

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů**

**Katedra pedologie a ochrany půd**



**Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu**

**Bakalářská práce**

**Autor práce:** Nikola Stránská

**Vedoucí práce:** Ing. Jaroslava Janků, CSc.

© 2014 ČZU v Praze

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne \_\_\_\_\_

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Jaroslavě Janků, CSc. za vedení a odbornou pomoc při vypracování této bakalářské práce.

# Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu

## Souhrn

Bakalářská práce se zabývá vlastnictvím a pronájmem půdy. Cílem práce je, s použitím dostupné odborné literatury podat ucelený náhled do této problematiky. Je zde vysvětlen obecně pojem půda. Předloženy jsou důležité definice půdy a hlediska významnosti ochrany půd. V České republice půda spadá z velké části do nepříznivých oblastí, proto je zmíněn systém podpory znevýhodněných oblastí. Vlastnictví půdy se na našem území během let neustále proměňovalo. Příčinou změn v pozemkové držbě byly jednotlivé pozemkové reformy a odlišná společenská a politická situace pro jednotlivá období státu. Pro Českou republiku je typický vysoký podíl pronajaté půdy. Práce se zaměřuje na pronájem půdy, jeho podíl a vývoj. Zmíněna je legislativa týkající se nájmu. Práce se zabývá tím, kdo půdu obhospodařuje, kdo vlastní a kdo pronajímá. Věnuje se trhu s půdou a cenám půdy. Zaměřuje se na faktory působící na cenu půdy a výši nájemného. Poslední kapitola je věnována vlastnímu šetření v regionu Sedlčanska. Obecné ukazatele jsou popsány na okrese Příbram, kam sledovaný region náleží. V této části je cílem analyzovat a mapovat situaci ohledně vlastnictví a pronájmu na vybraném území. Region je zařazen z hlediska výrobních a znevýhodněných oblastí. Nastíněny jsou možnosti dotací a podpor. Dále je zhodnocena struktura území. Mapovány jsou úřední a tržní ceny, dále i ceny za pronájem pro sledovaný region. Kolik půdy se pronajímá a kolik vlastní, bylo zjišťováno na základě informací z rozhovorů se subjekty podnikajícími v zemědělství. Sledovaný region je ve všech ukazatelích srovnatelný se situací celé České republiky a nedochází k výrazným odchylkám.

**Klíčová slova:** zemědělská půda, pozemková reforma, trh s půdou, nájem, ceny za půdu

# **Ownership and leasing of land in the selected region**

## **Summary**

The thesis deals with problems of land ownership and leasing. The aim of the work is to use the available literature to provide a comprehensive insight into this issue. The term soil is generally interpreted. Important definitions of a land and of the importance of a soil protection are mentioned. The land in the Czech Republic falls largely to unfavorable areas therefore the LFA system is mentioned. The ownership of the land has been constantly changing over the years. The reason of the changes in a land tenure were individual land reform and a different social and political situation in the individual periods of the state establishment. The Czech Republic is typical for a high proportion of rented land. The work focuses on a rent of land, its share and a development. The legislation of a lease is mentioned as well. The work deals with the fact who farms the land, who owns and rents it. It is also engaged in a land market and land prices. Factors affecting the price of land and the amount of rent are evaluated. The last chapter is devoted to the research of the Sedlčany region. General indicators are described in the Příbram district, where the reference region belongs to. In this section the aim is to analyze and map the situation regarding the ownership and the lease in the selected area. This region is classified in terms of production areas and disadvantaged areas. The options for grants and subsidy are outlined and the structure of the area is evaluated. The official, market prices and rent prices valid for the reference region are mapped. The amount of land rented and owned was investigated using interviews with different agricultural entities of this region. The monitored region is in all indicators comparable to the rest of the Czech Republic and no significant difference was found.

**Keywords:** agricultural land, land reform, land ownership, land market, land lease, land prices

## Obsah

1. Úvod.....	8
2. Cíl práce.....	9
3. Literární rešerše.....	10
3.1. Co je půda.....	10
3.1.1. Půda jako nemovitost.....	11
3.1.2. Zemědělské půdy.....	11
3.1.3. Lesní půdy.....	12
3.1.4. Znevýhodněné oblasti pro zemědělce.....	12
3.2. Historie vlastnictví půdy.....	14
3.2.1. Vývoj před 1. světovou válkou.....	14
3.2.2. Vývoj po 1. světové válce.....	15
3.2.3. Vývoj po 2. světové válce.....	16
3.2.4. Vývoj po roce 1989.....	18
3.3. Pronájem půdy.....	19
3.3.1. Co je renta.....	19
3.3.2. Obecně pronájem půdy.....	19
3.3.3. Legislativa k nájmu.....	20
3.3.4. Kdo půdu obhospodařuje, kdo vlastní, kdo pronajímá.....	21
3.4. Půda jako součást trhu.....	24
3.4.1. Trh půdy.....	24
3.4.2. Úřední a tržní cena půdy.....	25
3.4.3. Pronájem.....	27
3.4.4. Faktory ovlivňující vývoj cen půdy.....	28
4. Analýza vybraného regionu: Sedlčansko.....	31
4.1. Metodika.....	31
4.2. Obecná charakteristika vybraného území: Sedlčansko.....	32
4.3. Výsledky.....	35
4.3.1. Zemědělské výrobní oblasti ve vybrané lokalitě.....	35
4.3.1.1. Průměrné nájemné půdy pro výrobní oblasti.....	35
4.3.2. LFA v okrese Příbram.....	35
4.3.2.1. Provozní dotace a podpory pro vybraný region.....	36
4.3.3. Územní struktura druhů pozemků.....	38

4.3.4. Úřední ceny půdy.....	38
4.3.4.Tržní ceny prodávané půdy v okrese Příbram.....	39
4.3.5. Ceny za pronájem.....	43
4.3.6. Kolik půdy je pronajaté, kolik obhospodařuje vlastník.....	44
5. Závěr.....	51
6. Použité zkratky.....	53
7. Literatura.....	54

# 1. Úvod

Tématem bakalářské práce je vlastnictví a pronájem půdy. Práce se zaměřuje především na půdu zemědělskou. Toto téma je velmi široké, a proto se dotýká i mnoha oborů, jimi jsou především zemědělství, ekologie, právo a ekonomika.

Na začátku práce jsou předkládány definice půdy a hlediska její významnosti pro člověka. Půda je následně dělena na zemědělskou a lesní. Půda je definována jako nemovitost. V České republice spadá významná část půd do znevýhodněných oblastí pro zemědělce, proto je pojednáno o možnosti této podpory.

Významným úsekem je historie vlastnictví půdy, přičemž vlastnictví na našem území se po staletí velmi proměňovalo. Stěžejním obdobím je 20. století, kdy docházelo k nejvýraznějším proměnám, jež byly dány aktuálními společenskými a politickými podmínkami. Otázky spojené s vlastnictvím půdy nejsou dodnes plně vyřešeny.

Stěžejní část se zaměřuje na pronájem půdy i pronájem z hlediska legislativy. Mapovány jsou ceny za pronájem, jak jsou ovlivněny a proč právě na našem území se stal pronájem velmi rozšířeným. Půda je dělena na to, kdo ji obhospodařuje, kdo vlastní a jaké procento si ji pronajímá v rámci celé České republiky. Půda se stává součástí trhu s nemovitostmi. Práce se proto zabývá vývojem trhu. Zmiňovány jsou zde jednotlivé druhy cen, jako jsou úřední a tržní. Hodnota, jaká je připisovaná půdě, je závislá na mnoha faktorech. Práce pojednává, co na cenu půdy i výši nájemného výrazně působí.

V části vlastní práce jsou popisovány zjištěné údaje pro vybraný region. V závěru jsou tyto informace vyhodnoceny.



## 2. Cíl práce

Záměrem této práce je podat ucelený náhled na problematiku vlastnictví a pronajmu půdy v České republice.

- definovat základní otázky související s pojmem půda
- zpracovat přehled o historickém vývoji, co se týče otázek vlastnictví půdy na našem území
- detailněji popsat informace týkající se pronájmu půdy
- popsat současnou situaci na trhu s půdou a s tím spojený vývoj cen půdy
- zaměřit se na faktory, které ovlivňují ceny půdy a ceny za pronájem
- pomocí získaných informací nastítnit situaci pro náš vybraný region.

## 3. Literární rešerše

### 3.1. Co je půda

Podle Kozáka a Němečka (2009) je půda žijící prostorový přírodní útvar s transformační, translokační a produkční schopností, která podmiňuje tvorbu biomasy. Z hlediska nejširší definice je půda považována za komplexní, polyfunkční, otevřený, polyfázový strukturní systém, tvořící povrchovou část litosféry.

Na vzniku a vývoji půd se podílí řada půdotvorných faktorů, jako jsou mateční hornina, klimatické poměry, biologický činitel, voda, činnost člověka, reliéf terénu a stáří krajiny. Vlivem vzájemného působení těchto faktorů a podmínek vznikají půdní typy a nižší klasifikační jednotky, které jsou charakterizovány určitými morfologickými znaky, chemickými, fyzikálními, fyzikálně – chemickými a biologickými vlastnostmi (Kozák a Němeček, 2009).

Půda má rozhodující vliv na veškeré živé dění na Zemi. Půda je systémem, který podporuje život na pevnině. Je prostředím, které umožňuje zakořenění rostlin. Půda zadržuje vodu z dešťů do období bez srážek (Kutílek, 2012).

Půda je zásobárnou informací o tom, jak se vyvíjela krajina nejen ve čtvrtohorách, ale i ve starších geologických dobách. Půda se stává konzervativním prvkem, čímž si zachovává mnoho znaků a vlastností, které nám ukazují, za jakých podmínek se v minulosti tvořila (Hauptman a kol., 2009).

Půda je jedním z nejvýznamnějších přírodních zdrojů. Přírodním zdrojem se rozumí prvky živé a neživé přírody (tj. dostupné látky nebo organismy), které lidstvo využívá k uspokojení svých základních potřeb. V přírodních ekosystémech a při řádném obhospodařování v zemědělství a lesnictví nabývá rysů obnovitelného trvale udržitelného přírodního zdroje. Jako složitý systém je soustavnou látkovou a energetickou výměnou úzce spojena s okolním prostředím. Stává se hlavní oblastí lidské činnosti a je proto i přírodním zdrojem potenciálně ohrožitelným a snadno znehodnotitelným. Může nabýt, v důsledku nesprávné lidské činnosti, i charakteru přírodního zdroje vyčerpitelného neobnovitelného (Hauptman a kol., 2009).

Podle návrhu směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropy, kterou se vytváří rámec pro ochranu půdy, je půda neobnovitelným zdrojem, u níž degradace může být rychlá, naopak procesy jejího vytváření a obnovy jsou extrémně pomalé. Jedná se o velmi dynamický

system, který plní mnoho funkcí a poskytuje služby nezbytné pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů (Kozák a Němeček, 2009).

Globální půdní zdroje jsou omezené a neobnovitelné zdroje, s výjimkou dlouhých geologických časových rámců. Proto je potřeba řídit tyto omezené zdroje udržitelným způsobem, aby se zajistilo, že dostatek úrodné půdy bude stále k dispozici i pro budoucí generace. Udržitelné hospodaření s půdou vyžaduje přijetí právních rámců, které prosazují zavádění osvědčených postupů pro ochranu půdy statkářů a hlavních zúčastněných stran (Montanarella et Vargas, 2012).

### **3.1.1. Půda jako nemovitost**

Půdu je možné si definovat také jako nemovitost. Nemovitost, v nejobecnější rovině, jsou především pozemky jako součást všeobecného povrchu zemského, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Do nemovitostí se zahrnuje veškerá půda, zemědělská, lesní, stavební pozemky, vodní plochy, rybníky a vodní toky. Půda, jako součást zemského povrchu, je nezbytný naturálně věcným předpokladem, základní podmínkou pro výstavbu všech staveb (Němec, 2004).

### **3.1.2. Zemědělské půdy**

Podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb., patří mezi pozemky zemědělsky obhospodařované orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Zemědělský půdní fond České republiky se z velké části nalézá v méně příznivých půdně klimatických podmínkách. Z celoevropského hlediska české zemědělství přináležejí k typu podhorskému až horskému (Hauptman, 2009).

Hlavní funkcí zemědělské půdy se stává výrobní charakter pro zemědělskou výrobu, který tvoří jeho primární hodnotovou hladinu z hlediska ekonomických vztahů daných nabídkou a poptávkou po zemědělských produktech. Z hlediska zájmu celé společnosti se stále více prosazují i jiné funkce zemědělské půdy, vyplývající především z role zemědělské půdy pro údržbu krajiny (Voltr, 2011).

### 3.1.3. Lesní půdy

Lesní půda je součástí lesního ekosystému a stává se oproti půdě zemědělské dlouhodobě ovlivňovanou trvalou přítomností rostlinného společenstva ve všech jeho vývojových stádiích a není pravidelně obhospodařována. Po dlouhou dobu si zachovává přirozené vlastnosti, dané zejména typickým uspořádáním horizontů (Hauptman a kol., 2009).

