

STANOVENÍ VÝŠE NÁJMU Z OBECNÍHO LESA

VÁCLAV KUPČÁK, DALIBOR ŠAFAŘÍK

Abstrakt:

Stanovení nájmu lesa odvisí především od produkčních charakteristik předmětného lesního majetku, vč. průmětu omezujících vlivů intenzity hospodaření. Vzhledem k stochastickému charakteru jevů v lesním hospodářství je k tomu nezbytná identifikace a hodnocení rizik. K zásadním ekonomickým charakteristikám, za účelem objektivního stanovení nájmu, patří kalkulace zpeněžení dříví a proti tomu hodnotových vstupů odpovídající pěstební činnosti. V neposlední řadě zde patří faktor času, volba úrokové míry, aspekty pozemkové renty, poznatky z oceňování lesa, ale i účetní a daňové aspekty.

Motto:

„Hledáme do nájmu větší komplex lesa, vykupujeme dříví na stojato, těžbu a pěstební činnost zajistíme vlastními prostředky. Zn. Morava, Vysočina, Východní a Jižní Čechy.“ (inzerát z 13. 4. 2010)

Úvod

Pronájem lesa je v ČR dlouhodobým diskusním tématem. Bezprostředně s tím souvisí problém optimálního stanovení rámců a zejména výše nájmu.

Problematika se v zásadě týká soukromých lesů a lesů měst a obcí, pronájem lesů ve vlastnictví státu je zákonem o lesích zakázán.

Z rezortního statistického šetření za rok 2009 např. vyplývá, že 52,6 % výměry lesů měst a obcí je pronajmuto, přičemž u nájemců je nájemné významnou nákladovou položkou.

Optimální stanovení nájmu lesa by mělo vycházet především z produkčních charakteristik posuzovaného lesního majetku vč. vlivů kategorizace lesů, vyplývající z platné legislativy. Produkční charakteristiky a intenzita lesní výroby proto, že kdyby se jednalo o lesní majetek s omezením hospodaření (např. v chráněných územích) je jeho pronájem asi bezpředmětný. Vzhledem k povaze lesní výroby a stochastickému charakteru jevů v lesním hospodářství je také nezbytná identifikace a hodnocení rizik.

K zásadním ekonomickým charakteristikám za účelem objektivního stanovení nájmu patří kalkulace zpeněžení dříví a proti tomu hodnotových vstupů pěstební činnosti. V neposlední řadě zde patří faktor času, volba úrokové míry, aspekty pozemkové renty i účetní a daňové aspekty.

Co je však k předmětné problematice úplně prioritní - je stav a vývoj lesa z pohledu principů trvale udržitelného hospodaření.

1. Hodnocení produkčních faktorů na lesním majetku

Produkční funkci lze obecně definovat jako vztah mezi výškou produkce a výrobními faktory, které tuto produkci ovlivňují. (Kolenka 1995)

Produkční model je nejčastěji charakterizován jako zjednodušené zobrazení výrobní činnosti a jejích výsledků, jež znázorňuje podstatné stránky této činnosti. K historicky nejčastěji používaným aplikacím produkčních modelů v lesním hospodářství (LH) patří produkční funkce dříví, nákladové funkce a ekonomická optimalizace obmyšlní doby při maximalizaci produkce dříví. V současné době mohou produkční modely najít uplatnění při ekonomickém modelování změn druhové skladby lesů, přírodě blízkých způsobů hospodaření či modelování činnosti v územích se zvláštním režimem hospodaření (chráněná území).

Základní produkční funkce, vyjadřující závislost mezi výrobními faktory, má tvar

$$y = f(x_1, x_2, \dots, x_n)$$

kde f je produkční funkce, která vyjadřuje závislost mezi činiteli x_1, x_2, \dots, x_n a hodnotou konečného produktu y . Pro sestavení této funkce je důležité stanovit výrobní činitele na základě jejich statistické významnosti a kvantifikace jejich působení na objem výroby.

Úlohu závisle proměnné reprezentuje v produkční funkci objem výroby - zpravidla v hodnotovém vyjádření. Závisle proměnná (Y) se zpravidla vyjadřuje jako funkce dvou základních faktorů, a to kapitálu (dlouhodobého a oběžného majetku a jiné zpředmětnělé práce) a pracovní síly, tedy vztahem

$$Y = f(K, Z)$$

kde:

Y objem výroby,
 K kapitál,
 Z pracovní síla.

