.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Nadobúdateľa na základe Zmluvy podajú príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu v deň podpísania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.
4. V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy za podmienok dojednaných v Zmluve.
5. Ak príslušný katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s Nehnuteľnosťami disponovať, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, a to dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu, jeden rovnopis pre Predávajúceho a jeden rovnopis pre Kupujúceho.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

.....

meno a priezvisko/obchodné meno

.....

meno a priezvisko/obchodné meno

Zámenná zmluva

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:

trvale bytom/sídlo:

rodné číslo/IČO:

narodený/ -:

štátne občianstvo/ registrovaná:

bankové spojenie:

ako darca na strane jednej (ďalej len „**Zamieňajúci 1**“)

a

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:

trvale bytom/sídlo:

rodné číslo/IČO:

narodený/ -:

štátne občianstvo/ registrovaná:

bankové spojenie:

ako obdarovaný na strane jednej (ďalej len „**Zamieňajúci 2**“ a spolu so Zamieňajúcim 1 ďalej len „**Zmluvné strany**“)

Zmluvné strany sa rozhodli uzavrieť v zmysle ust. § 611 Občianskeho zákonníka nasledovnú

Zámennú zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Zamieňajúci 1 je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor, ako pozemok registra, parcelné číslo, o výmere m², druh pozemku nachádzajúcej sa v katastrálnom území, obec, okres
(ďalej len „**Nehuteľnosť 1**“)
2. Zamieňajúci 2 je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor, ako pozemok registra,

parcelné číslo, o výmere m², druh pozemku
nachádzajúcej sa v katastrálnom území, obec,
okres
(ďalej len „**Nehnuteľnosť 2**“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Zamieňajúci 1 touto Zmluvou odovzdáva Zamieňajúcemu 2 a Zamieňajúci 2 touto Zmluvou nadobúda od Zamieňajúceho 1 do svojho výlučného vlastníctva Nehnuteľnosť 1.
2. Zamieňajúci 2 touto Zmluvou odovzdáva Zamieňajúcemu 1 a Zamieňajúci 1 touto Zmluvou nadobúda od Zamieňajúceho 2 do svojho výlučného vlastníctva Nehnuteľnosť 2.

Článok III.

Ohodnotenie predmetu zámeny

1. Cena Nehnuteľnosti 1 bola stanovená vo výške Eur.
(slovom: Eur)
2. Cena Nehnuteľnosti 2 bola stanovená vo výške Eur.
(slovom: Eur)
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že pozemky definované v Čl. I tejto Zmluvy sa zamieňajú s finančným vyrovnaním za rozdiel v hodnote nehnuteľností v prospech Zamieňajúceho 1 vo výške Eur.
4. Rozdiel v hodnote nehnuteľnosti zaplatí Zamieňajúci 2 Zamieňajúcemu 1 najneskôr do dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy, a to formou bankového prevodu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania so zaplatením finančného vyrovnania vo výške podľa bodu 3 tohto Článku tejto Zmluvy, bude Zamieňajúci 1 oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok IV.

Nadobudnutie vlastníckeho a užívacieho práva

1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy podajú príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu najneskôr do kalendárnych dní od podpísania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech zmluvných strán.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo Zamieňajúceho 1 a Zamieňajúceho 2 k Predmetu zámeny popísanej v Článku I bod 1 a bod 2 vzniká až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.
4. Náklady súvisiace s prevodom vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy budú znášať obaja účastníci rovným dielom.
5. Od okamihu nadobudnutia vlastníckeho a užívacieho práva k predmetu zámeny sa Zamieňajúci 1 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s užívaním Nehnuteľnosti 2.
6. Od okamihu nadobudnutia vlastníckeho a užívacieho práva k predmetu zámeny sa Zamieňajúci 2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s užívaním Nehnuteľnosti 1.

Článok V.