Podle portálu ministerstva zemědělství patří Česká republika k zemím s vysokou lesnatostí. Lesní pozemky pokrývají v současné době 2 661 889 ha, což představuje 33,9 % z celkového území státu. Výměra lesů se od druhé poloviny 20. století soustavně zvyšuje. Rozhodující podíl lesů v ČR je ve vlastnictví státu (59,80 %). Obce, jejich lesní družstva a společenstva se na vlastnictví lesů podílejí 17,96 % a soukromí vlastníci 22,1 %.

### 3.1.4. Znevýhodněné oblasti pro zemědělce

System podpory zemědělců ve znevýhodněných oblastech (Less Favoured Areas) v EU funguje od roku 1975. Tento režim napomáhá zachovat zemědělskou činnost a ráz krajiny v horských oblastech, v „ostatních“ znevýhodněných oblastech a v oblastech se specifickým znevýhodněním (Bukovský a kol., 2012).

V rámci Evropské unie je kolem 56 % zemědělské půdy označeno za znevýhodněné oblasti, přitom jen na polovinu z této plochy jsou poskytovány platby. Platby za přírodní znevýhodnění byly zahrnuty mezi postupy orientované na udržitelné využívání zemědělské půdy. Při trvalém využívání zemědělské půdy dochází k zachování venkova a k zachování a podpoře udržitelných systémů zemědělského hospodaření (Bukovský a kol., 2012).

Podle Zprávy o stavu zemědělství (2011) celková výměra z. p. v LFA evidované v LPIS k 31. 12. 2011 je 1 782 tis. ha, (50,3 % z. p.), v tom orná půda zaujímá 935 tis. ha (52,5 % z. p. v LFA) a travní porosty 836 tis. ha (46,9 % z. p.).

V současné době existují tři kategorie LFA:

- **Horské oblasti**, které jsou znevýhodněny krátkým vegetačním obdobím vzhledem k vysoké nadmořské výšce, nebo strmými svahy, nebo kombinací obou. Patří sem i oblasti severně od 62. rovnoběžky.
- **Ostatní méně příznivé oblasti** LFA, v nichž je nebezpečí opouštění zemědělské půdy a kde je nutná ochrana přírody. Současné postižení se týká nízké produktivity, nízké a klesající zemědělské populace.

- **Oblasti postižené specifickými nevýhodami**, ve kterých by zemědělství mělo být i nadále v zájmu zachování nebo zlepšení životního prostředí, zachování krajiny a ochrany jejich turistického potenciálu oblasti nebo na ochranu pobřeží (Eliasson et al., 2010).

Aktuální vymezení LFA je založeno na celé řadě ukazatelů výnosností půdy, ekonomické výkonnosti zemědělství a populaci. Navrhovaná další kritéria jsou: teplota, stres z horka, odvodňování, struktura půdy a podílu skeletu, hloubka zakořenění, chemické vlastnosti půdy, vlhkostní rovnováha a sklon. Každé kritérium je popsáno a orientační prahové hodnoty pro posouzení jejich dopadu na zemědělství je zajištěno. Kritéria jsou v současné době testovány v členských státech EU pro budoucí možnou legislativu (Eliasson et al., 2010).

## 3.2. Historie vlastnictví půdy

Půda se pro všechny své vlastnosti stávala předmětem hospodářské činnosti člověka a nezbytným základem pro zemědělství. Půda je součástí bohatství státu, ale i jednotlivce a byla příčinou mnoha svárů a násilí (Beranová a Kubačák, 2010).

### 3.2.1. Vývoj před 1. světovou válkou

Začátek vývoje vlastnických uživatelských vztahů na území České republiky je možno zasadit do 12. až 14. století. V tomto období byly osídlovány okrajové části našich historických území. Dominantními vlastníky půdy byl zejména panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly z velké části kolonistům (Němec, 2004).

První velká pozemková reforma na území dnešní České republiky probíhala v letech 1775 – 1787. Jelikož počet bezzemků a vesnické chudiny výrazně vzrůstal, takže dosáhl 60 – 70 % vesnického obyvatelstva, Marie Terezie svolila k pokusu odstranění roboty na státních statcích. A pozemky měly být následně rozděleny poddaným. Přidělované pozemky byly určeny hlavně pro drobné uchazeče, kteří neměli vlastní půdu. Tito přidělci se stali dědičnými nájemci (Němec, 2004).

Pro 19. století byl typický velmi značný pohyb půdy, tedy změny v pozemkové držbě. Koncem 19. století nejpočetnější většinu představovali držitelé s nejmenší výměrou půdy do 2 ha. Spolu s vlastníky o výměře 2-5 ha jich bylo více než 80 % z celkového počtu, patřilo jim přitom jen 17 % půdy v českých zemích. Naproti tomu početně velmi slabou skupinu tvořili držitelé půdy nad 100 ha – statkáři a velkostatkáři. Jediným prostředkem k rozšíření jejich hospodářství byl pacht, který v tomto nerovnoměrném rozdělení půdy připadal v úvahu (Beranová a Kubačák, 2010).

Další velká pozemková reforma proběhla v roce 1848. Císařským patentem došlo ke zrušení poddanství a roboty. Bývalý poddaní – nájemci, též pachtýři půdy se stali majiteli pozemků, které dosud pouze obhospodařovali (Němec, 2004).

V dalších letech hlavně díky rozvoji kapitalismu naráželo české zemědělství na soustředění půdy do rukou několika málo šlechtických rodin a katolické církve. Jediným způsobem zisku půdy zůstával pacht, který byl v našich podmínkách velmi rozšířen a využíván. Ještě v této době bylo možné, na některých statcích narazit na určité druhy vykořisťování. Rolníci pak mnohokrát museli za pronájem půdy odvádět část úrody nebo

vypomáhat na velkostatku, čímž se vytvářela i osobní závislost mezi pachtýři a velkostatkáři (Beranová a Kubačák, 2010).

Tyto nepříznivé skutečnosti vedly agrární stranu k tomu, aby všechna půda byla osvobozena od právních omezení a aby byly vytvořeny předpoklady pro volné použití půdy, což mělo vést k přesunům půdy, zejména do rukou větších zemědělských závodů (Beranová a Kubačák, 2010).

Podle tehdejších statistik, před první světovou válkou vlastnilo v Čechách 81 % všech držitelů půd pouze 33 % veškeré půdy, přičemž jejich držba nepřesahovala jednotlivě 5,00 ha. Na Moravě bylo do 5,00 ha 75 % všech držitelů půdy, kteří vlastnili pouze 17 % veškeré půdy. Ve Slezsku bylo držitelů půdy na 100,00 ha jen 0,1 % z celkového počtu, avšak vlastnili více než 42 % veškeré půdy (Němec, 2004).

### **3.2.2. Vývoj po 1. světové válce**

Další rozvíjení právní úpravy vlastnictví a užití půdy je dáno hlavně společenskými a politickými podmínkami jednotlivých období státu. Jak se u nás vyvíjelo pozemkové vlastnictví, je především spojeno s realizací dvou pozemkových reforem. První pozemková reforma se uskutečnila v Československé republice po roce 1918. K provedení této reformy byly přijaty zákonné úpravy, kde záměrem bylo zejména zabránit velkému pozemkové vlastnictví, které se mělo dále rozdělit přidělcům (Liška, 1994).

Podle tzv. Přídělového zákona půdu patřící do záboru (pokud si ji stát neponechal nebo ji nevyužil pro prospěšné účely) přiděloval Pozemkový úřad hlavně jednotlivcům, a to většinou malým rolníkům, domkářům, drobným živnostníkům, zaměstnancům v zemědělství a lesnictví a bezzemkům. Dále zvláště legionářům a příslušníkům ozbrojených sil a rodinám pozůstalých po těch, kteří padli ve válce nebo zemřeli následkem vojenské služby, a válečným invalidům. Potom také sdružením těchto osob a jiným sdružením především pro účely bytové, zemědělským a spotřebním sdružením, obcím a jiným veřejným svazům a jiným právníckým osobám, ústavům a zařízením veřejně prospěšným (Liška, 1994).

Po vytvoření Československé republiky v roce 1918 převládající část zemědělské půdy byla až do roku 1948 vlastněna a obhospodařována malými a středními rolníky (Němec, 2004).

V roce 1921 v Čechách, na Moravě a ve Slezsku drobní rolníci s výměrou zemědělských podniků do 10 ha vlastnili a obhospodařovali přibližně 40 % zemědělského půdního fondu, střední rolníci s výměrou zemědělských podniků v rozmezí 10 až 30 ha vlastnili a

ohospodařovali přibližně 35 % zemědělského půdního fondu. Jen 25 % zemědělského půdního fondu v Čechách a 19 % na Moravě a ve Slezsku byla vlastněna a obhospodařována velkostatkáři (Němec, 2004).

### 3.2.3. Vývoj po 2. světové válce

Po druhé světové válce se díky politickému vývoji přistoupilo k dalším opatřením při řešení otázek vlastnictví půdy (Liška, 1994).

21. června 1945 byl v souladu s Košickým vládním programem vydán dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa s působností po celém území Čech a Moravy (Liška, 1994).

Zkonfiskovaná půda se přidělovala do vlastnictví fyzickým nebo právnickým osobám, a to podle zásady, aby u deputátníků a zemědělských dělníků nedošlo k překročení výměry 8 ha orné půdy nebo 12 ha zemědělské (podle bonity) a u maloročníků výměru doplňující jimi dosud vlastněné pozemky, nejvýše však 12 ha. Obcím a okresům se půda dávala pro účely veřejně prospěšné (Liška, 1994).

Na základě zákona o revizi pozemkové reformy se statkářům odebírala všechna půda nad výměru určenou zákonem o pozemkové reformě z roku 1919, tj. půda zemědělských podniků nad 250 ha celkové plochy nebo 150 ha orné půdy (Liška, 1994).

Podle zákona o revizi první pozemkové reformy se přikročilo k odstranění značného pozemkového vlastnictví tj. zabrání půdy soukromým vlastníkům, kdy rozsah zkonfiskované půdy přesahoval 150 ha zemědělské půdy, resp. 250 ha půdy celkem (Liška, 1994).

V roce 1948 byla vyhlášena poslední fáze, tj. druhá pozemková reforma v duchu hesla komunismu „půda patří těm, kdo na ní pracují“ (Němec, 2004).

Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě byl přijat dne 21. března 1948. Schválením tohoto zákona se otázka soukromého vlastnictví u nás prakticky vyřešila ještě před vydáním Ústavy 9. května, která následně ještě upravila hranici výměry půdy v soukromém vlastnictví na 50 ha (Liška, 1994).

Za přidělenou půdu musil přídělce platit náhradu. To jak bude náhrada vysoká, se určovalo podle bonity, polohy a dalších vlastností pozemků, také podle sociální situace přídělce. Nejnižší náhrada se pohybovala v hodnotě jedné průměrné roční úrody (Liška, 1994).



Díky pozemkovým reformám bylo občanům, popř. právnickým osobám odebíráno pozemkové vlastnictví nad 50 ha výměry. Stát si však tyto pozemky zpravidla neponechával a dále je přiděloval zejména občanům. To znamenalo, že soukromé vlastnictví fyzických osob bylo nahrazeno soukromým vlastnictvím jiných fyzických osob. V důsledku provádění kolektivizace a dalším vývojem zemědělství u nás však právní předpisy vytvářely takové podmínky, že pozemkové vlastnictví postrádalo podstatné znaky vlastnického práva (Liška, 1994).

Pro toto období bylo charakteristické výrazné zvětšování výrobních celků v zemědělství, a to za cenu odstranění malých a středních rolníků. K této typické činnosti pro období socialismu na našem území byla využívána teorie odlučování užívání půdy od vlastnického práva. Na základě této teorie stojí idea, že vlastník nemusí být uživatelem půdy. Docházelo k vytváření ucelených pozemkových právních užívacích institutů. Vlastnické právo k pozemkům bylo zřetelně potlačeno a omezeno. Jedním z nejdůležitějších institutů užívacích vztahů k pozemkům se stalo právo družstevního užívání (Liška, 1994).

Tabulka č. 1 Výsledky pozemkových reforem po roce 1945 (k 1. 5. 1951 v ha)

<b>Ukazatel</b>	<b>Přiděleno (ha)</b>
<b>Celková výměra půdy - z toho</b>	<b>4 143 149</b>
• <b>státní statky</b>	426 440
• <b>státní lesy</b>	1 730 999
• <b>JZD</b>	127 506
• <b>drobný přídělci</b>	1 281 008
• <b>ostatní</b>	577 196

Pramen: Němec, 2004.

Paralelně s procesem třetí etapy pozemkové reformy byly komunistickou vládou přijímány řady nových zákonů, které dále výrazně omezovaly právo soukromého vlastnictví na veškerou zemědělskou půdu. Podle těchto zákonů půda nemohla být nadále předmětem volné koupě a prodeje, spekulace, volného předávání do pachtu a získávání „bezpracného“ důchodu, ani nemohla být svévolně dělena na parcely (Němec, 2004).

Pro dobu mezi lety 1949 až 1989 se stalo charakteristické potlačení vlastnických vztahů k půdě, socializace zemědělství a snaha nastolení „všelidového vlastnictví“. V tomto období se za hlavní považují uživatelské vztahy, ale bez jakékoli vazby vlastnictví. Časté bylo rušení vlastnických hranic v terénu i v mapách katastru nemovitostí. Typické bylo odstraňování

přístupových cest k řadě pozemků. To vše postupně přispělo k nadměrnému zvětšování výměr pozemků a k enormnímu zvyšování rozlohy většiny zemědělských podniků (Němec, 2004).