Kromě uvedených základních komponentů (K, Z) lze uvažovat ještě další faktory, např.:

- objem výroby předcházejícího období (Y_{t-1}), který pak v produkční funkci reprezentuje jednak časový posun, jednak míru působení inertních sil,
- technický a technologický rozvoj výroby,
- vliv specifických činitelů, v LH, např. rozsah působení výrobních podmínek přírodní povahy.

V LH mají na výrobu a výrobní kapacitu vliv specifické činitele:

- rozloha lesní půdy, lesnatost a konfigurace terénu,
- druhová skladba, věk, bonita a zásoba dřeva na pni,
- zpřístupnění porostů, hustota, kategorie a typy lesních komunikací,
- struktura a váha činností a výkonů,
- počet a technické parametry používaných strojů (zejména speciálních),
- lidský činitel a úroveň řízení v lesnictví.

V tržním prostředí zde patří určité speciální podmínky trhu s dřívím, když v zájmu účelného a efektivního prodeje dříví musí lesní podnik sledovat vývoj na dřevařských trzích. K takovým podmínkám např. patří:

- předpokládaná výše a skladba poptávky v oblastech odbytu,
- dřevina a parametry obchodních sortimentů dříví,
- čtvrtletní pohyb cen,
- metody kvantitativní a kvalitativní přejímky dříví, časový a kvantitativní poměr postupu těžby a prodeje,
- cenový vývoj u řeziva, jakož i u ostatních polotovarů a hotových výrobků (celoplošné materiály, celulóza, apod.),
- tuzemská nabídka, dovoz, rozsah substituce dřeva,
- dopravní a odbytové podmínky.

Rozdělení věkových tříd a dřevin vytváří, ve spojení s vlastnostmi stanoviště a zakmeněním, prostor pro střednědobý výrobní program. Na základě hospodářského cíle a principu trvalosti je v lesním hospodářském plánu zjištěn těžební etát, který je obvykle platný 10 roků. Těžební etát (výměr) je rámcem pro podnikovou nabídku co do množství dřeva, nebo rozdělení tohoto množství podle dřevin, rozměrů dříví (podle podílů předmytní a mýtní těžby) a kvality dřeva (technologické vlastnosti, vady, apod.).

Ze specifikací výrobních podmínek, jejich seskupení podle charakteristických znaků do skupin a zobecnění do typů vychází ekonomická typizace lesních podniků podle Pulkraba (1994):

- přírodní podmínky (průměrná nadmořská výška, terénní náročnost, ohrožení lesa imisemi, klimatické, srážkové a sněhové podmínky apod.),
- vnitřní ekonomické podmínky (např. výměra podniku, lesnatost, hustota dopravní sítě, taxační charakteristiky, kvalifikační struktura, vybavenost strojními investicemi),
- vnější ekonomické podmínky (hustota obyvatel v zájmovém území, tržní podmínky apod.),
- výrobní úkoly (objem pěstební a těžební činnosti, ostatní činnosti atd.).

2. Kategorizace lesů

Základním atributem každé právní společnosti je to, že její vůli vyjadřuje a zásadní problémy řeší legislativa, včetně příslušných nástrojů (normativních, ekonomických atd.). Přes širokou škálu přístupů i výzkumu hodnocení funkcí lesů je skutečností, že společenský zájem (či „zadání“) k plnění funkcí lesů byly a jsou deklarovány zákonem o lesích - prostřednictvím kategorizace lesů.

Z pohledu ekonomického jednou ze základních podmínek hospodaření v lesích (a svým způsobem i podmínkou existence lesního hospodářství) je předpoklad vyrovnaného hospodaření, resp. že vlastník lesa je schopen výdaje uhrazovat z dosahovaných příjmů. Ekonomickou základnou jsou v zásadě příjmy z realizovaného dříví oproti výdajům na pěstební činnost, opravy a údržbu lesní infrastruktury a výsledné saldo - hospodářský výsledek. Lze předpokládat že se toto saldo bude lišit také podle jednotlivých kategorií (viz zákon o lesích - §§ 7, 8), respektive, že hlavním zdrojem budou výnosy z kategorie lesů hospodářských, jež zpravidla saturují případné negativní saldo dalších kategorií, hlavně lesů ochranných. Míra předmětných vlivů úzce souvisí s příslušnými hospodářskými opatřeními podle kategorií (subkategorií):

- hospodářská opatření kategorie lesů ochranných (lesy na ekologicky extrémních a exponovaných ekotopech),
- hospodářská opatření kategorie lesů zvláštního určení (lesy vodohospodářského významu, lesy zdravotního, rekreačního a krajinnotvorného významu, lesy v chráněných územích, lesy sloužící lesnickému výzkumu a výuce, lesy důležitého veřejného významu). (Kupčák, Polster 2007)