Prehlásenie o vadách a ťarchách

1. Vlastníci nehnuteľností vyhlasujú, že na nehnuteľnostiach, ktoré zamieňajú, neviaznu žiadne ťarchy, dlhy ani vecné bremená, ani žiadne iné právne vady.
2. Vlastníci nehnuteľností vyhlasujú, že na nehnuteľnostiach nie sú žiadne vady, na ktoré by mali povinnosť upozorniť druhú zmluvnú stranu.
3. Zmluvné strany potvrdzujú, že so stavom nehnuteľností sa oboznámili obhliadkou na mieste samom a tento stav im je známy.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnení s predmetom prevodu disponovať a sú oprávnení predmet prevodu bez obmedzenia nadobudnúť do svojho vlastníctva, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je ničím obmedzená.
2. Zmena Zmluvy je možná iba písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Zamieňajúceho 1, jeden rovnopis pre Zamieňajúceho 2 a dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V, dňa

Zamieňajúci č. 1:

Zamieňajúci č. 2:

.....

meno a priezvisko/obchodné meno

.....

meno a priezvisko/obchodné meno

Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Ja dolu podpísaný/á,, rod.....,
narodený/á, bytom

týmto

č e s t n e p r e h l a s u j e m,

že k nehnuteľnostiam (pozemkom), ktoré sú v mojom vlastníctve a ktoré sú predmetom uzatvorenia kúpnej zmluvy:

- **nemám uzavretú žiadnu nájomnú zmluvu**
- **nemám uzavretú nájomnú zmluvu na pozemky parc. č.**
- **pozemky som zdedil/la a môj právny predchodca nemal uzavretú žiadnu nájomnú zmluvu**
- **pozemky som užíval/la sám/sama**

(nehodiace sa preškrtnite)

Zároveň čestne prehlasujem, že pozemky nie sú užívané iným subjektom, nehnuteľnosti sú dostupné pre kupujúceho na užívanie odo dňa podpisu tohto prehlásenia.

V prehlásení som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje. Toto prehlásenie je neoddeliteľnou prílohou kúpnej zmluvy.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé, alebo boli závažným spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V, dňa

.....

vlastnoručný podpis

Návrh na vklad do katastra nehnuteľností

Okresný úrad v

Odbor katastra

(adresa príslušného pracoviska)

Návrh na zápis vlastníckeho práva a povolenie vkladu

Navrhovatelia:

1. Predávajúci: **Titul, meno, priezvisko / názov**

Ulica, číslo

PSČ, mesto

RČ / IČO

2. Kupujúci: **Titul, meno, priezvisko / názov**

Ulica, číslo

PSČ, mesto

RČ / IČO

1. Navrhovatelia ako účastníci kúpnej zmluvy zo dňa predkladáme túto v 2-tich vyhotoveniach spolu s návrhom na povolenie vkladu vlastníckeho práva.

Na základe uvedeného ako účastníci Zmluvy o prevode vlastníckeho práva navrhujeme, aby Okresný úrad, odbor katastra vydal rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v celosti k vyššie uvedenému predmetu prevodu (nehnuteľnosti) **v prospech kupujúceho do jeho výlučného vlastníctva.**

2. Kúpna zmluva sa dotýka nehnuteľností v katastrálnom území
zapísaných na liste vlastníctva č. ako:
parcela číslo o výmere m².

Predávajúci predáva uvedenú nehnuteľnosť za dohodnutú cenu EUR.

3. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujeme, že sme túto uzatvorili na základe slobodne, vážne a
zrozumiteľne prejavenej vôle, v predpísanej písomnej forme.

V, dňa

.....

podpis navrhovateľa

(u právnických osôb odtlačok pečiatky,
meno, priezvisko, funkcia a podpis
štatutárneho zástupcu/oprávnenej osoby)

.....

podpis navrhovateľa

(u právnických osôb odtlačok pečiatky,
meno, priezvisko, funkcia a podpis
štatutárneho zástupcu/oprávnenej osoby)

Prílohy k návrhu:

- a) zmluva (v dvoch vyhotoveniach), na základe ktorej má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra
- b) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- d) geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo pri zriadení vecného bremena k pozemku,
- e) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje,
- f) oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva v papierovej podobe,
- g) pri prevode bytu vyhlásenie správcu o neexistencii nedoplatkov