V období 70. a 80. let docházelo k další fázi slučování a rozšiřování zemědělských podniků. Podíl samostatně hospodařících rolníků se stal zcela zanedbatelný a také oficiální statistika je přestala evidovat (Němec, 2004).

### **3.2.4. Vývoj po r. 1989**

Po roce 1989 dochází v tehdejší Československé republice spolu se změnou společenskopolitické situace k obnově vlastnických vztahů, a to zejména díky restitucím státem zabraného majetku a k prodeji zemědělské půdy, která byla a je ve vlastnictví státu (Němec, 2004).

Cílem tzv. restitučních procesů, jež byly pro ČR časté počátkem devadesátých let dvacátého století jako dopad změny společenských poměrů, se stalo dosažení zmírnění některých majetkových křivd, které u nás probíhaly v období let 1948 až 1989. A mělo tedy dojít k obnovení původního právního stavu a obnovení vlastnického práva k majetku těm, jimž bylo toto právo v minulosti odnímáno, případně jejich právním nástupcům. S tímto záměrem byly v období od roku 1990 až po současnost přijaty jednotlivé právní předpisy (Liška, 1994).

U zemědělských družstev s výměrou několika tisíc hektarů ve většině případů došlo k transformaci na menší celky, nebo fyzické osoby. Státní statky se postupně přeměnily na menší právnické nebo fyzické osoby. V důsledku toho došlo k vytvoření nové vrstvy zemědělských podniků fyzických osob (Němec, 2004).

### **3.3. Pronájem půdy**

Následující kapitola bude věnována pronájmu zemědělské půdy. Je to způsob, jak obhospodařovat půdu, aniž bychom ji vlastnili. V České republice je tento jev velmi rozšířený, i když se množství pronajímané půdy každoročně snižuje.

#### **3.3.1. Co je renta**

Výnos, který plyne z vlastnictví jakéhokoli výrobního faktoru, u něhož je nabídka fixní, tzn. cenově dokonale neelastická, nazýváme rentou. V našem případě, kdy se jedná o půdu, pak tuto rentu nazýváme důchodem, který následně plyne majiteli půdy z vlastnictví tohoto výrobního faktoru, nikoliv cenou faktoru samotného (Jurečka a kol., 2010).

#### **3.3.2. Obecně pronájem**

Hlavní cestou k získávání půdy a rozšíření zemědělského podniku je nájem. Zájem o příchování půdy je jak u zemědělců, kteří mají v úmyslu udržet se v odvětví, tak na straně vlastníků půdy, kteří chtějí přestat s hospodařením, ale půdu nechtějí hned prodávat. Majitelé půdy, kteří zanechávají hospodaření buď kvůli pokročilému věku, nebo přechodu do jiného zaměstnání, se zpravidla nezbavují vlastnického práva k půdě, ale snaží se půdu pronajmout (Němec, 2004).

Pronájem pozemků se často stává krátkodobým způsobem využití půdy, který umožňuje zemědělcům nákup pozemků v budoucnu (Marks – Bielska, 2013).

Kromě spolehlivých právních předpisů, zemědělský nájem hraje důležitou roli ve formování agrární struktury a nevyžaduje tolik finančních vstupů jako nákup pozemků (Marks – Bielska, 2013).

Nájemní smlouvy jsou mechanismy pro provádění transakcí. Pronájem pozemků je dobrovolná transakce, v níž majetková práva - jako užívatelská práva a právo na příjmy - jsou převedeny z vlastníků půdy nájemcům. Svazek vlastnických práv převáděných v rámci nájemní transakce se liší podle typu smluvního ujednání (Slangen et Polman, 2008).

Podle evropského měřítka je pro ČR charakteristickým rysem vysoký podíl pronajaté půdy, který se postupně snižuje. Vývoj podílu pronajaté půdy můžeme vidět v tabulce, kdy v roce 1990 bylo pronajímáno 99 % půdy. Podle šetření Českého statistického úřadu dochází ke

stabilnímu poklesu, kdy v roce 2010 byla téměř 1/4 pozemků ve vlastnictví zemědělců, kteří na této půdě hospodaří. Každý rok se v průměru snížil podíl půdy pronajaté (Bukovský a kol., 2012).

Tabulka č. 2 Vývoj podílu pronajaté půdy v ČR od roku 1990 do 2013

<b>Vývoj podílu pronajaté půdy v ČR od roku 1990 do 2013</b>							
<b>Rok</b>	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2010
<b>Podíl pronajaté půdy v ČR (%)</b>	99	95,2	91,6	85,7	81,6	77,5	76,5

Pramen: Bukovský a kol., 2012.

V České republice vlastníci zemědělské půdy z velké části své pozemky neobhospodařují, ale půdu následně pronajímají. Tento značný pronájem zemědělské půdy způsobuje vysoký stupeň koncentrace jejího obhospodařování i při výrazné roztržitosti vlastnictví půdy a jeho rozmanitosti (Němec, 2004).

### 3.3.3. Legislativa k nájmu

Podle nového Občanského zákoníku, který je v platnosti od 1. 1. 2014, se dle § 2201 se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Dále § 2205 stanoví, že nájemní smlouva pronajímatele zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

§ 2217 určuje, že se nájemné platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

V České republice je výše nájemného upravena zákonem č. 229/1991 Sb., o půdě, kde se doporučuje uplatnit nájemné ve výši 1% z úřední ceny zemědělské půdy, pokud mezi vlastníkem a nájemníkem nedojde k jiné dohodě. Přes toto doporučení se to, jak je vysoké nájemné, řídí také nabídkou a poptávkou (Němec, 2004).

V novém občanském zákoníku rozlišujeme pojmy nájem a pacht. Podle Občanského zákoníku § 2332 se pachtovní smlouvou propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné

nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

Podle § 2345 je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.

### 3.3.4. Kdo půdu obhospodařuje, kdo vlastní, jaké je procento pachtýřů

Podle údajů Agrocenzu 2010, jak můžeme vidět z tabulky č. 3, je celkem obhospodařovaná zemědělská půda 3 483 500 ha. Z toho vlastní zemědělská půda po odečtení pronajaté jiným a nevyužívané je 767 120 ha tj. 22,02 %. A z celkové rozlohy obhospodařované půdy je 2 716 380 ha, tj. 77,98 % pronajímáno.

Tabulka č. 3 Bilance zemědělské půdy (ha)

ČR	Obhospodařovaná půda celkem (ha)	v tom			
		vlastní půda	z toho		najatá půda od jiných
			pronajatá jiným	nevyužívaná	
	3 483 500	818 634	48 976	2 538	2 716 380

Pramen: ČSÚ, Agrocenzus 2010

Tabulka č. 4 Obhospodařovaná půda podle právní formy (ha)

Území, kraj, okres	Obhospodařovaná zemědělská půda celkem (ha)	v tom podle právní formy					
		fyzické osoby celkem	z toho zemědělský podnikatel – fyzická osoba	právnícké osoby celkem	z toho		
					společnosti s ručením omezeným	akciové společnosti	družstva
ČR	3 483 500	1 013 303	950 892	2 470 197	802 631	891 479	733 798
Středočeský kraj	554 522	185 483	176 459	369 039	117 693	139 048	103 260
Příbram	65 665	14 715	13 428	50 950	10 797	20608	17916

Pramen: ČSÚ, Agrocenzus 2010

Podle Agrocenzu 2010 je největší podíl subjektů, kteří půdu obhospodařují, právníckých osob. Ti hospodaří na 2 470 197 ha tj. 70,89 %, z toho nejvíce obhospodařují obchodní

společnosti, tj. 69,07 % plochy, společnosti s ručením omezeným jsou z 32,49 %, akciové společnosti z 36,09 %, družstva z 29,71 %. Mezi další subjekty, které obhospodařují menší plochy, patří veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, státní podnik a jiné. Dalšími subjekty, které obhospodařují zemědělskou půdu, jsou fyzické osoby s 1 013 303 ha, tj. 29,09 % z celkové obhospodařované zemědělské plochy. A z toho fyzických osob – zemědělských podnikatelů hospodaří na 950 892 ha, tj. na 93,84 %. Veškeré tyto údaje nalezneme v tabulce č. 4.

Stát je stále největším vlastníkem zemědělských pozemků. Dále tuto státní půdu i ostatní státní majetek pronajímá, do doby než bude zprivatizována. Ke konci roku 2011 z celkové výměry 212 558 tis. ha státní zemědělské půdy bylo pronajato 193,6 tis. ha. Podíl 61,9 % připadl na právnické osoby, zbytek na fyzické osoby, kterými jsou restituenti a soukromí zemědělci. Ke konci roku 2011 zůstalo z nejrůznějších důvodů ještě 19 tis. ha zemědělské půdy nepronajato, což představuje 8,9 % celkové výměry státní půdy ve správě Pozemkového fondu ČR. V současnosti zbývá převést přibližně 8 % z celkové nabídky státní půdy v rozsahu 600 tis. ha (Bukovský a kol., 2012).

Půdní fond ČR je vlastnický velmi roztržštěn. Podle situační a výhledové zprávy – Půda (2012) je k 31. 12. 2011 evidován na 5 980 680 listech vlastnictví. Je rozdělen do 22 805 426 parcel, z toho zemědělskou půdu tvoří 8 792 781 parcel. Průměrná rozloha jedné zemědělské parcely je 0,48 ha půdy. Převážnou část zemědělské půdy, tj. více než 3 800 tis. ha vlastní fyzické osoby nebo různé druhy obchodních společností a sdružení.

Podle Zprávy o stavu zemědělství ČR (2011) velké procento zemědělských podniků (necelých 97 %) vykazovalo alespoň minimální výměru zemědělské půdy a tyto podniky obhospodařovaly celkem 3,54 mil. ha zemědělské půdy (z toho 2,53 mil. ha orné půdy). Na necelých 70 % zemědělské půdy (a necelých 75 % orné půdy) hospodařily podniky právnických osob. U těchto podniků převládaly obchodní společnosti, které obhospodařovaly prakticky polovinu celkové výměry zemědělské půdy. Na pětinu výměry zemědělské půdy ještě hospodařila družstva. Podíl ostatních právnických osob na zemědělské půdě, kam patří státní podniky nebo příspěvkové organizace, je pouze 0,8 %.

Zpráva o stavu zemědělství ČR (2011) udává, že největší podíl na půdě je obhospodařován podniky fyzických osob, tedy zemědělství podnikatelé, na které připadalo 28,2 % celkové výměry obhospodařované zemědělské půdy a 24,2 % celkové výměry orné.

V ČR velikostní struktura zemědělských subjektů daná výměrou obhospodařované zemědělské půdy je značně různorodá a vykazuje výrazné rozdíly mezi podniky fyzických a právnických osob. Celkově 65 % podniků hospodařících na zemědělské půdě mělo výměru do

10 ha a připadala na ně pouze 2 % celkové výměry zemědělské půdy. Podniky s výměrou nad 500 ha reprezentují 4 % z celkového počtu podniků obhospodařujících zemědělskou půdu, avšak připadalo na ně více než 70 % její celkové výměry. Z toho můžeme vyvodit závěr, že je velké množství subjektů, jež hospodaří na malé výměře. Naopak malé množství podniků, které obhospodařují celkově rozsáhlejší území (Zpráva o stavu zemědělství ČR, 2011).

### 3.4. Půda jako součást trhu

Půda se stává součástí trhu nemovitostí. Jak nemovitosti, tak i půda, se stávají předmětem poptávky. Nemovitost nám umožňuje zhodnotit kapitál. Obhospodařování zemědělské půdy umožňuje získat pracovní příležitosti a kapitál do ní vložený, jakož i do ostatních nemovitostí. Půda se stává do značné míry odolná proti znehodnocení inflací (Němec, 2004).

#### 3.4.1. Trh půdy

Trh půdy je součástí obecného tržního systému. Je to trh, který podléhá obecným tržním zákonitostem s jistými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi půdy. Trh půdy, jako součást obecného tržního systému, proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy (Němec, 2004).

Trh půdy je ze svého charakteru vždy trhem místním. Tímto trhem se stává proto, že pozemky jsou prostorově nepřemístitelné a pevně spjaté s určitou částí zemského povrchu (Němec, 2004).

Rok 2002 znamenal pro trh s půdou v České republice značné oživení. Významný podíl na tom měl prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu. Všechna takto prodávaná zemědělská půda jen v roce 2002 zaujímala 74 tis. ha, tj. 1,7 % zemědělského půdního fondu. Během let 1993 až 2002 změnilo své vlastníky přibližně 164 tis. ha zemědělské půdy, tj. 3,83 % ZPF. Na trh se zemědělskou půdou vstupují ti, kteří chtějí půdu dále obhospodařovat. Dále také ostatní uchazeči, kteří zemědělskou půdu nakupují i pro jiné než zemědělské využití, zejména jako vhodnou investici do budoucna (Němec, 2004).

Drozd a Johnson (2004) potvrzují, že hodnota zemědělské půdy má často spekulativní povahu obchodních transakcí, kdy kupující hodlá dále s půdou nakládat jako se stavebním pozemkem, nebo pro výstavbu rekreačního zařízení. Kupující tak má speciální motivaci si často připlatit za získanou zemědělskou půdu.