3. Analýzy rizika

Logickou součástí řešení je snaha o zohlednění jevů, jež jsou zdrojem potenciálního nebezpečí, které zvyšuje riziko. Riziko je zde vnímáno především z pohledu vzniku možných diferencí mezi výsledkem a zkoumanou skutečností. (Dudík 2006)

3.1 Apriorní analýza rizika

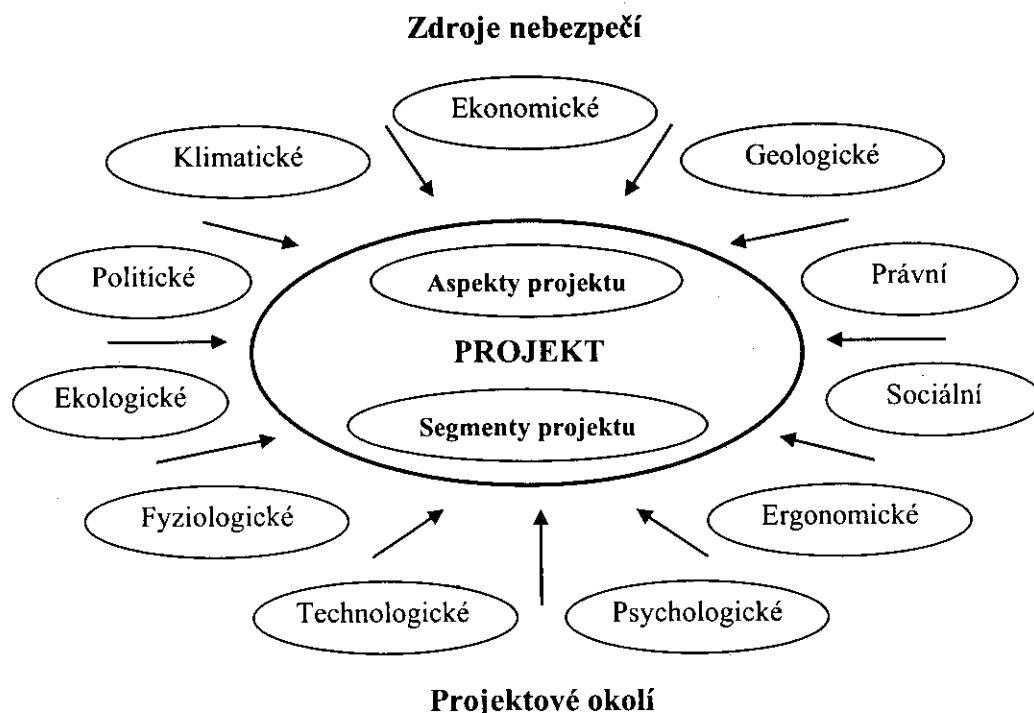
Analýzy rizika pracují s jevy, které představují zdroj možného nebezpečí, přičemž v minulosti nastaly jednou nebo opakovaně. Jevy jsou tedy předem, tzn. a priori, známy, i když nemusí být přesně a detailně identifikovány jejich vlastnosti. Schéma vazeb zdrojů nebezpečí na aspekty a segmenty řešeného problému (projektu) je znázorněno na obrázku 1.

Jev může být popsán slovně nebo matematicky, přičemž je pozornost zaměřena především na:

- výskyt jevu – ano/ne,
- intenzitu jevu – snahou je zachytit intenzitu měřitelnou veličinou.

Jestliže dojde k realizaci jevu nebo k jednotlivé realizaci více jevů současně, hovoří se o události.

Obrázek 1. Vazby zdrojů nebezpečí na řešení projektu



Cílem analýzy rizika je v konečném důsledku formulování takových kroků a postupů, při jejichž dodržení budou minimalizovány potenciální škody, pokud dojde k jevu, který je zdrojem možného nebezpečí. Riziko, případně bližší nespecifikovaná možná újma nabývá nejčastěji hodnoty „ano“, „ne“.

3.2 Základní otázky analýzy rizika

Na základě procesu identifikace a hodnocení známých nebo předpokládaných skutečností uvažujeme o možné újmě, jež nás může při řešení projektu postihnout. Toto uvažování vlastně představuje výchozí kroky analýzy rizika, mezi které patří:

- identifikace nebezpečí,
- kvalifikace nebezpečí,
- kvantifikace rizika.

Ve vazbě na tyto kroky si na počátku každé analýzy rizika musíme položit tři otázky:

1. Jaké nepříznivé události mohou nastat?
2. Jaká je pravděpodobnost výskytu nepříznivých událostí?
3. Pokud některá nepříznivá událost nastane, jaké to může mít následky?