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
1.	Levice Ponúkame Vám na predaj pozemky - orná pôda Levice. Plocha pozemku je 550 m ² . Na pozemku sa nachádza prívod vody a drevená búdka na uskladnenie náradia. Pôda bola obrábaná ešte minulý rok. Výmera: 550 m²	7 000	12,73
2.	Levice Ponúkame na predaj pozemky v KÚ Levice, druh pozemkov - orná pôda. Výmera: 22 000 m²	440 000	20,00
3.	Krškany Ponúkame Vám na predaj 4 km od Levíc pozemky - poľnohospodárska pôda. Plocha: 16 885 m ² . Rovinatý pozemok. Asfaltová prístupová cesta. Na pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka. V blízkosti pozemku sa nachádza plynová prípojka. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie. Výmera: 16 885 m²	99 000	5,86
4.	Čajkov Ponúkame na predaj ornú pôdu v katastri obce Čajkov vo výmere 41 798 m ² . Pôda je vo vlastníctve jedného majiteľa. Cena za 1 m ² = 0,45 eur. Pôdu je možné kúpiť aj samostatne na jednotlivé parcely. V prípade kúpy pôdy na jednotlivé parcely je cena za m ² dohodou. Výmera: 41 798 m²	18 810	0,45
5.	Dolné Semerovce Na predaj orná pôda okr. Levice, k. ú. Dolné Semerovce o výmere cca 10 ha. Cena: 0,55 eur/m ² . Výmera: 100 000 m²	55 000	0,55

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
6.	Kuraľany V katastrálnom území Kuraľany predám ornú pôdu o výmere 4032 m ² (reg. E, mimo obce) . Výmera: 4 032 m ²	1 976	0,49
7.	Levice Ponúkame na predaj ornú pôdu pod Urbánom v Leviciach c záhradkárskej časti pri Vinohradoch. O rozlohe 12 á. K pôde patrí kôlnička na náradie. Dohoda pri rýchlom jednaní možná. Výmera: 1 042 m ²	5 500	5,28
8.	Levice Slovenská republika, okres Levice, nabízíme ke koupi kvalitní zemědělskou půdu 31 ha ve dvou celcích 25 ha a 6 ha. Převažující bonity 015 04 02 a 014 62 03. Celky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost přikoupení až 200 ha dalších pozemků ve stejném nebo sousedících k.ú. Druh půdy: převážně orná, částečně TTP využívaný jako orná k pěstování obilnin, kukuřice a slunečnice. Půda bez kamene, bez pískového podloží (dobře drží vodu). Nájemní smlouva do 30. 09. 2014. Mírný sklon na JZ Levice 15 km. Výmera: 310 000 m ²	114 700	0,37
9.	Levice Slovenská republika, lokalita Levice, nabízíme ke koupi 312 ha kvalitní zemědělské půdy. Ihned volná. Vhodná i pro rychle rostoucí dřeviny a stromky. Kladné vyjádření místně příslušného orgánu životního prostředí pro rychle rostoucí dřeviny je již vydané a k dispozici. 0,45 eur za m ² . Výmera: 3 100 000 m ²	1 404 000	0,45

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
10.	Pukanec Predaj poľnohospodárskeho pozemku o rozlohe 7 ha, na pozemku je vodovodná prípojka a trafostanica, prístup po asfaltovej ceste, v blízkosti zastavanej časti obce, možnosť využitia aj na priemyselné účely, príp. iné účely. Výmera: 70 000 m ²	66 500	0,95
11.	Žemberovce Predám ornú pôdu v Žemberovciach. Okres Levice. Výmera 16,5 ha. Cena 0,25 eur/ m ² Výmera: 165 000 m ²	41 250	0,25
12.	Tekovské Lužany Predám ornú pôdu, 12,5 ha, jeden celok, vlastníctvo 1/1, v okrese LV, kat. Tekovské Lužany, 0,38 €/ m ² Výmera: 125 000 m ²	47 500	0,38
13.	Farná Predáme poľnohospodársku pôdu za obcou Farná o rozlohe 4 879 m ² výhodné na pestovanie biopotravín. 21 m šírka, 232 m dĺžka. Výmera: 4 879 m ²	20 000	4,10
14.	Malý Kiar Predáme pozemok - orná pôda: 1123872 m ² x 0,35 € = 393 355 € Výmera: 1 123 872 m ²	393 355	0,35