Ve všech zemích, kde se uplatňuje tržním hospodářstvím, se půda stává zbožím. Jako jakékoli jiné zboží musí mít svou cenu vyjádřenou v penězích. Půda jako zboží má své určité zvláštnosti. Je to omezený zdroj, neboť její celková nabídka je dána přírodou, tj. nabídka půdy je neelastická. Je vymezena v konkrétní lokalitě, je vázaná na určité místo, tj. půda je nemobilní. Zejména zemědělská půda, ale i půda obecně má své individuální zhodnocovatelské schopnosti. Bez toho aby člověk nějakým způsobem zasahoval, může



produkovat nové statky. V České republice se cena půdy může odlišovat i v závislosti na způsobu a metodě oceňování. Výchozím oceňovacím předpisem pro oceňování půdy a ostatního majetku je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Hauptman a kol., 2009).

### **3.4.2. Úřední a tržní cena půdy**

Na trhu s půdou existují dva hlavní druhy cen, cena úřední a cena tržní. Úřední ceny zemědělských pozemků se používají například při stanovení daně z nemovitosti, zjištění ceny pozemku při jeho vyvlastnění pro veřejné účely nebo směny pozemků při komplexní pozemkové úpravě. Aktuální úřední cena je normativně stanovená na základě čistého výnosu, který je stanovený pro jednotlivé BPEJ. Ceny pro jednotlivé BPEJ jsou na území ČR aktualizovány oceňovacími vyhláškami k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Voltr, 2011).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) nám říká, jak je zemědělský pozemek oceňován. Podle §11 odstavce (1) se zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka – BPEJ je základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Při vyčleňování BPEJ platí zásada, že veškeré složky prostředí jsou si rovné. Je definováno na základě agronomicky zvláště důležitých charakteristik klimatu, půdy, reliéfu terénu a vláhového režimu lokalit území se zemědělským využitím. Dále je možné přiřadit parametrizované (normativní) údaje o produkční schopnosti hlavních zemědělských plodin a ekonomické efekty, které na daném stanovišti v určitém časovém úseku přináší. Soustava BPEJ pak zobrazuje všechny charakteristické kombinace základních a v krátkodobém až střednědobém časovém horizontu málo proměnlivých vlastností určitých lokalit zemědělského území, které jsou vzájemně odlišné a poskytují i rozdílné produkční a ekonomické efekty (Mašát, 2002).

Podle situační a výhledové zprávy – Půda (2012) je průměrná úřední cena za celou republiku 6,23 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena jednotlivých zemědělských pozemků odráží nejen ekonomický potenciál diferencované úrodnosti půdy, ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům. Ocenění všech těchto vlastností

zemědělského pozemku v tržním hospodářství nejlépe může vystihnout pouze tržní cena pozemku (Hauptman a kol., 2009).

Tržní ceny zemědělských pozemků vznikají na základě nabídky a poptávky. Důležitá je dohoda mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou. Tato cena se vytváří v procesu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu, a kupujícím, který nabízí kupní cenu, tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího (Němec, 2004).

Podle Situační a výhledové zprávy – půda (2012) průměrná tržní cena zemědělské půdy bez ohledu na polohu, velikost pozemků a účel využití v jednotlivých letech od roku 2004 postupně roste. Nejpodstatnější růst zaznamenaly soukromé pozemky, pro jejichž nákup využili zemědělci program pro dotaci úroků. Naopak nejnižší nárůst eviduje zemědělská půda v registru ČSÚ. Zatímco v roce 2004 se cena pohybovala na úrovni okolo 40 tis. Kč/ha, v roce 2012 se očekávala průměrná cena přesahující 100 tis. Kč/ha. Růst cen můžeme sledovat v tabulce č. 5, kde jsou uvedeny ceny zemědělské půdy z databáze ÚZEI, ČSÚ a PGRLF (Bukovský a kol., 2012).

Tabulka č. 5 Průměrná tržní cena prodávané zemědělské půdy v ČR v Kč/ha (2004 - 2011)

<b>Zdroj</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>šetření/ rok</b>								
<b>ČSÚ</b>	49 791	48 279	46 806	51 848	59 275	59 471	56 393	45 145
<b>ÚZEI – šetření kupních smluv</b>					73 900	92 800	80 700	85 758
<b>PGRLF</b>	38 484	43 504	42 693	52 741	46 851	69 938	95 265	105 839

Pramen: Bukovský a kol., 2012.

Ceny tržní se tvoří na základě nabídky a poptávky. Ceny tržní vznikají podle aktuální nabídky a poptávky trhu. Průměrná tržní cena zemědělských pozemků, které ve střednědobém horizontu budou sloužit k zemědělskému využívání, se podle Bukovského a kol. (2012) pohybuje mezi 80 – 110 tis. Kč/ha. Vzhledem k výrazné heterogenitě ve vlastnostech obchodovaných pozemků je rozpětí cen vysoké.

Průměrná tržní cena přepočtená na hektar je nejvyšší u nejmenších kupovaných pozemků (0,10 až 1,00 ha) a klesá směrem k větším parcelám (Němec, 2004).

Tržní cena pozemku zemědělské půdy je dále závislá na světovém trhu s potravinami, dotační politice EU s ČR, množství hospodařících subjektů v místě, komunikační přístupnosti a možnosti disponování, přirozené úrodnosti půdy a dani z nemovitosti (Mazín, 2011).

Dále je možné rozlišit cenu účetní a kupní. Cena účetní vychází ze způsobu oceňování stanoveného na základě předpisů o účetnictví, tak jak je vedena v účetní evidenci. Cena kupní (také cena pořizovací) je cena, na kterou byla nemovitost nakoupena, včetně nákladů souvisejících s jejím pořízením (Němec, 2004).

### **3.4.3. Pronájem**

Výše nájemného je v první řadě ovlivňována, tím jak vhodné jsou přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu. V místech, kde v daném území obce nebo v katastrálním území hospodaří více než dva zemědělské subjekty, výše nájemného ovlivňuje také nabídka a poptávka (Bukovský a kol., 2012).

Naopak podle Němce (2004) se v mnohých případech, zejména v méně příznivých oblastech, se nájemné redukuje většinou na hodnotu odpovídající dani z pozemku. Nájemné se platí v penězích nebo naturáliích. Pokud se platí v naturáliích, jedná se převážně o pšenici.

Nicméně rozsah oblastí, kde je výše nájemného výrazně nižší, i méně než jedno procento z úřední ceny půdy, se postupně snižuje. Tomu přispívá i skutečnost, že na trh se zemědělskou půdou vstupují investoři, kteří mají zájem o odkup zemědělské půdy, často s úmysly jinými, než je zemědělské hospodaření na půdě. Výsledkem je situace, kdy při vyjádření výše nájmu v relaci k úřední ceně zemědělské půdy se tento podíl pohybuje od 0,51 % až do 5,65 % (Bukovský a kol., 2012).

Průměrný nájem ze zemědělské půdy u právnických osob byl do roku 2008 nižší než u fyzických osob. Tyto rozdíly postupně ale vymizely. Naopak subjekty právnických osob platí v průměru vyšší nájemné. Tuto situaci můžeme vidět v tabulce č. 6 a č. 7. U fyzických osob zůstávají rozdíly v nájmech zejména podle velikosti obhospodařované půdy. Větší zemědělské farmy (obvykle nad 300 ha) platí v průměru nájemné vyšší než farmy s výměrou do 50 ha. Rozdíl je dán částečně vyšším podílem placeného nájemného v naturální podobě u velikostně menších podniků a účetní hodnota nájemného nemusí plně odpovídat skutečné ceně nájemného vyplaceného v naturální podobě. U právnických osob jsou tyto rozdíly nepodstatné (Bukovský a kol., 2012).

Samostatná oblast pronájmu zemědělské půdy se týká půdy ve vlastnictví státu, kterou spravuje Půdní fond ČR. Nájemné za zemědělské pozemky ve správě Pozemkového fondu ČR je určeno dohodou, minimálně ovšem ve výši 1 % z úřední ceny pozemku. U smluv uzavíraných s nájemcem v rámci programu HRDP (Horizontal Rural Development Plan - Horizontální plán rozvoje venkova) činí nájemné 2 % z úřední ceny půdy, u smluv v rámci programu PRV (Program rozvoje venkova ČR na období 2007-2013) 2,4 % (Zpráva o stavu zemědělství, 2011).

Tabulka č. 6 a č. 7 Průměrné nájemné za zemědělskou půdu v ČR (Kč/ha):

U fyzických osob

Území/ rok	1997	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ČR	555	1010	1037	1156	1198	1259	1272	1352	1430

Pramen: ÚZEI (FADN CZ).

U právnických osob

Území/ rok	1997	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ČR	320	874	951	1041	1121	1317	1421	1513	1677

Pramen: ÚZEI (FADN CZ).

### 3.4.4. Faktory ovlivňující cenu půdy a výši nájemného

Cena půdy a cena za pronájem zemědělských pozemků je ovlivňována mnoha faktory, různí autoři připisují některým faktorům větší či menší význam.

Hodnota, jakou společnost připisuje zemědělské půdě, je závislá na mnoha faktorech. Patří sem její kvalita přes rozsah, umístění až po subjektivní faktory do určité míry bez ekonomických úvah. Bylo potvrzeno, že fyzické osoby platí o čtvrtinu nižší cenu za nákup zemědělských pozemků, než ostatní právnické osoby a zemědělské podniky právnických osob o téměř polovinu. Část tohoto snížení je ovlivněno odlišným očekáváním jednotlivých investorů o budoucím příjmu z půdy (Medonos a kol., 2011).

Podle Pírkové (2011) v některých oblastech ČR dochází k významnému snižování ceny zemědělské půdy a degradaci půdního pokryvu. Mezi častým důvodem této situace je proces eroze a intenzivní obdělávání pozemků na svažitém a členitém území.

Důvodem pro snižování ceny půdy je také zvyšování zastavěných ploch, to se výrazně projevilo především v posledních dvaceti letech, kdy pod betonem mizí zejména ta nejcennější půda (Pírková, 2011).

Mezi úrovní tržních cen zemědělské půdy v celé České republice existují také velmi nápadné regionální rozdíly. Tyto rozdíly zaznamenáváme jak na úrovni okresů, tak i podle jednotlivých oblastí (Němec, 2004).

Poměr mezi tržními cenami pozemků na jednom trhu je diferenciován podle užitných a jiných objektivních vlastností jednotlivých pozemků. Ceny zemědělské půdy jsou zpravidla odstupňovány v závislosti na bonitě pozemku, jeho výměře, poloze, zabudovaných investicích (meliorace, závlahová zařízení, opěrné konstrukce, trvalé porosty) a retním efektu zemědělské výroby. Důležitým faktorem působícím na cenu zemědělské půdy je možnost alternativního využití pozemku. V oblastech hustě zalidněných s rozvojem měst, komunikací, průmyslu nebo rekreace je častá přeměna zemědělské půdy na stavební nebo jiné využití. V těchto oblastech jsou ceny půdy stejné kvality poměrně vyšší než v území s řídkým osídlením (Němec, 2004).

V roce 2010 byl proveden průzkum, kde bylo monitorováno cca 450 kupních smluv o převodech zemědělské půdy v pěti okresech ČR. Jako hlavní faktor ceny se zde projevil vliv blízkosti hlavního města Prahy (Medonos a kol., 2011).

Dalším známým faktorem je teritoriální blízkost pozemků, která podstatně určuje ceny nemovitostí i zemědělské půdy. Faktor – vzdálenost pozemku od okresního města – ovlivňuje cenu negativně: čím dále jsou pozemky od okresního města, tím nižší je dohodnutá cena (Medonos a kol., 2011).

Odlišná situace je v případě odlehlejších venkovských regionů s dispersní sídelní strukturou, kde se stává vzdálenost do okresního města nevýznamná. Zde cenu ovlivňují sice s výrazně menším vlivem další socioekonomické faktory, jako je podíl ekonomicky aktivních obyvatel a také míra nezaměstnanosti (Medonos a kol., 2011).

Na výši nájmu je často diskutovaný vliv dotací. Jelikož dotace zvyšují výnos, je možné považovat právě dotace za významný faktor růstu nájemného (Střeleček, 2011).

Nájemné může být výrazně odlišné podle výrobních oblastí a zastoupením půdy v LFA oblastech. Nájemné na nejkvalitnějších půdách je výrazně vyšší, stejně tak v kukuřičné nebo řepařské oblasti je nájemné až 3x vyšší než v horské výrobní oblasti. V tabulce č. 8 je možné

vidět zřetelné rozdíly v nájmech ve znevýhodněných oblastech oproti produkčním oblastem (Zpráva o stavu zemědělství, 2011).

Tabulka č. 8 Nájemné ze zemědělské půdy v produkčních a znevýhodněných oblastech ČR v Kč/ha (2011)

	<b>Znevýhodněné oblasti (LFA)</b>	<b>Produkční oblasti</b>
<b>Fyzické osoby</b>	961	1747
<b>Právnícké osoby</b>	1234	2159
<b>Celkem</b>	1216	2101

Pramen: ÚZEI (FADN CZ).