3.3 Identifikace rizik v LH

Následující analýza (tabulka 1) pro příklad obsahuje identifikaci potenciálních jevů ve vazbě na skupiny zdrojů nebezpečí uvedených na obrázku 1, přičemž tyto jevy mohou mít vliv na hospodářský výsledek LH.

Tabulka 1: Identifikace potenciálních jevů:

Skupina zdrojů nebezpečí	Jevy
Ekonomické	Snižující se ceny sortimentů surového dříví. Zvyšující se náklady vstupů do lesní výroby. Nižší poptávka po dřevní surovině konkrétní dřeviny, nebo celková nižší poptávka po dříví způsobená hospodářskou krizí. Vysoká investiční náročnost související s údržbou lesní infrastruktury. Neuspokojené požadavky související se získáváním finančních podpor.
Klimatické	Vznik kalamit a nahodilých těžeb způsobených abiotickými činiteli. Klimatické změny vyvolávající změnu druhové skladby.
Politické	Promítání vlivů regionální politiky do správy majetku. Rozhodnutí o výstavbě liniových staveb s odnětím PUPFL. Způsob obhospodařování majetku související s volbou systému certifikace trvale udržitelného hospodaření.
Ekologické	Zvyšující se počet chráněných území na lesním majetku. Zpřísnění režimu ochrany přírody na stávajících chráněných územích. Zatížení majetku škodami zvěří
Fyziologické	Vznik kalamit a nahodilých těžeb způsobených biotickými činiteli. Snížení přírůstu lesních dřevin.
Technologické	Zvyšující se požadavky na využívání nových investičně nákladných technologií vlivem nedostatku pracovníků dělnických profesí.
Psychologické	Nízká prestiž povolání v oblasti lesního hospodářství způsobující nedostatek kvalifikované pracovní síly.
Sociální	Zvyšující se tlak veřejnosti na rekreační využívání lesa (zvyšuje riziko vzniku požáru): <ul style="list-style-type: none"> • budování a využívání cyklotras, • budování „infrastruktury“ pro rekreační využití (odpočívadla, altány, apod.), • pořádání společenských, kulturních a sportovních akcí.
Právní	Legislativní změny především v oblasti: <ul style="list-style-type: none"> • lesního hospodářství, • ochrany přírody a životního prostředí, • daní a sociálního pojištění, • zaměstnanosti.
Ergonomické	Nedostatek kvalifikovaných pracovníků dělnických profesí.

Zařazení potenciálních jevů do skupin zdrojů nebezpečí nemusí být v některých případech jednoznačné, jelikož někdy mohou být identifikované jevy výsledkem synergického působení různých faktorů.

4. Kalkulace lesnických činností

Zásadní součástí ekonomických charakteristik za účelem objektivního stanovení nájmu jsou kalkulační lesnických činností - na bázi zpeněžení dříví a hodnotových vstupů pěstební činnosti. (Kupčák 2006)

4.1 Kalkulace zpeněžení dříví

K základním aspektům kalkulací patří: modelové zpeněžení dříví, modelové náklady, objektivizace místních výrobních podmínek.

Modelové zpeněžení dříví sestává z:

- sortimentace (vč. databáze empiricky zjištěných průměrných odbytových údajů),
- tržních realizačních cen sortimentů surového dříví (databáze aktuálních realizačních cen, informace ČSÚ, vlastní analýzy trhu a prognózy).

Modelové náklady vychází z:

- spotřeby práce (pomocí v lesnictví běžně používaných výkonových norem),
- mzdových tarifů (údaje ISCP - informační systém ceny práce),
- cen prostředků, materiálu, pohonných hmot apod. (dostupné ceníky distributorů),
- výkonů a měrné spotřeby prostředků (dostupné údaje výrobců),
- odpisových sazeb mechanizačních prostředků (dle platné legislativy).

Objektivizované místní výrobní podmínky zahrnují:

- terénní a klimatické podmínky a související nezbytné zastoupení technologií,
- průměrnou přibližovací vzdálenost,
- průměrnou odvozní vzdálenost.

