

# FARMINFIN



Farming concepts and innovative  
funding/financing

## PŘÍPADOVÁ STUDIE

---

Anonym



# ÚVOD

V následující případové studii najdeme široké spektrum finančních nástrojů, které může podobně využít mnoho farmářů. Jedná se například o nájemní smlouvy, ve kterých jedna strana na dobu určitou přenechá půdu druhé straně, která do ní investuje. Na konci pronájmu nájemce získá do vlastnictví část pozemku výměnou za její „vylepšení“, zatímco pronajímatel si ponechá zbytek svého majetku, jehož cena se díky provedeným vylepšením zvýšila.

Jde o vhodný nástroj pro zemědělce, kteří chtějí získat půdu, aniž by museli nakupovat s velkými počátečními výdaji a hned v počátcích se tak vysoce zadlužit. Tento nástroj se zdá být ideální pro mladé farmáře nebo farmáře s tendencemi k růstu, kteří jsou schopni sami financovat potřebné pracovní náklady.

V tomto případě bylo nezbytné vědět, jak vyhodnotit investice, plánovat platby a navázat trvalé smluvní vztahy založené na důvěře.

## 1. OSOBNÍ ÚDAJE FARMÁŘE



- ▶ **Jméno:** Anonym.
- ▶ **Rok narození:** 57 let.
- ▶ **Pohlaví:** Muž.
- ▶ **Vzdělání:** Farmář.
- ▶ **Zaměstnání:** Farmář.

## 2. INFORMACE O FARMĚ

- ▶ **Umístění farmy:** Farmář má různé pozemky v obcích Torre del campo, Jaén, Fuerte del Rey a Cazalilla. Pozemek, který je předmětem financování této případové studie je v obci Cazalilla.
- ▶ **Rozloha farmy v ha:** 50 ha (35 ha olivový háj, 15 ha zemědělská půda).
- ▶ **Popis farmy:** Zemědělec vlastní farmu na produkci oliv a obilnin v provincii Jaén. Farmu zdědil od svých rodičů a od roku 1992 je profesionálním farmářem. V průběhu let se jeho farma vyvíjela, v posledních letech postupně předává její část svým dětem, které se k němu připojily a nyní také pracují jako zemědělci. Farmář je samostatně výdělečně činný podnikatel, spravuje pozemky jak vlastněné, tak pronajímané. Jeho farma dává práci dalším 3 osobám celoročně, případně příležitostným pracovníkům

během období sklizně. Jeho děti s ním pracovaly mnoho let, ale v posledních letech si díky podpoře svého otce založily vlastní farmy. Pozemek, který je předmětem této studie, se nachází v obci Casalilla. Původně se jednalo o zemědělskou půdu, která se s finanční investicí měla stát trvalým olivovým hájem se sponem 8 x 8 metrů.

### **3. FINANCOVÁNÍ A PŘÍSTUP K FINANCÍM**

Farmář se zemědělství věnuje dlouhou dobu, protože zemědělské podnikání převzal od svojí rodiny. Jeho cílem bylo prosperovat a rozvíjet své podnikání, a tím pádem být schopen zaručit udržitelnost a kontinuitu farmy pro podnikání svých dětí.

S tímto přáním začal hledat zemědělskou půdu pro výsadbu olivového háje. Chtěl pozemek, který by mohl sám spravovat. Příležitost se naskytla, když mu jiný zemědělec z jeho okolí nabídl k pronájmu pozemek s ornou půdou. Obě strany byly ve vzájemném souladu a po procesu vývoje projektu vymysleli systém, který by oba farmáře uspokojil.

Konečný plán spočíval v uzavření smlouvy o pronájmu pozemku s obilím na 10 let. V tomto období by náš farmář na celé ploše provedl „vylepšení“ spočívající ve vysázení olivovníků ve sponu 8 x 8 m a dále by udržoval pozemek v dobrých podmínkách.