Mezi další důležité faktory ovlivňující pachtovné a cenu půdy jsou dle Střelečka a kol. (2011) považovány tyto: struktura výroby, produkce hlavní plodiny, poptávka po půdě, zemědělské dotace, platby oddělené od produkce, výše zemědělských příjmů.

## **4. Analýza vybraného regionu: Sedlčansko**

### **4.1. Metodika**

Obecná charakteristika regionu je pořízená z dostupné regionální literatury a Českého statistického úřadu.

Vlastní práce spočívá ve studiu dat pořízených na základě rozhovorů se subjekty podnikající v zemědělství a informací poskytnutých Agenturou pro zemědělství a venkov v Příbrami. Díky těmto materiálům bude možné získat názor na to, jaké množství půdy v regionu se v zemědělství pronajímá a kolik je vlastní. Vybrané zemědělské podniky se nacházejí v regionu Sedlčanska. Na úrovni okresu (pro naši práci Příbram) jsou informace k nalezení na Českém statistickém úřadu, tyto informace budou sloužit k dalšímu porovnání. Dále při zjišťování tržních cen půdy, budu vycházet z nabídky internetové realitní agentury.

Podíl zemědělské půdy a územní struktura druhu pozemků byly zjištěny na základě dostupných údajů z Českého statistického úřadu. Informace o zastoupení jednotlivých výrobních oblastí budou čerpány ze Zprávy o stavu zemědělství a Situační a výhledové zprávy o půdě, které jsou vydávány Ministerstvem zemědělství. Informace ohledně dotací na území LFA jsou čerpány z portálu FADN.CZ.

## 4.2. Obecná charakteristika vybraného území: Sedlčansko

Obrázek č. 1 Mapa regionu



Pramen: <http://www.czso.cz/>.

Vybraný region Sedlčansko spadá do okresu Příbram. Okres Příbram je největší okres ve Středočeském kraji o výměře 1 628 km<sup>2</sup> a rozkládá se mezi brdskou oblastí, která z velké části leží na jeho území, a střední Vltavou, na jejímž pravém břehu mu ještě náleží Sedlčansko (Kubíková a kol., 2005).

Území okresu můžeme rozdělit na dvě odlišné části. Západní zahrnuje jižní a centrální Brdy a Hřebeny a je z velké části pokryta souvislým lesem a neosídlena. Území mezi Brdy a Vltavou i dále na Sedlčansku naopak představuje typickou vnitročeskou pahorkatinu. Pro ni je charakteristická mozaika menších obcí, zemědělských půd a různě velkých lesních komplexů. (Kubíková a kol., 2005).

Správní obvod Sedlčany se nachází v jižní části Středočeského kraje, kde hraničí s krajem Jihočeským. Na východě a severovýchodě sousedí s obvody Benešov a Votice, na západě je přirozenou hranicí s obvody Příbram a Dobříš řeka Vltava.



Rozloha sedlčanského obvodu je 44 856 ha, což je průměrná hodnota v kraji. Počtem obyvatel 22 030 se však řadí až na 21. místo mezi obvody. Skládá se z 22 obcí, z nichž dvě mají statut města. Jsou jimi Sedlec – Prčice a Sedlčany, kde sídlí zároveň pověřený obecní úřad. Správní obvod Sedlčany patří mezi obvody s trvalým celkovým úbytkem počtu obyvatel.

Reliéf sedlčanského regionu představuje členitou pahorkatinu až vrchovinu, jejíž nadmořská výška se průměrně pohybuje kolem 350 až 400 m. n. m. Mezi rovinaté plochy patří oblasti, kde se nacházejí nejvýznamnější rybniční oblasti regionu. Nejvyšším bodem je kóta Skalky (692 m), ležící na jihovýchodní hranici regionu. Nejnižší místo regionu představuje hladina vodní Slapské nádrže (Malíček a kol., 2007).

Půdní typy vyskytující se na Sedlčansku, jsou v největší míře kambizemě, kolem vodních toků jsou to pak gleje. Menší plochy zaujímají pseudogleje. Na menších ostrůvcích se vyskytuje i rendzina.

Sedlčansko patří do oblasti mírně teplé a mírně vlhké, podnebí regionu je kontinentální. Průměrná roční teplota se pohybuje kolem 7-8 °C. Sever regionu společně s údolím Vltavy dosahuje průměrných ročních teplot až kolem 8,5 °C, v Sedlčanech je průměrná roční teplota 8 °C. Jihovýchodní část regionu patří do mírně teplé oblasti, ovšem průměrné roční teploty dosahují hodnot okolo 6 °C (Malíček a kol., 2007).

Tabulka č. 9 Katastrální území, jejich výměra, zemědělská půda (2012)

Katastrální území	Celková výměra (ha)	Zemědělská půda (ha)	Podíl zemědělské půdy na celkové výměře (%)
Sedlčany	3 646,03	2 246,50	61,61
Dublovice	2 512,22	1 409,42	56,10
Jesenice	1 290,75	917,04	71,05
Klučenice	2 565,95	1 206,50	47,02
Kňovice	872,22	564,91	64,77
Kosova Hora	1 876,51	1 304,08	69,49
Krásná Hora n. Vlt.	3 680,03	1 883,24	51,17
Křepenice	720,16	377,11	52,36
Milešov	1 548,12	672,38	43,43
Nalžovice	1 562,49	734,94	47,04
Nedrahovice	1 644,36	1 135,49	69,05
Nechvalice	2 458,75	1 393,53	56,68
Osečany	835,90	524,67	62,77
Petroviče	3 900,68	2 485,52	63,72
Počepice	1 320,18	926,80	70,20
Prosenická Lhota	1 403,17	914,37	65,16
Příčovy	308,66	267,31	86,60
Radíč	1 249,63	619,14	49,55
Sedlec - Prčice	6 410,96	4 284,12	66,82
Svatý Jan	2 163,39	1 092,88	50,52
Štětkovice	498,08	355,40	71,35
Vysoký Chlumeč	2 391,55	1 182,60	49,45
<b>Celkem za území ORP Sedlčany</b>	<b>44859,79</b>	<b>26497,95</b>	<b>60,27</b>

Pramen: ČSÚ.

Území obce s rozšířenou působností – Sedlčany tvoří 22 katastrálních území, které jsou vyjmenovány v tabulce č. 9. Je zde udávána rozloha a plocha zemědělské půdy jednotlivých katastrálních území a také procentuální zastoupení zemědělské plochy vůči celkové ploše. Průměrný podíl zemědělské plochy se pohybuje okolo 60 %. Srovnám-li situaci s celorepublikovým průměrem, kdy podle Situační a výhledové zprávy – Půda (2012) činí výměra zemědělského půdního fondu 53,6 % celkové rozlohy půdního fondu. Zemědělské plochy se vůči celkové situaci v ČR nachází více, ať už je to způsobeno menší mírou zastavěného území, větší zemědělskou činností či menší průmyslovou činností.

## 4.3. Výsledky

### 4.3.1. Zemědělské výrobní oblasti ve vybrané lokalitě

Na území okresu, kam spadá sledovaný region, se orná půda řadí v největší míře do výrobní oblasti bramborářské (podtypy B1 23 561 ha a B2 19 263 ha), druhé místo zaujímá horská oblast s 9 457 ha, dále oblast řepařská (Ř3) 457 ha a horská výrobní oblast 60 ha. Oblast kukuřičná není zastoupena. Rozdělení můžeme sledovat v tabulce č. 10.

Tabulka č. 10 Rozdělení orné půdy do výrobních oblastí (k 31. 12. 2011) pro okres Příbram

ORNÁ PŮDA (ha)												
kukuřičná			řepařská			bramborářská		Bramb. - ovesná	horská		Nezařaz.	Výměra celkem
K1	K2	K3	Ř1	Ř2	Ř3	B1	B2	B3	H1	H2	N	
0	0	0	0	0	457	23 561	19 263	9 457	60	0	0	52 798

Pramen: Zpráva o stavu zemědělství, 2011.

#### 4.3.1.1. Průměrné nájemné půdy pro výrobní oblasti

Podle výsledku FADN je možné seznámit se s informacemi, kolik se průměrně platí v bramborářské oblasti, která převládá v našem regionu. To slouží k vytvoření představy o možných výších nájemného. Pro výrobní oblast bramborářskou v České republice pachtovné platí fyzické osoby 570 Kč/ha a právnické osoby 1 178 Kč/ha za rok 2011. Pro přehled v roce 2007 fyzické osoby zaplatily 564 Kč/ha a právnické osoby 837 Kč/ha. Mezi vybranými roky je názorné, že nájemné vzrostlo a to výrazněji u osob právnických.

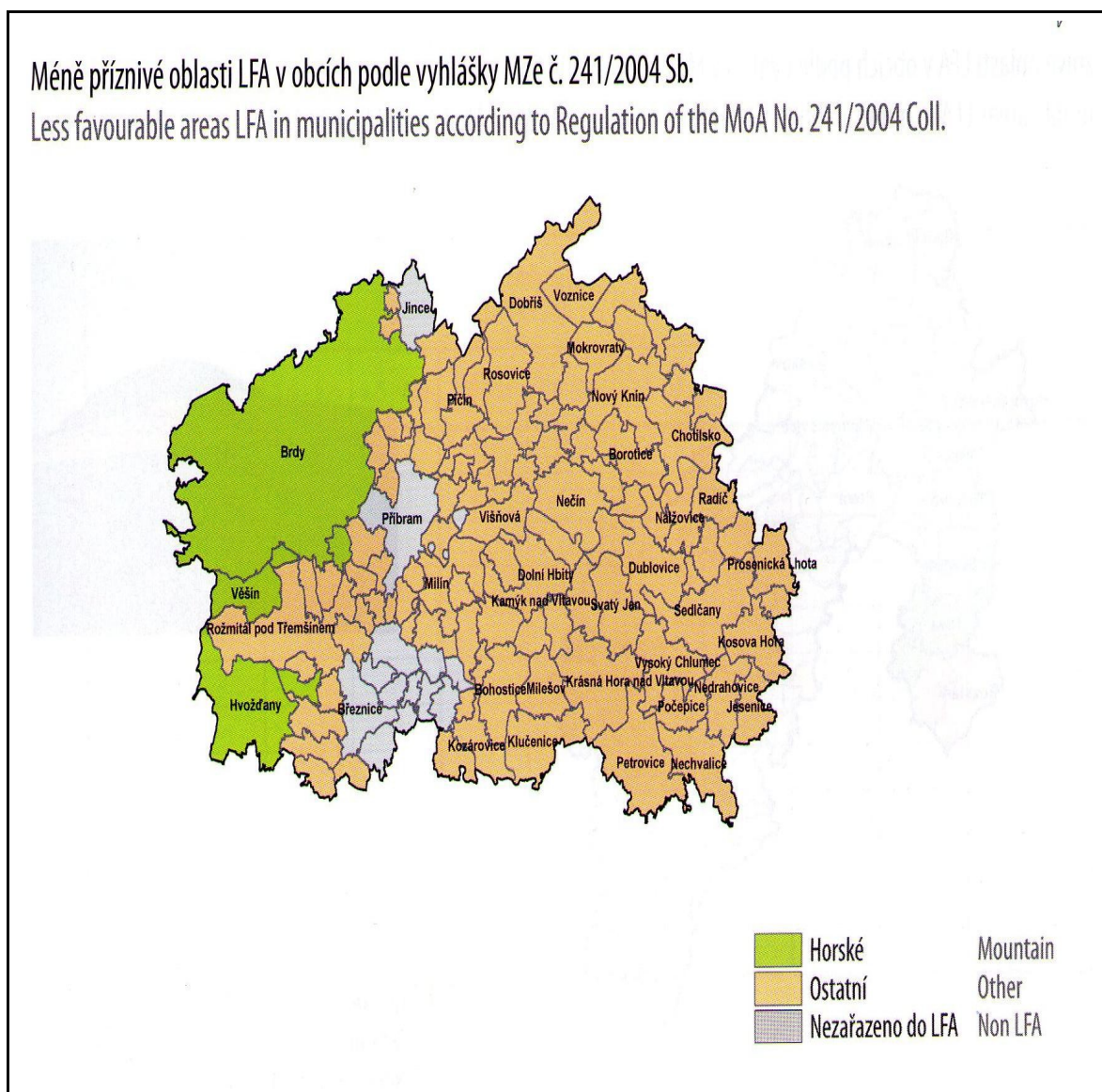
### 4.3.2. LFA v okrese Příbram

Na obrázku č. 2 je znázorněno rozložení jednotlivých nepříznivých oblastí v okrese Příbram. V okrese Příbram se vyskytují podle vyhlášky Mze č. 241/2004 Sb. dva typy horské a ostatní, část území je nezařazena do LFA (Němec, a kol., 2006).

V regionu Sedlčanska se podle této vyhlášky vyskytuje typ ostatní, jak je možné vidět na obrázku

Ostatní méně příznivé oblasti LFA, jsou oblasti, v nichž je nebezpečí opouštění zemědělské půdy a kde je nutná ochrana přírody. Současné postižení se týká nízké produktivity a klesající zemědělské populace (Eliasson at al., 2010).

Obrázek č. 2 Méně příznivé oblasti okres Příbram



Pramen: Němec, 2006.