Ceníky dříví odpovídají kalkulaci možných tržeb za vyrobené obchodní sortimenty a objektivně přiznaných nákladů nutných k jejich výrobě. Jsou dle dřevin, resp. skupin dřevin, členěny do matice ceníkových kódů a hmotností. Ceníkové kódy jsou charakterizovány druhem těžby a v jeho rámci příslušným kvalitativním zařazením. Jednotlivé ceny se liší respektováním výrobních podmínek a odbytových podmínek vzhledem k lokaci. Ceník dříví rozeznává zpravidla druhy těžeb: předmýtní do 40 let věku porostu, předmýtní nad 40 let věku porostu, těžby soustředěné (zpravidla holosečné), těžby podroostní a výběrné, nahodilá roztroušená těžba, a případně tyto kvalitativní kódy: normální kvalita, souše, hniloba kmene, lapáky, vývraty, zlomy, hniloba + souš, nepravé jádro a zbarvení, vtroušené netvárné listnáče.

Konstrukce nákladově orientované ceny dříví na pni (Cd) se vyčísľují podle vztahu

$$Cd = ZP - CN$$

kdy

$$CN = PN + MO$$

kde

ZP dosažitelné zpeněžení dříví,

PN přímé náklady na výkony: těžba, přibližování, odvoz, manipulace + expedice, podvýrobní úprava,

MO výše obchodní marže, jež zahrnuje: výrobní režie, správní režie, finanční režie, zisk.

4.2 Kalkulace pěstební činnosti

Hodnoty pěstebních prací jsou členěny dle jednotlivých výkonů obnovy, výchovy a ochrany lesa a odpovídají kalkulacím nezbytné spotřeby času a materiálu, příp. sazenic.

Konstrukce nákladově orientované ceny pěstebních prací (Cp) vychází ze vztahu

$$Cp = [Nč \cdot (T \cdot PSZ + NP)] + M$$

kde

$Nč$ normočas dle výkonových norem,

T mzdový tarif,

PSZ odvody na sociální a zdravotní pojištění,

NP náhrady za prostředek,

M materiálové náklady.

4.3 Příspěvek na úhradu fixních nákladů

Příspěvek na úhradu (PÚ) je definován jako rozdíl výnosů a variabilních nákladů a vyjadřuje souhrn prostředků, které je možno použít na úhradu fixních nákladů a případný přebytek představuje zisk. Zásadní úloha PÚ spočívá v jeho vztahu k objemu výroby. Při definování PÚ je důležitý reálný obsah tohoto ukazatele, tj. přesné vymezení jeho výnosové a nákladové části.

V současné době nabývá tento ukazatel také na významu, protože v zemích EU je v podobě standardu využíván především ke klasifikaci (typologii) podniků. PÚ tím, že využívá jen variabilní náklady, tj.

v podstatě přímé náklady, je výrobkově dobře zjistitelný. Naproti tomu zjišťování výrobních nákladů, které vedle variabilních nákladů zahrnují i další nákladové položky, zejména určitý podíl fixních nákladů, vyžaduje přijetí určitých pravidel a složitějších metodických přístupů. To ve svém důsledku klade vyšší nároky na podnikový informační systém.

Základní výpočetní postup při stanovení příspěvku na úhradu:

(1) výnosy z prodeje v daném období	$\sum_{i=1}^n c_i q_i$	
(2) - variabilní náklady realizovaných výrobků	$\sum_{i=1}^n n_i^v q_i$	
(3) celkový příspěvek na úhradu fixních nákladů období	$\sum_{i=1}^n PU_i$	daného
(4) - fixní náklady podniku za dané období	N_f	
(5) zisk (ztráta) za dané období	Z	

kde:

Z zisk (ztráta) za dané období

N_f fixní náklady daného období

q_i realizované množství *i-tého* výrobku

n_i^v variabilní náklady *i-tého* výrobku

c_i prodejní cena *i-tého* výrobku

i výrobek 1 až n

PU_i příspěvek na úhradu fixních nákladů *i-tého* výrobku

V podmínkách LH vystupuje PÚ především ve vztahu k objemu těžeb (těžebních možností), a vychází z analýzy bodu zvratu – průmětu nákladové a výnosové funkce. I když pěstební činnost je v LH v určitém korelačním vztahu k těžební činnosti je u PÚ metodickým problémem právě přiřazování objemu pěstební činnosti - minimálně např. ve vztahu ke sledu hospodářských (účetních) období.

4.4 Efektivnost LH na bázi hrubého zisku lesní výroby

Při této metodice jde v zásadě o ekonomické parametry výroby dřeva na pni, založené na lesnické typologii a na optimalizaci technologií pěstební a těžební činnosti. Výsledky kalkulací nákladů a výnosů umožňují lesnímu hospodáři zvolit optimální obhospodařování lesa na základě ekonomických rozhodovacích kritérií, na druhé straně jsou tak zjišťovány objektivní výše dosažitelného hospodářského výsledku. Danou metodiku dlouhodobě vyvíjí kolektiv Katedry ekonomiky a řízení lesního hospodářství FLD ČZU v Praze pod vedením prof. Pulkraba (2009).