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
15.	Mýtne Ludany Predaj ornej pôdy v k. ú. Mýtne Ludany. Výmera 62 ha. Smer Mýtne Ludany až priemyselný park Levice. Využitie: priemyselná zóna. Pôda susedí s priemyselným parkom Géňa v Leviciach. Pôda je v celku. 1 majiteľ. Cena: 0,95 eur/m ² Výmera: 620 000 m ²	589 000	0,95
16.	Ondrejovce Predaj ornej pôdy v k. ú. Ondrejovce. Plocha: pozemku 3,4 ha. Cena 0,65 €/ m ² . Pôda je v celku. Vlastní ju 1 majiteľ. Výmera: 34 000 m ²	22 100	0,65
17.	Šahy Predám v lokalite Šiah cca 30 ha ornej pôdy v jednom katastrálnom území. Cena 0,6 €/ m ² . Výmera: 300 000 m ²	180 000	0,60
18.	Šahy Predám poľnohospodárske pozemky o výmere cca 90 ha nachádzajúce sa v jednom k., lokalita Poiplie - Šahy. Cena cca 0,5 €/ m ² Výmera: 900 000 m ²	450 000	0,50
19.	Ondrejovce Predáme ornú pôdu v okrese Levice. Výmera pôdy 29 ha v celosti, bonita 2 rovina, prístup z hlavnej cesty. Výmera: 290 000 m ²	113 100	0,39

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
20.	Žemberovce Predám ornú pôdu 1 ha v Žemberovciach. Výmera: 10 000 m ²	3 300	0,33
21.	Horné Turovce Ponúkam na predaj 34 ha ornej pôdy v Horných Turovciach, okres Šahy. Parcely sú 1/1, a sú to v 4 celkoch. Nájom nie je problém vypovedať. Výmera: 340 000 m ²	214 200	0,63
22.	Dolná Seč Ponúkame vám na predaj pozemok v obci Dolná Seč o rozlohe 1391 m ² - šírka 17m. Voda, elektrina, plyn od pozemku vzdialené cca 10 m. Výmera: 1 391 m ²	9 990	7,18
23.	Levice Ponúkame na predaj ornú pôdu pod Urbánom v Leviciach v záhradkárskej časti pri Vinohradoch. O rozlohe 12 á. K pôde patrí kôlnička na náradie. Dohoda pri rýchлом jednaní možná. Výmera: 1 200 m ²	5 500	4,58
24.	Žemberovce Ponúkame Vám na predaj pozemok v obci Žemberovce. Plocha: pozemku 3870 m ² . Pozemok je udržiavaný. Výhody: slnečný, pekné prostredie. Prístupová cesta: poľná. Výmera: 3 870 m ²	7 500	1,94

Poradové číslo	Pozemok	Cena v €	Jednotková cena v €/m ²
25.	Farná Ponúkame Vám na predaj pozemok o celkovej výmere 4900 m² v extraviláne obce Farná. Šírka pozemku 21 m, dĺžka 232 m. V okolí sa nachádza niekoľko víkendových chát. Na pozemok je možný prístup po asfaltovej ceste, ktorá pokračuje poľnou cestou. Je tu udelené stavebné povolenie na objekt veľkosti 30 m². Výmera: 4 900 m²	5 800	1,18
26.	Levice Na predaj pozemok v peknom, tichom prostredí v Leviciach (Křížny vrch). Nachádza sa na slnečnom mieste, je mierne svahovitý. Na pozemku kvalitná orná pôda vo výmere 200 m². 3 metre od pozemku sa nachádza šachta s mestskou vodou (možnosť napojenia). Elektrická rozvodňa vzdialená cca 30m. Od hlavnej cesty (Tlmačskej) vedie štrková cesta dlhá asi 250m ku pozemku. Výmera: 200 m²	1 200	6,00
27.	Devičany Ponúkame Vám na predaj pozemok v chatovej oblasti Devičany. Plocha: pozemku 1680 m². Na pozemku sa nachádza voda a neďaleko pozemku elektrická prípojka. Výmera: 1 680 m²	5 300	3,15
28.	Dolné Semerovce Na predaj orná pôda okr. Levice, k.ú. Dolné Semerovce o výmere cca 10 ha. Cena: 0,60 eur/ m². Výmera: 100 000 m²	60 000	0,60