#### 4.3.2.1. Provozní dotace a podpory pro vybraný region

Pro jednotlivá území LFA jsou na portálu FADN děleny dotace a podpory. Vybrané území spadá do nepříznivé oblasti: ostatní. Dle šetření za vybrané roky 2007 a 2011 dosáhly právnické a fyzické osoby provozující zemědělskou činnost v LFA: ostatní na výše dotací a

plateb, které znázorňuje tabulka č. 11. Jak u právnických tak u fyzických osob došlo od roku 2007 do roku 2011 k nárůstu, co se týče dotací a podpor celkem. U jednotlivého typu plateb už jsou patrné rozdíly. K nárůstu došlo u environmentálních dotací, plateb na rozvoj venkova, dotací na výrobní spotřebu. Jednotná platba na plochu se zvýšila téměř dvojnásobně. Rozdíly v dotacích můžeme zaznamenat i mezi tím jestli jde o právnické nebo fyzické osoby.

Tabulka č. 11 Výsledky souboru FADN pro LFA v Kč/ha

FADN CZ (Kč/ha)	Fyzické osoby		Právnické osoby	
	2007	2011	2007	2011
<b>Provozní dotace a podpory celkem</b>	7671	9707	7826	8494
<b>Environmentální dotace</b>	1328	2377	917	1170
<b>Dotace na LFA</b>	1033	1382	857	852
<b>Ostatní platby na rozvoj venkova</b>	0	64	0	7
<b>Dotace na výrobní spotřebu</b>	441	447	634	771
<b>Dotace na externí faktory</b>	115	120	147	118
<b>Jednotná platba na plochu</b>	2784	4654	2775	4661

Pramen: Upraveno podle FADN.CZ.

Dotace a podpory na zemědělskou půdu se stávají důležitým faktorem, který ovlivňuje výši nájmu za půdu. Je důležité, mít představu, na jakou výši dotací je možné dosáhnout. Celkové dotace dosahují v oblastech LFA až k 10 000 Kč za hektar zemědělské půdy. Následně dotace mohou působit na subjekty tím způsobem, že ti kteří půdu pronajímají, mohou následně cenu za pronájem navýšit.

### 4.3.3. Územní struktura druhů pozemků

V příbramském okrese je struktura pozemků podobná celorepublikovému průměru. Nejvíce obhospodařované půdy, jak znázorňuje tabulka č. 12, zaujímá orná půda, dále trvalé travní porosty, přičemž převažují louky a pastviny nad extenzivními pastvinami. Část trvalých travních porostů je k produkci nevyužívána. Chmelnice, vinice ani zelinářské zahrady nejsou vzhledem ke klimatické a výrobní oblasti evidovány. Ovocné sady se nacházejí na 12 hektarech.

Tabulka č. 12 Územní struktura druhů pozemků (2013)

Území, kraj, okres	Obhospodařovaná zemědělská půda celkem (ha)	v tom								
		orná půda (ha)	trvalé travní porosty celkem (ha)	v tom			Chmelnice (ha)	vinice celkem (ha)	zelinářské zahrady (ha)	ovocné sady (ha)
				trvalé travní porosty (louky a pastviny) (ha)	extenzivní pastviny (ha)	trvalé travní porosty nevyužívané k produkci (ha)				
ČR	3 483 500	2 513 846	928 818	909 009	10 097	9 712	5 748	14 347	242	20 499
Sředočeský kraj	554 522	485 398	63 104	60 844	1 115	1 146	1 590	239	53	4 138
Příbram	65 665	45 687	19 967	19 803	14	150	-	-	-	12

Pramen: ČSÚ.

### 4.3.4. Úřední ceny půdy

ORP Sedlčany zahrnuje 22 katastrálních území. Úřední ceny jsou vždy určeny každému katastrálnímu území. V tabulce č. 13 jsou znázorněny ceny půdy pro roky 2011 až 2014. Ceny jsou během těchto let většinou stabilní, průměrná cena za celkový region Sedlčanska je 4,76 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto ceny jsou důležité hlavně pro stanovení ceny nájmu za zemědělskou půdu, velikost nájmu je daná cenou půdy za jednotlivá katastrální území.

Tabulka č. 13 Cena zemědělské půdy podle katastrálního území

Katastrální území	Cena půdy pro 2011 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena půdy pro 2012 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena půdy pro 2013 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena půdy pro 2014 [Kč/m <sup>2</sup> ]
Sedlčany	5,12	5,12	5,12	5,12
Dublovice	5,75	5,75	5,75	5,75
Jesenice	3,95	3,95	3,95	3,95
Klučenice	5,05	5,05	5,05	5,05
Kňovice	5,99	5,99	5,99	5,99
Kosova Hora	3,53	3,53	3,53	3,53
Krásná Hora n. Vlt.	4,38	4,38	4,38	4,38
Křepenice	6,32	6,32	5,59	5,59
Milešov	3,39	3,39	3,39	3,39
Nalžovice	4,74	4,74	4,74	4,74
Nedrahovice	4,61	4,61	4,61	4,61
Nechvalice	3,75	3,75	3,75	3,75
Osečany	5,37	5,37	5,37	5,37
Petrovice	4,23	4,23	4,23	4,23
Počepice	4,05	4,05	4,05	4,05
Prosenická Lhota	6,28	6,28	6,28	6,28
Příčovy	5,70	5,70	5,70	5,7
Radíč	4,57	4,57	4,57	4,57
Sedlec - Prčice	5,39	5,39	5,39	5,39
Svatý Jan	nezjištěno	nezjištěno	nezjištěno	nezjištěno
Štětkovice	4,14	4,14	4,14	4,14
Vysoký Chlumec	3,74	3,74	3,74	3,74

Pramen: <http://www.farmy.cz/cena-pudy/>.

#### 4.3.5. Tržní ceny prodávané půdy v okrese Příbram

Ceny uvedené v tabulkách č. 14, 15, 16, 17 jsou získány z internetového portálu Sreality.cz. V tabulkách jsou uvedené pro porovnání ceny prodávané zemědělské půdy, ceny trvalého travního porostu, ceny lesního pozemku a ceny stavebního pozemku.

Tabulka č. 14 Zemědělská půda

Lokalita	Velikost pozemku (m <sup>2</sup> )	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	Informace k pozemku, uvedené v nabídce realit
Trhové Dušníky	16 000	11	Pro zemědělskou činnost
Svatý Ján, Hrachov	17 480	109	Počítá se s pozemkem jako se stavebním
Sedlec – Prčice, Uhřice	3 513	50	Pozemek územně navazuje na zastavěnou část obce
Roželov	44 604	12	Pro zemědělskou činnost
Jablonná	4 904	70	Pozemek vedle nynější zástavby obce
Sedlec – Prčice, Uhřice	1 115	77	Pozemek vhodný pro výstavbu chaty
Nečín	221 973	18	Pozemek vhodný pro farmu s chovem zvířat a pěstování speciálních plodin
Dobrá Voda	7 348	85	Vhodný k zemědělské činnosti či budoucímu zastavění
Pod Lesem, Příbram III	8 112	129	Vhodná investice do budoucna
Milín	11 022	81	Vhodná investice do budoucna
Dublovice	1294	540	Vhodné ke stavbě rekreační chaty
Hrachov	17480	109	Vhodné pro budoucí stavební pozemek

Pozemky, které jsou prodávány, jako zemědělská půda mají ceny nižší než například pozemky pro výstavbu domů. U zemědělských pozemků existují výrazné rozdíly mezi cenami. Důvodem je, že u velkého množství pozemků, se počítá s budoucím využitím jako stavebním. Tyto pozemky jsou, sice vedeny jako zemědělská půda, ale díky své vhodné poloze jako je blízkost obce, blízkost hlavní silnice nebo rekreačního vyžití, je v budoucnu počítáno se změnou právě na stavební pozemky.

Průměrná tržní cena zemědělských pozemků pro Českou republiku, které mají sloužit ve střednědobém horizontu k zemědělským účelům, se podle Bukovského a kol. (2012) pohybují mezi 80 – 110 tis. Kč/ha, což představuje 8 – 11 Kč/m<sup>2</sup>. Porovná-li tuto průměrnou cenu s cenami zjištěnými, kdy pozemky mají sloužit výhradně k zemědělským účelům, prodávají se



za 11, 12, 18 Kč/ha. Což nejeví známky výrazně vyšší ceny, také proto že zemědělská půda v našem regionu nespadá do nejúrodnějších půd ČR.

Tabulka č. 15 Trvalý travní porost

<b>Lokalita</b>	<b>Velikost pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena v Kč za m<sup>2</sup></b>	<b>Informace k pozemku, uvedené v nabídce realit</b>
Nalžovice	1 027	389	Rekreační středisko, na břehu vodní nádrže Slapy
Sedlec - Prčice	11 448	250	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna
Uhřice, Sedlec - Prčice	2 377	150	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna
Ohrazenice	25 287	72	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna
Sedlec - Prčice	6 892	80	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna
Jetřichovice, Sedlec - Prčice	11 448	107	Suchá louka
Drevníky	909	524	Do blízkého budoucna jako stavební pozemek (zavedena elektřina, atd.)
Drevníky	4 722	147	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna
Zálany	14 373	70	Pozemky určené k zástavbě
Dublovice, Líchovy	5 153	400	K pozemku je příjezdová cesta, elektřina a voda na hranici pozemku.
Jince, Rejkovice	35 156	30	Rovinatý pozemek při hlavní silnici Beroun - Příbram, vhodný ke komerčnímu využití.
Štětkovice, Sedlečko	23 668	70	Možnost budoucího zastavění, vhodná investice do budoucna

Tabulka č. 16 Prodej – les

<b>Lokalita</b>	<b>Velikost pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena v Kč za m<sup>2</sup></b>	<b>Informace k pozemku, uvedené v nabídce realit</b>
Solenice, Větrov	6 581	12	Vhodná investice, borovicový porost, stáří lesa 35 let.
Bohostice	22 066	18	Porost smrk, borovice, ve stáří 20 až 80 let.
Sedlčany	4 387	91	Stáří 60 – 80 let, povolená nahodilá těžba.
Sedlice	5 111	28	Vzrostlý les, les vhodnou základnou pro trampskou osadu. Blízko sloup elektrického vedení.

Tabulka č. 17 Pozemky pro bydlení

<b>Lokalita</b>	<b>Velikost pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena v Kč za m<sup>2</sup></b>	<b>Informace k pozemku, uvedené v nabídce realit</b>
Libíň	4 414	209	J,SP, ZE
Sedlčany	1 370	1 168	VV,PV,K
Sedlčany	961	301	ZE, SP
Sedlčany, Oříkov	1 308	299	
Sedlčany	937	844	Kompletně zasíťovaný, K,VV
Sedlčany	6 150	308	Určený na výstavbu RD
Dublovice	5 125	410	ZE, výstavba RCH
Vysoký Chlumec	1 310	350	voda, ZE
Zvírotice	12 544	794	DV, unikátní poloha (u meandru Vltavy)
Sedlec-Prčice	6 657	400	Možnost napojení na veškeré IS
Sedlec-Prčice	3 096	240	VV, ZE, v centru obce
Sedlec-Prčice	1 115	352	VV, ZE
Štětkovice	1 461	349	ZE, Blízko veden VV
Svátý Jan, Hrachov	2 078	371	ZE, SP

Vysvětlivky: VV-vodovod, DV-dálkový vodovod, SP-studna s pitnou vodou, PV-plynovod, K-kanalizace, J-jímka, ZE-zavedená elektřina, RD-rodinný dům, RCH-rekreační chaty, IS-inženýrská síť

Velká část pozemků v příbramském okrese, s kterými se nejčastěji obchoduje, je v zájmu budoucí výstavby. Z vybraných nabídek prodeje zemědělské půdy je pouze u třech z nich doporučena výhradně zemědělská činnost. Ostatní pozemky, ač jsou vedeny v inzerátech jako

zemědělská půda, se tváří jako vhodná investice do budoucna z hlediska možnosti výstavby. A zde je patrné, proč právě tyto pozemky se prodávají až několikanásobně draze než pozemky pro zemědělskou činnost.

Výjimku tvoří lesní pozemky, u kterých je cena tvořena hlavně druhem porostu a stářím porostu.

U pozemků pro bydlení je účel dalšího zacházení s pozemkem jistě zřejmý, proto i cena odpovídá. A rozdíly nejsou většinou veliké. Zde následně záleží na poloze pozemku, zda je na okraji či v blízkosti centra, zda je to větší či menší obec nebo velikost pozemku. Dále je důležitý přívod elektřiny, kanalizace, příjezdová cesta a další vybavenost.

Také podle Němce (2004) ceny stavebních pozemků v současné době mnohonásobně převyšují tržní ceny zemědělské půdy.

#### **4.3.6. Ceny za pronájem**

Ceny za pronájem podle Agentury pro zemědělství a venkov v Příbrami se v regionu Sedlčanska pohybují od 1 000 až v krajních případech 10 000 Kč/ha. Průměr se pohybuje nejčastěji okolo 2 000 Kč/ha. Ceny za pronájem mají stoupající tendenci, což je srovnatelné s trendem celé České republiky.