Kritéria hodnocení hospodářsky vyrovnaných lesních celků sestávají z postupu výpočtu hrubého zisku lesní výroby (HZLV):

- kalkulace navazují na výsledky typologie lesů podle Plívy (1999), která byla v předstihu nositelem myšlenky trvalosti obhospodařování lesů. Cílem bylo vypracovat metodický postup využití souborů lesních typů (SLT) pro diferenciaci obhospodařování lesa (SLT podle intenzity a cíle hospodaření),
- limity hospodaření, dané typologickými základy, doplněny optimálními hospodářskými opatřeními pěstební a těžební činnosti,
- kalkulace přímých nákladů a úplných vlastních nákladů obhospodařování lesních porostů,
- kalkulace výnosů lesní výroby,

- hrubý zisk lesní výroby.

Výpočty jsou provedeny na základě obmýti a zpeněžení dříví, a to průměrného mýtního přírůstu (PMP), průměrného mýtního přírůstu hodnotového (PMPH) a celkového průměrného přírůstu hodnotového (CPPH). Výstupy (podle jednotlivých SLT) jsou:

- HZLV podle SLT a cílového hospodářství (včetně detailu přímých nákladů na ochranu lesa, pěstební činnost, těžební činnost a údržbu cest),
- potenciální naturální produkce podle SLT a cílového hospodářství (pro současné porosty),
- potenciální naturální produkce podle SLT a cílového hospodářství (pro predikovaný vývoj porostů),
- potenciální naturální produkce a výnosy (pro současné porosty, pro predikovaný vývoj porostů) – v trajektorii: PMP (m^3) → zpeněžení sortimentů (Kč) → PMPH (Kč) → CPPH (Kč) → CPPH - ($Kč \cdot ha^{-1}$) → CPPH na ($Kč \cdot m^{-3}$).

Metodika popsaného postupu viz - Pulkrab, K., Šišák, L., Bartuněk, J. Hodnocení efektivnosti v lesním hospodářství. Nakl. Lesnická práce, 2009.

5. Pronájem lesního majetku z hlediska účetního a daňového

Účetní problematika pronájmu u pronajímatele (ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví), který při pronajímání lesního pozemku zůstává vlastníkem, vychází ze dvou možností:

- Buď lesní pozemek nemá vložen v obchodním majetku, pak o pronájmu neúčtuje (není účetní jednotkou), avšak v případě, že chce vykazovat náklady spojené s pronájmem ve skutečné výši, má za povinnost vést zvláštní chronologickou evidenci příjmů a výdajů, případné tvorby a použití rezerv včetně rezervy na pěstební činnost, jakož i pohledávky a závazky ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu, nebo vykazuje výdaje tzv. paušálem, pak je povinen evidovat pouze své příjmy.

- Nebo má pozemek vložen do obchodního majetku, pak se pronájem stává podnikáním. I v tomto případě má pronajímatel - podnikatel možnost vykazovat náklady spojené s dosažením, zajištěním a udržením příjmů buď ve skutečné výši, či formou paušální sazby. V případě, že uplatňuje výdaje paušálem, přestože podniká na základě živnostenského oprávnění, nemusí vést účetnictví, postačí pouze evidence příjmů. Nájemce o najatém majetku neúčtuje, nestává se jeho vlastníkem, v případě, že účtuje, je povinen najatý majetek uvádět v podrozvahové evidenci.

Z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (ZDP) příjmy z pronájmu zdaňuje pronajímatel, který pronajímá lesní pozemek na základě živnostenského oprávnění (podle § 7 ZDP), v opačném případě podléhá zdanění podle § 9. V obou případech může pronajímatel k těmto příjmům jako korekci postavit buď náklady v prokázané výši, nebo stanovené v paušální výši. Ta je pro příjmy zdaňované podle § 7 stanovena na 80 % (jedná-li se o příjmy ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství), u příjmů zdaňovaných podle § 9 ve výši 30 % dosažených příjmů. Výhodou zdanění podle § 9 je skutečnost, že pronajímatel nemusí o svých příjmech a výdajích účtovat, nemusí tudíž pozemek vkládat do obchodního majetku. To má význam v případech, kdy zamýšlí lesní pozemek prodat, protože si tímto způsobem zjednoduší podmínky pro osvobození příjmů z prodeje pozemku. Nezanedbatelnou výhodou je fakt, že nemusí vést účetnictví. Nevýhodou je v případě vykazování nákladů paušálem nižší procentická sazba oproti § 7 a skutečnost, že nelze vykázat mimo paušál již žádné jiné náklady.