Vlastník pozemku (tedy jeho pronajímatel) obdržel částku ročního nájemného a částku odvozenou z jeho nároku na dotace. Po vypršení smlouvy se vzdal 1/3 svého pozemku ve prospěch našeho farmáře a ponechal si výměnou 2/3 pozemku s novou plantáží olivového háje, který mezitím zdvojnásobil svou původní hodnotu ( $60\% \text{ plochy} \times \text{dvojnásobek jeho původní hodnoty} = 120\% \text{ hodnoty vlastního kapitálu}$  po 10 letech pobírání nájemného a částky z jeho nároku na platby SZP).

Na druhé straně náš farmář provedl investice nezbytné k vysazení olivového háje na celé ploše pozemku, přičemž každoročně původnímu vlastníkovu vyplácel nájemné a inkasoval platby z nároku na základní dotace odpovídající jeho části pozemku. Výměnou na konci 10leté smlouvy dostal 1/3 osázeného pozemku a stal se jeho vlastníkem.

Kromě popsaných výhod pro obě strany tato metoda nabídla našemu farmáři významné finanční výhody. Zprvč totiž musíme vzít v úvahu, že nová olivová plantáž začne být produktivní až ve čtvrtém roce, nepokrývá investiční náklady až do 8–10 let, a navíc je nutno počítat s nákupem půdy.

Jelikož náš farmář s tímto modelem financování nemusel provádět nákup pozemku, který by omezoval jeho investice do výsadby a práce potřebné k uvedení plantáže do produkce, je pro něj velmi zajímavý. Vezmeme-li v úvahu, že poskytl pracovní sílu, jeho náklady činily vysázení 100 % plochy plantáže. Zároveň poté získal 1/3 půdy jím vysázeného háje.

Plantáž byla zaplácena z jeho vlastních prostředků, ale na konci smlouvy vyvstala také možnost instalace zavlažování. Rozhodl se tedy požádat o bankovní půjčku na instalaci tohoto zavlažovacího systému na pozemek, který již vlastnil, čímž se žádost o půjčku a proces koncese na využívání závlahy o mnoho zjednodušil a zrychlil.

Díky budoucím potřebám mechanizace práce na této plantáži je nutné zvážit podání žádosti o dotace na modernizaci, které byly v Autonomním společenství Andalusie nedávno vypsány, a které tak umožní obnovit vhodné vybavení.

**„Zemědělská půda je teď velmi dobře zhodnocená, její vylepšení jsou zisková. Musíte si ale udržet kontrolu a mít sebevědomí. Je však třeba provést pečlivé vyhodnocení.“**

**„Pokud jsou okolnosti správné, musíte být podnikaví a odvážní. V našem případě tyto okolnosti nastaly a fungovalo to skvěle.“**

## 4. VZDĚLÁVACÍ POTŘEBY A ZÁVĚR

► **Zkušenosti ze vzdělávání a mezery:** Tento případ ukazuje, že je nezbytné, aby zemědělci rozvíjeli určité finanční kompetence. Aby bylo možné investice financovat, je nutné vědět, jak je z ekonomického hlediska vyhodnotit. Od identifikace potřeb farmy a upřednostňování některých investic, které je třeba provést, až po odhadnutí příjmů a výdajů, které lze plánovat. V tomto případě bylo při definování termínů a ekonomických podmínek pronájmu vyhodnocení doby návratnosti investice zásadní.

Dalším důležitým aspektem je lidský faktor. Vytvoření dlouhodobého ekonomického vztahu s jinou osobou vyžaduje navázání osobního vztahu s důvěrou. Empatie se tak stává základní schopností při vyjednávání podrobností smlouvy a řešení případných konfliktů, které mohou nastat.

Konečně je nezbytné rozvíjet podnikatelského a investičního ducha. Zemědělství je velmi konzervativní sektor a často dochází k omezování investic a vylepšování, což mnohým ztěžuje růst a vývoj. Zlepšení dovedností v oblasti ekonomického hodnocení, dále vědomí, že existují poradci, kteří mohou celý proces provázet, a nakonec získání důvěry v to, že vše půjde dobře, může povzbudit mnoho zemědělců k tomu, aby se pustili do rozhodování o investicích, která by jinak neučinili.