Jako příklad uvádím dvě společnosti zabývající se zemědělstvím a pronajímající si půdu. Zemědělské družstvo Dublovice nájemné platí ve výši 4 % z úřední ceny půdy jednotlivých katastrálních území, minimálně 2 000 Kč/ha. Zemědělská společnost Nalžovice platí nájem 4 % z úřední ceny půdy jednotlivých katastrálních území, minimálně 2 000 Kč/ha, průměr se pohybuje 2 100 Kč/ha.

Akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným jsou nejčastější typy společností provozující na Sedlčansku zemědělskou činnost. Tyto společnosti si z velké části pronajímají zemědělskou půdu od fyzických osob, které půdu vlastní, ale neobhospodařují ji. Dalším pronajímatelem se stávají i obce, které mají ve vlastnictví pozemky různé velikosti vhodné k obdělávání.

### 4.3.7. Kolik půdy je pronajaté, kolik obhospodařuje vlastník

Tabulka č. 18 Bilance půdy

Území, kraj, okres	Obhospodařovaná půda celkem (ha)	v tom			
		vlastní půda	z toho		najatá půda od jiných
			pronajată jiným	nevyužívaná	
	zemědělská	zemědělská	zemědělská	zemědělská	zemědělská
<b>Česká republika</b>	3 483 500	818 634	48 976	2 538	2 716 380
<b>Středočeský kraj</b>	554 522	116 094	8 015	135	446 578
<b>Příbram</b>	<b>65 665</b>	<b>12 451</b>	<b>685</b>	<b>15</b>	<b>53 914</b>

Pramen: ČSÚ, Agrocensus, 2010.

Údaje, kolik půdy je pronajaté a kolik vlastní, spravuje Statní intervenční zemědělský fond, hodnoty jsou k dostání pro okres, jakož to nejmenší správní jednotku na portálu Českého statistického úřadu. Pro menší celky, jako jsou obce s rozšířenou působností, informace nejsou dostupné. Tabulka č. 18 znázorňuje údaje za Českou republiku, Středočeský kraj a okres Příbram. V této tabulce jsou důležité údaje pro okres Příbram. Kde celková obhospodařovaná půda zaujímá 65 665 ha, z toho vlastní je 12 451 ha. Vlastní půdu je možné rozdělit na 685 ha pronajatých jiným a 15 ha nevyužívaných. Najaté půdy od jiných je 53 914 ha.

Tabulka č. 19 je upravena podle tabulky č. 16, vlastní půda a půda pronajată od jiných je přepočtena na procentuální údaje. Najaté půdy je v Příbrami, stejně jako u celorepublikového průměru více, než půdy vlastní. Podíl najaté půdy je v Příbramském okrese o cca 4 % větší než ve srovnání s celkovým údajem za Českou republiku.

Tabulka č. 19 Bilance půdy (%)

Území okres	kraj,	Obhospodařovaná půda celkem (ha)	Vlastní půda po odečtení pronajaté jiným a nevyužívané (%)	Najatá půda od jiných (%)
Česká republika		3 483 500	22,02	77,98
Středočeský kraj		554 522	19,47	80,53
Příbram		65 665	17,90	82,10

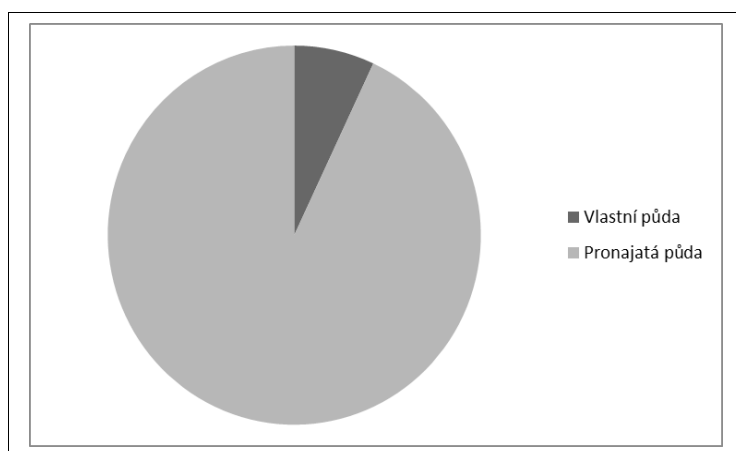
Zdroj: upraveno podle ČSÚ, Agrocenzus 2010.

Pro menší správní celky nejsou informace o pronajímané a vlastní půdě dostupné, pro lepší představu, jak je to s vlastní a pronajímanou půdou v regionu Sedlčanska, bylo osloveno několik institucí zabývajících se zemědělskou výrobou a využívajících zemědělskou půdu. Provozovny byly vybírány tak, aby se nacházely na území ORP Sedlčany. Mezi institucemi jsou akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným. Ke každému subjektu jsou sestaveny grafy č.1 až č. 7 vyjadřující podíl vlastní a pronajímané půdy.

ZS Dublovice a. s.

Zemědělská společnost je akciová společnost, zabývající se zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobou. Dále vyrábí a opravuje zemědělské a lesnické stroje. Provozuje bioplynovou stanici. Hospodaří na 2 889,18 ha půdy, ve vlastnictví 201,27 ha a pronajatých 2 687,91 ha.

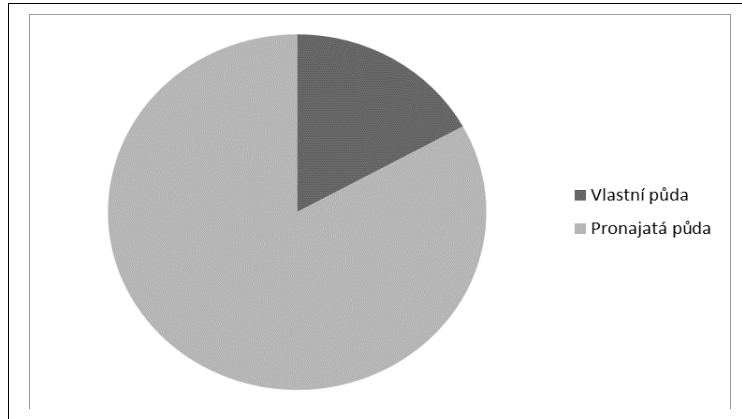
Graf č. 1 ZS Dublovice



ZAS Nalžovice a. s.

Je zemědělská společnost zabývající se zemědělskou a rostlinnou výrobou a chovem skotu. Hospodaří na 1540 ha, z toho pronájem 83%, vlastní 17%

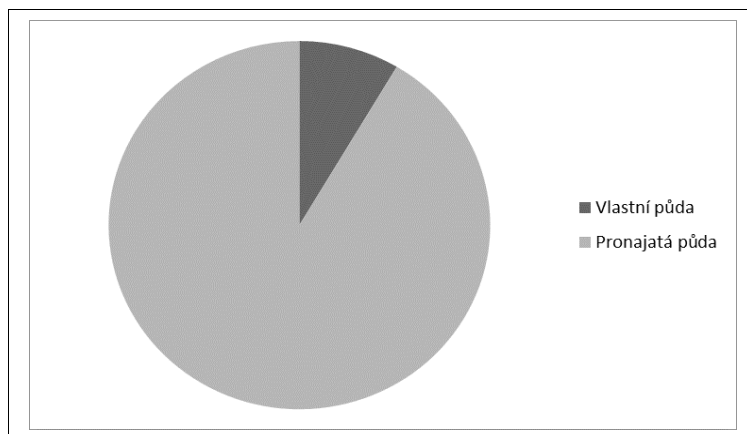
Graf č. 2 ZAS Nalžovice



ZS a. s. Kosova Hora

Zemědělská společnost zabývající se pěstováním obilí, řepky, krmných plodin a brambor. Hospodaří na 3 430,35 ha, z toho pronájem 3 137,85 ha, z toho vlastní 292,5 ha.

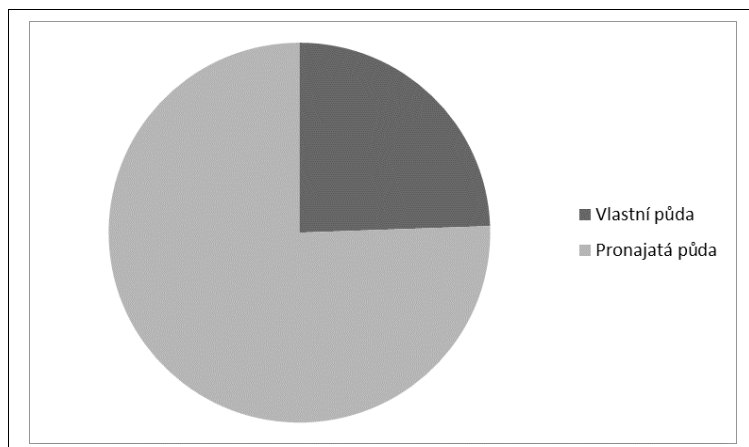
Graf č. 3 ZS Kosova Hora



Farma Prčice s.r.o.

Společnost se zabývá pěstováním obilí a olejnin. Nabízí zemědělské služby. Hospodaří na 900ha, z toho vlastní 220 ha zbytek 680 ha si pronajímají.

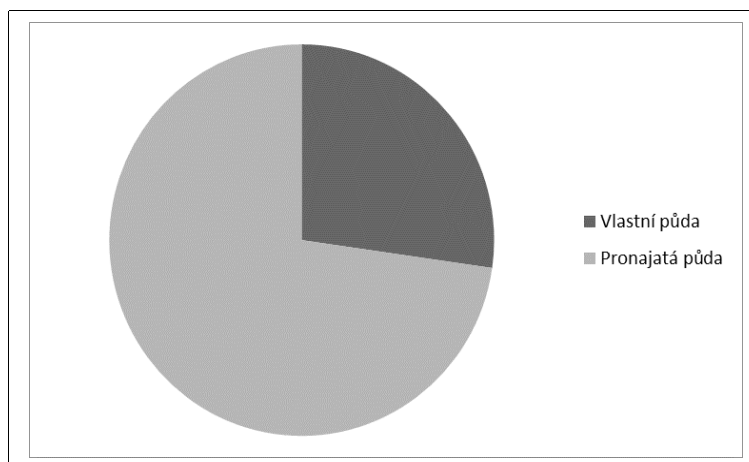
Graf č. 4 Farma Prčice



#### EKOAGRONA s.r.o. Nechvalice

Předmětem podnikání je zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje. Obhospodařují 550 ha, z toho 150 ha vlastní a 400 ha si pronajímají.

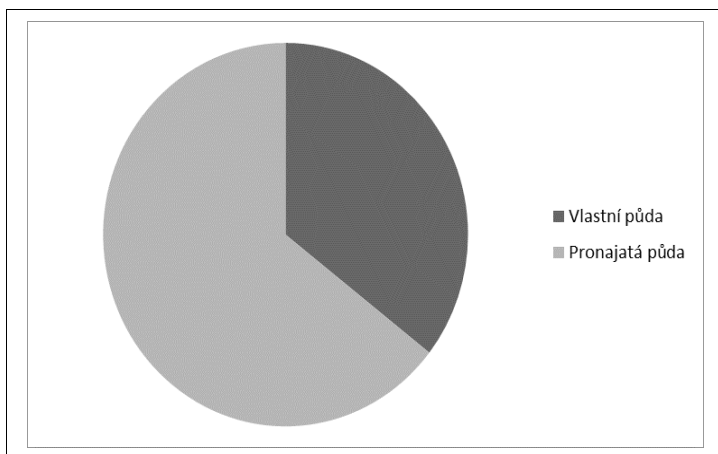
Graf č. 5 Ekoagrona



#### Agrona spol. s.r.o. Nechvalice

Společnost provozuje rostlinnou výrobu kombinovanou se živočišnou výrobou. Zabývá se i pěstováním lesa a těžbě dřeva. Obhospodařuje 450 ha z toho vlastní 160 ha a 290 ha si pronajímají.

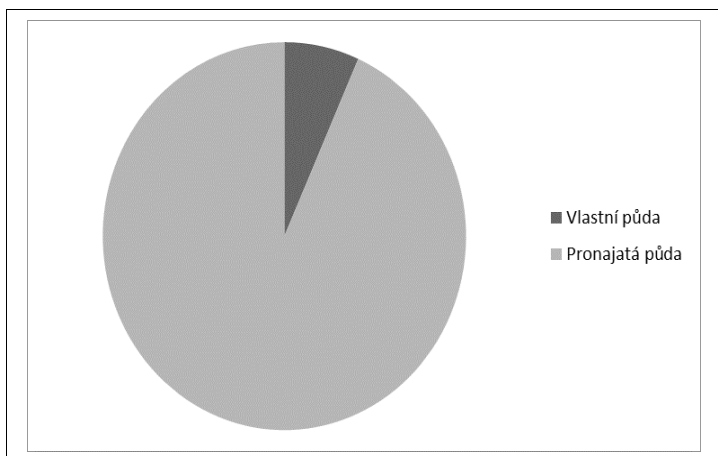
Graf č. 6 Agrona



Agro Měšetice s.r.o.

Předmět podnikání je výroba rostlinných a živočišných produktů. Zabývají se i pronájmem zemědělské techniky. Obhospodařuje 750 ha z toho vlastní 50 ha, pronajímají si 700 ha.

Graf č. 7 Agro Měšetice



Ze zjištěných údajů od zemědělských subjektu vyplívá, že v regionu Sedlčanska převládá podíl najaté zemědělské půdy oproti vlastní.