Při zdanění pronájmu podle § 7 vstupuje dosažený příjem do vyměřovacího základu rozhodného pro odvod sociálního a zdravotního pojištění, což bývá pocíťováno jako nevýhoda. Navíc, pokud vykazuje pronajímatel náklady ve skutečné výši, musí vést účetnictví a vložit pozemek do obchodního majetku (aniž by získal kompenzaci v odpisech).

Obecně platí (pro § 7 i § 9), že v případě, kdy je nájemné vysoké a výdaje spojené s jeho dosažením nízké (což je aktuální právě u pozemků na rozdíl od jiných nemovitostí), je výhodné zvolit paušální způsob vykazování výdajů.

Jiným daním, než jsou shora uvedené, pronájem lesních pozemků nepodléhá. V zákoně o správě daní a poplatků (zákon č. 337/1992 Sb.) je však stanovena povinnost právnickým a fyzickým osobám, pokud provádějí úhrady fyzickým osobám za pronájem a nesrážejí z těchto úhrad daň z příjmů, tzv. oznamovací povinnost. (Janásek, Kupčák 2009)

Diskuze

Z pohledu historického - pacht se označuje časově vymezený pronájem zemědělské půdy a zemědělských objektů, který se začal užívat koncem středověku (šlo tedy o pronájem celého hospodářství). Zemědělec, který je měl pronajaté, se nazývá pachtýř a odvádí za pronajatou půdu finanční prostředky, tzv. pachtovné, případně část úrody (tzv. podílňý pacht). Rozdíl mezi pachtem a pronájmem je ten, že pachtýř se zavazuje propachtovanou půdu zušlechtovat, zatímco nájemce tuto povinnost nemá.

Pronájem lesního majetku je případ změny ekonomického uživatele pozemku, kterým se místo majitele (pronajímatele) stává podle příslušné nájemní smlouvy nájemce pozemku. Je specifikou lesních pozemků, že podle zákona o lesích je nájem a podnájem (případ, kdy nájemce se souhlasem vlastníka les dále pronajímá) státního lesa za účelem jeho obhospodařování zakázán. Podnájem u lesů ve vlastnictví jiných subjektů je podle téhož zákona dovolen jen v případě, že nájemní smlouva toto povolení obsahuje, pronájem je možný bez omezení. S účinností od roku 1996 se nájmy a podnájmy již neevidují v katastru nemovitostí, platí však ohlašovací povinnost vůči orgánu státní správy lesů.

Z hlediska diskuze k otázkám stanovení nájmu je z pohledu ekonomického nutno ještě upozornit na případný souběh odvodu nájmu oproti inkasovaným finančním podporám z veřejných zdrojů (dotace v LH).

Závěr

Cílem tohoto příspěvku nebylo pokrytí diskusního tématu nájmu lesů v ČR. Například od potřeby historické analýzy nájmu lesních majetků v ČR, přes analýzu o nájmech a zkušenostech po roce 1990 (a proč velcí vlastníci zpravidla les nepronajímají), až po vyhodnocení stávajících nájmu lesních majetků. Avšak i z ekonomického pohledu je u nájmu lesa nutno přiznat dosud chybějící metodiku, resp. konstatovat přetrvávající přístupovou nejednotnost a názorovou roztržičnost, projevující se mnohdy v hluboce rozdílné výši (na 1 ha lesa).

V zásadě lze shrnout obsah příspěvku v bodech – k optimální výši nájmu alespoň směřujících:

1. Nájem je ekonomická aktivita charakteru nákladu (výdaje), předpokládající na druhé straně produkci a realizaci – jako protiplnění, resp. dosažení, zajištění a udržení příjmů.
2. K základním atributům stanovení nájmu patří produkční charakteristiky lesního majetku a intenzita lesní výroby, avšak s průmětem příp. hospodářských omezení, a vědomím determinací, vyplývajících z platné legislativy.
3. Vzhledem k zvláštnostem lesní výroby zde dále patří faktor času, volba úrokové míry, aspekty lesní pozemkové renty. Vzhledem k stochastickému charakteru jevů v lesním hospodářství je nezbytná identifikace a hodnocení rizik.
4. K zásadním ekonomickým postupům za účelem objektivního stanovení nájmu patří kalkulace zpeněžení dříví a proti tomu stanovení (kalkulace) hodnotových vstupů odpovídající pěstební činnosti. Z hlediska ekonomických funkcí podniku zde organicky přistupuje příspěvek na úhradu fixních nákladů; z pohledu metodického lze využít úlohy stanovení efektivnosti LH na bázi hrubého zisku lesní výroby.
5. V neposlední řadě zde patří i účetní a daňové aspekty.
6. Z hlediska finálního výsledku - prioritní je stav a vývoj lesa z pohledu principů trvale udržitelného hospodaření.