► **Závěrečné úvahy:** Náš farmář našel návod na naplnění svých obchodních cílů, což mu umožnilo financovat jeho přání vytvořit novou plantáž alternativní cestou. V jeho případě byla nalezena sounáležitost mezi stranami, která usnadnila postup a zaručila úspěch a spokojenost obou zemědělců. Tato zkušenost odhaluje důležitost vytváření důvěry k překonání možných obtíží a usnadnění vyjednávacích procesů a definici smluvních detailů, které jsou v dlouhodobém vztahu nezbytné.

Důležitým aspektem pro další možné opakování této zkušenosti v jiných zemích je potřeba přizpůsobit smlouvu konkrétním předpisům každé země tak, aby bylo možné zvolit nejvhodnější právní formu (swap neboli výměna, nákup, pronájem, pronájem s možností odkupu, atd).

Pro vyjednávání je důležité vyhodnotit investici a vytvořit dobrý obchodní plán, aby obě strany byly spokojené. Je-li to nutné, doporučuje se pro jednání mezi stranami externí poradenství, aby se předešlo nejistotě a podezření. Jakákoli rada v technické a právní oblasti může být zajímavá a v určitých případech i nutná.

Tento model je ideální pro každého zemědělce, který chce rozšiřovat své podnikání, protože mu nabízí možnost získat půdu a příliš se nezadlužit; dále pro toho, kdo má zájem v průběhu času diverzifikovat investice; a pro ty, jež se nebojí vysokého pracovního vytížení. Hodí se například k profilu mladých zemědělců, kteří mohou mít jiné zdroje zemědělského příjmu mimo „vylepšovaný pozemek“ nebo kteří mají nárok na podporu z fondů EU, která zaručuje jejich udržitelnost v prvních letech po výsadbě.

Tento model je také ideální pro majitele pozemků, kteří nemají zájem o aktivní obdělávání půdy, ale chtějí si ponechat vlastnictví a přáli si, aby bylo využití půdy změněno nebo zhodnoceno. Tento model jim dává příležitost zvýšit hodnotu jejich půdy, aniž by se museli na celém procesu podílet. Mohlo by se jednat například o osoby, kteří sami nejsou zemědělci, nebo starší lidé, kteří se již o farmu nemohou starat a jejichž děti nebudou v hospodaření na rodinné farmě pokračovat.

# PROJEKTOVÍ PARTNEŘI

---

**HOF UND  
LEBEN**

Hof Und Leben (HuL), Německo  
[www.hofundleben.de](http://www.hofundleben.de)



On Projects Advising (OnP), Španělsko  
[www.onprojects.es](http://www.onprojects.es)



Folkuniversitetet (FU), Švédsko  
[www.folkuniversitetet.se](http://www.folkuniversitetet.se)



Agricoltura E' Vita (AéV), Itálie  
[www.agricolturavita.it](http://www.agricolturavita.it)



Asociace soukromého zemědělství ČR  
The Association of Private Farming of Czech Republic (APF CR),  
Česká republika  
[www.asz.cz](http://www.asz.cz)



Union de agricultores y ganaderos - jóvenes agricultores de Jaén (COAG-Jaén), Španělsko  
[www.coagjaen.es](http://www.coagjaen.es)

## Sociální media

Facebook: [@farminfin](https://www.facebook.com/farminfin)  
Twitter: [@farminfin](https://twitter.com/farminfin)

## Webové stránky projektu

[www.farminfin.eu](http://www.farminfin.eu)

# PROJEKTOVÝ KOORDINÁTOR

---



The European Council of Young Farmers (CEJA), Belgie  
[www.ceja.eu](http://www.ceja.eu)



Spolufinancováno z programu Evropské unie Erasmus+

Financováno Evropskou unií. Podpora Evropské komise při tvorbě této publikace nepředstavuje souhlas s obsahem, který odráží pouze názory autorů, a Komise nemůže být zodpovědná za jakékoliv využití informací obsažených v této publikaci.  
Projekt č: 2019-1-BE01-KA202-050397