Zjištěné údaje o pronajaté a vlastní půdě jsou zaneseny do tabulek č. 20 a č. 21



Tabulka č. 20 Vlastní a najatá půda u akciových společností

Akciová společnost	Vlastní půda (%)	Najatá půda od jiných (%)
ZS Dublovice	9,97	93,03
ZAS Nalžovice	17	83
ZS Kosova Hora	8,53	91,47
Průměr	11,83	89,17

Tabulka č. 21 Vlastní a najatá půda u společností s ručením omezeným

Společnost s ručením omezeným	Vlastní půda (%)	Najatá půda od jiných (%)
Farma Prčice	24,44	75,55
Ekoagrona	27,27	72,72
Agrona spol.	35,55	64,44
Agro Měšetice	6,67	93,33
Průměr	23,48	76,51

Pro porovnání v tabulce č. 22 je uváděna bilance půdy pro celou Českou republiku u akciových společností a společností s ručením omezeným.

Tabulka č. 22 Bilance půdy pro celou ČR

Bilance půdy	Obhospodařovaná půda celkem	Vlastní půda	Najatá půda od jiných
Akciová společnost	891478,89 ha	10,93%	89,07%
Společnost s ručením omezeným	802631,36 ha	19,67%	80,32%

Jak je vidět z tabulky č. 22 akciové společnosti si v průměru za celou Českou republiku pronajímají asi 90 % půdy, společnosti s ručením omezeným si pronajímají o něco méně asi 80 % půdy. Když porovnáme údaje s našimi vybranými podniky, u akciových společností je rozdíl průměru v řádech desetin procenta a tedy nevýznamný i jednotlivé podniky se pohybují kolem 90 % pronajímané půdy. U společností s ručením omezeným je rozdíl průměrů o něco výraznější - 4 %, i jednotlivé podniky se od celorepublikového průměru odklánějí celkem značně, tři podniky si pronajímají o 4,77 %, 7,6 %, 15,88 % méně půdy, dokonce jeden podnik si pronajímá naopak o 13,01 % více půdy než je celorepublikový průměr.

Jak je patrné z šetření mezi podniky, v regionu Sedlčanska výrazně převládá podíl pronajímané půdy. U některých subjektů začíná být i výrazný podíl půdy vlastní, srovná-li se

situace celé republiky. Kdy hlavně společnosti s ručením omezeným mají podíl vlastní půdy pohybující se okolo 23 %.

## 5. Závěr

Cílem této práce bylo podat ucelený výklad problematiky vlastnictví a pronájmu půdy. Tato problematika je velmi obsáhlá a zasahuje do mnoha vědních oborů. Půda je pro člověka základem pro různou činnost a její ochrana je velmi důležitá. Pronájem půdy je v ČR značně rozšířený, i tak se stabilně snižuje. Na cenu půdy i ceny za pronájem působí řada faktorů, které následně cenu ovlivňují.

Vlastní práce byla zaměřena na region Sedlčansko nacházející se v okrese Příbram. Došlo k nastínění situace týkající se vlastnictví a pronájmu půdy.

Z dostupných údajů vztahujících se na mapovanou lokalitu vychází následující závěry:

- region Sedlčanska nebyl dotčen výraznou průmyslovou výstavbou, proto je zde vyšší podíl zemědělské půdy na celkové výměře
- výstavba nových domů a jiných staveb je zde v menší míře, ať už je to nedostatkem pracovních příležitostí nebo trvalým úbytkem obyvatel, kdy hlavně u mladých lidí dochází k odsunu do větších měst nebo jejich okolí
- v okrese kam patří náš sledovaný region je nejvíce zastoupená výrobní oblast bramborářská
- region spadá do LFA: ostatní, kde se dotace pohybují u fyzických osob 9 700 Kč/ha a u právnických 8 500 Kč/ha
- průměrná úřední cena je 4,76 Kč/m<sup>2</sup>, což je méně v porovnání s celkovým republikovým průměrem (6,23 Kč/m<sup>2</sup>)
- v regionu se zemědělská půda, která je i v budoucnosti myšlená pro zemědělskou činnost prodává v průměru za 13,6 Kč/m<sup>2</sup>
- půda, která je sice považovaná za zemědělskou, ale je vhodná pro budoucí investici např. stavební pozemek se prodává několikanásobně dráže v průměru 128,9 Kč/m<sup>2</sup>
- na ceny jednotlivých stavebních pozemků působí např. vybavenost pozemku nebo poloha pozemku
- výše nájemného se ve vybraném regionu pohybuje od 1 000 – 10 000 Kč/ha, přičemž průměr je 2 000 Kč/ha
- výše nájemného je často určována z úřední ceny, nejčastěji 4 % z úřední ceny půdy
- ve sledovaném regionu může mít významný vliv na cenu za pronájem výše dotace na plochu

- kolik půdy je pronajímáno, bylo zjišťováno od vzorku subjektů hospodařící v regionu Sedlčanska
- i v regionu Sedlčanska je výrazný podíl pronajaté půdy vůči vlastní, v průměru je u našeho vzorku 82 % procent půdy pronajímáno, ale u jednotlivých podniků dochází k výrazným výkyvům.

Tržní ceny i ceny za pronájem jsou velmi dynamické, proto dochází k jejich neustálému proměňování, a to hlavně k jejich růstu. Vliv na výši nájemného má poloha pozemku, výše dotací, zařazení do výrobní oblasti a znevýhodněných oblastí. Tržní ceny půdy se liší vzhledem ke svému budoucímu využití. Pozemky pro zemědělské využití jsou prodávány až několikanásobně levněji než stavební pozemky, což se mnohdy ukazuje jako výrazný problém, zvláště při zastavování území, kde se nachází úrodné půdy. Vzhledem k nevýrazné stavební činnosti v regionu Sedlčanska zde nenastává obava z výrazného ubývání zemědělského půdního fondu.

## 6. Použité zkratky

<b>A.s.</b>	Akciová společnost
<b>BPEJ</b>	Bonitovaná půdní ekologická jednotka
<b>ČSÚ</b>	Český statistický úřad
<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřický a katastrální
<b>EU</b>	Evropská unie
<b>FADN</b>	Zemědělská účetní datová síť
<b>HPJ</b>	Hlavní půdní jednotka
<b>HRDP</b>	Horizontální plán rozvoje venkova
<b>LFA</b>	Less Favoured Areas = méně příznivé oblasti
<b>LPIS</b>	Geografický informační systém (GIS), který je tvořen primárně evidencí využití zemědělské půdy
<b>ORP</b>	Obec s rozšířenou působností
<b>PRV</b>	Program rozvoje venkova
<b>S.r.o.</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>ÚZEI</b>	Ústav zemědělské ekonomiky a informací
<b>Z. p.</b>	Zemědělská půda
<b>ZPF</b>	Zemědělský půdní fond

## 7. Literatura

Beranová, M., Kubačák, A. 2010. Dějiny zemědělství v Čechách a na Moravě. Libri. Praha. 430 s. ISBN: 978-80-7277-113-4.

Bukovský J. a kol. 2012. Situační a výhledová zpráva – Půda. Ministerstvo zemědělství. Praha. 102 s. ISBN: 879-80-7434-088-8. Dostupné z <[http://eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava\\_Puda\\_kniha\\_web\\_\\_1\\_.pdf](http://eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava_Puda_kniha_web__1_.pdf)>

Drozd, D. J., Bruce, B. J. 2004. Dynamics of a Rural Land Market Experiencing Farmland Conversion to Acreages: The Case of Saunders County, Nebraska. Land Economics. 80 (2). 294-311.

Eliasson, A., Jones, R. J. A., Nachtergaele, F., Rossiter, D. G., Terres, J. M., Van Orshovene, J., Van Velthuizen, H., Böttcher, K., Haastrop, P., Le Bas, C. 2010. Common criteria for the redefinition of Intermediate Less Favoured Areas in the European Union. Environmental Science & Policy. 13 (8). 766 – 777.

Hauptman, I., Kukul, Z., Pošmourný, K., Bičík, I., Cibulka, J. 2009. Půda v České republice. Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult. Praha. 255 s. ISBN: 978-80-903482-4-0.

Jurečka, Václav a kol. 2010. Mikroekonomie. Grada. Praha. 359 s. ISBN: 978-80-247-3259-6.

Kozák, J., Němeček, J. 2009. Atlas půd České republiky. Ministerstvo zemědělství ČR ve spolupráci s ČZU. Praha. 149 s. ISBN: 978-80-213-1882-3.

Kubíková, J., Ložek, V., Šprynař, P., Mackovčín, P. 2005. Chráněná území ČR. XIII., Střední Čechy. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR Praha. 902 s. ISBN: 80-86064-87-5.

Kutílek, M. 2012. Půda planety Země. Dokořán. Praha. 199 s. ISBN: 978-80-7363-212-0.

Liška, Petr. 1994. Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí. Prospektrum. Praha. 397 s. ISBN: 80-7175-014-X.

Montanarella, L., Vargas, R. 2012. Global governance of soil resources as a necessary condition for sustainable development. *Current Opinion in Environmental Sustainability*. 4 (5). 559-564.

Malíček, J., Hlaváčková, Š., Jalovecká, M. 2007. Přírodní zajímavosti Sedlčanska. Nová tiskárna Pelhřimov, Pelhřimov 2007. 103 s. ISBN: 978-80-86559-68-1.

Marks-Bielska, R. 2013. Factors shaping the agricultural land market in Poland. *Land Use Policy*. 33(1). 791 – 799.

Mašát, K., Němeček, J., Tomiška, Z. Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek. 2002. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. Praha. 113 s. ISBN: 80-238-9095-6.

Mazín, V., A. Pozemkové úpravy jako nástroj normalizace vztahu vlastníků a nájemců k půdě a odstranění rozporných jevů. Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů: sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí [CD-ROM]. Listopad 2011. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Praha. ISBN: 978-80-86671-85-7.

Medonos, T., Vilhelm, V., Hruška, M., Jelínek, L. Faktory ovlivňující vývoj cen zemědělské půdy v České republice – regionální pohled. Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů: sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí [CD-ROM]. Listopad 2011. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Praha. ISBN: 978-80-86671-85-7.

Němec, J. 2004. Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky. Praha. 391 s. ISBN: 80-86671-12-7.

Němec, J., Štolbová, M., Vrbová, E. 2006. Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky. Praha. 169 s. ISBN: 80-86671-25-9.

Pírková, I. Průměrné základní ceny zemědělských pozemků – jejich výpočet a příklady z praxe. Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách

užití a ochrany přírodních zdrojů: sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí [CD-ROM]. Listopad 2011. Praha. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. ISBN: 978-80-86671-85-7.

Slangen, L. H. G., Polman, N. B. P. 2008. Land lease contracts: properties and the value of bundles of property rights. NJAS - - Wageningen Journal of Life Sciences. 55 (4). 397-412.

Střeleček, F., Lososová, J., Zdeněk, R. Výše pachtovného v závislosti na struktuře výroby. Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů: sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí [CD-ROM]. Listopad 2011. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Praha. ISBN: 978-80-86671-85-7.

Voltr, V. Oceňování zemědělského půdního fondu v ČR, význam a budoucnost. Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů: sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí [CD-ROM]. Listopad 2011. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Praha. ISBN: 978-80-86671-85-7.

Zpráva o stavu zemědělství ČR. Zelená zpráva. 2011. Praha. Ministerstvo zemědělství. Dostupné z <<http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/zelene-zpravy/zelena-zprava-2011.html>>



## **Internetové zdroje:**

Česko. Vláda. Nařízení vlády České republiky ze dne 21. dubna 2004 č. 241 o podmínkách provádění pomoci méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními. In: Sbírka zákonů České republiky. 2004. Částka. 80. Dostupné z <  
[http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/legislativa/chronologicky-prehled-pravnich-predpisu/\\_obsah\\_cz\\_mze\\_ministerstvo-zemedelstvi\\_legislativa\\_Legislativa-MZe\\_puvodni-zneni\\_narizeni-vlady-2004-241-SZIF.html](http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/legislativa/chronologicky-prehled-pravnich-predpisu/_obsah_cz_mze_ministerstvo-zemedelstvi_legislativa_Legislativa-MZe_puvodni-zneni_narizeni-vlady-2004-241-SZIF.html)

Česko. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. Částka 33. Dostupné z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=89~2F2012&part=&name=&rpp=15>

Česko. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997. Částka 54. Dostupné z <  
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=151~2F1997&rpp=15#seznam>>

Česko. Zákon č. 334 ze dne 12. května 1992 o ochraně zemědělského půdního fondu. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992. Částka 68. Dostupné z <  
<http://www.mzp.cz/www/platnalegislativa.nsf/d79c09c54250df0dc1256e8900296e32/b9e6985e9aa11f98c12564ea003d3e04?OpenDocument>>

Česko. Zákon č. 229 ze dne 21. května 1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. In: Sbírka zákonů České republiky. 1991. Částka 45. Dostupné z <  
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=229~2F1991&rpp=15#seznam>>

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

[www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)

[www.fadn.cz](http://www.fadn.cz)

[www.farmy.cz/cena-pudy](http://www.farmy.cz/cena-pudy)

[www.geoportal.cz](http://www.geoportal.cz)

[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)