K vlastnímu stanovení nájmu (ale i vzhledem ke statistickému šetření) je nutno upozornit, že roční nájemné je většinou stanoveno na ha lesa, nikoliv např. na 1 m³ těžby. Zejména, jak bylo uvedeno, z důvodu intenzity hospodaření, jež je vymezena především těžební činností (pěstební činnost na

obnovní těžby navazuje). Další oporu k tomuto lze shledat také v zákonu o rezervách č. 593/1992 Sb. pro zjištění základu daně z příjmů, podle něhož mohou vlastníci lesů vytvářet rezervu na pěstební činnost, a kdy podle § 9 odst. 3 rezerva na pěstební činnost se vytváří podle výše vytěženého objemu dřevní hmoty v m³.

V návaznosti na těžební možnosti by měl být nájem korigovatelný - např. vzhledem k změnám podílu úmyslných a nahodilých těžeb (většinou v důsledku kalamit). U použitých cen dříví pak prolongovat delší časová období (k eliminaci cenových výkyvů).

V souvislosti s objektivním stanovením nájmu se nabízí i otázka zakomponování některých aspektů oceňování lesního majetku při obnově LHP.

Literatura

1. DUDÍK, R. Rizika sestavení nákladového modelu pěstebních opatření při přestavbě lesního porostu. In ŠIŠÁK, L. - STÝBLO, J. Ekonomické aspekty rekonstrukce náhradních porostů v Krušných horách. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2006, s. 60-64. ISBN 80-213-1595-4.
2. JANÁSEK M., KUPČÁK V. Vybrané účetní a daňové aspekty v lesním hospodářství. Auditor, roč. XVI (6/2009), Komora auditorů ČR Praha, s. 11 - 26, ISSN 1210-9096
3. KOLENKA, I. Vybrané metody prognózovania v lesníckej ekonomike. Ústav pre výchovu a vzdelávanie pracovníkov LVH SR, Zvolen 1995, ISBN80-88677-33-5
4. KUPČÁK, V. Předpoklady pro účinné uplatnění ekonomických nástrojů řízení u soukromých lesních majetků. Sborník referátů z konference: „Ekonomické a právní poměry lesního hospodářství a dřevozpracujícího průmyslu ČR“. Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, Brno 2001, s. 32 – 35, ISBN 80-7157-572-0
5. KUPČÁK, V. Ekonomika lesního hospodářství. MZLU, Brno 2006, ISBN 80-7157-734-0
6. KUPČÁK, V. , POLSTER, P. Ekonomické aspekty kategorizace lesů v České republice. In HAJDÚCHOVÁ, I. Zborník z konferencie Financovanie 2007 LESY - DREVO. Zvolen: TU vo Zvolene, 2007, s. 35-44. ISBN 978-80-228-1795-0
7. PULKRAB, K., ŠIŠÁK, L., BARTUNĚK, J. Hodnocení efektivnosti v lesním hospodářství. Lesnická práce, Kostelec n. Č. l., 2009, s. 130, ISBN 978-80-87154-12-0
8. ŠAFARÍK, D., ČERNÝ, L. Lesy města Brna – lesní hospodářství po pěti staletích. In DUDÍK, R., KUPČÁK, V. Sborník referátů ze semináře Ekonomické aspekty integrovaného lesního hospodářství. Brno, 2007, s. 104-117. ISBN 978-80-7375-102-9
9. ŠAFARÍK, D. Lesnické hospodaření soukromého subjektu v podmínkách Drahanské vrchoviny LESCUS Cetkovice, s. r. o.. In. DUDÍK, R., DVOŘÁKOVÁ, A. Sborník referátů ze semináře s mezinárodní účastí Lesnictví a podnikatelské prostředí. Brno, 2008, s. 68-76. ISBN 978-80-7375-329-0

Kontakt:

Doc. Ing. VÁCLAV KUPČÁK, CSc.
Katedra ekonomiky a řízení lesního hospodářství
Fakulta lesnická a dřevařská
Česká zemědělská univerzita v Praze
e-mail: kupcak@fld.czu.cz

Ing. DALIBOR ŠAFARÍK
Ústav lesnické a dřevařské ekonomiky a politiky
Lesnická a dřevařská fakulta
Mendelova univerzita v Brně
Zemědělská 3, 613 00 Brno
e-mail: dalibor.safarik@mendelu.cz