

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
v zemědělské činnosti**

Bc. Dagmar Valešková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Dagmar Valešková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v zemědělské činnosti

Název anglicky

Ground rent in agricultural activities under the Civil Code 89/2012 Sb.

Cíle práce

Cílem diplomové práce je rozbor a analýza ucelené platné právní úpravy pachtu v zemědělské činnosti v kontextu nového kodexu občanského práva, který reformuje a přetváří dosavadní systém občanského práva a zavádí nové, popř. mění stávající základní občanskoprávní instituty, které se prolínají celou úpravou občanského práva.

Vzhledem k tomu, že v současném českém právu existuje nová úprava nájmu a pachtu v zemědělské činnosti, se tato diplomová práce zabývá právní úpravou pachtovní smlouvy na užívání zemědělské půdy, definici jednotlivých základních pojmů a vztahem mezi pachtýřem a propachtovatelem. Dále práce zkoumá praktické aspekty právní úpravy.

Metodika

Diplomová práce se skládá ze dvou na sebe navazujících částí, teoretické a praktické.

V teoretické části autorka použila metody jako literární rešerše formou kompilace, dále citace a interpretace právních předpisů především nového občanského zákoníku (interpretace jazyková, systematická a logická) a citace z judikatury.

Praktická část diplomové práce je založena na analýze fiktivní pachtovní smlouvy podle ustanovení § 2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, které lze použít v zemědělské činnosti.

Ustanovení jsou rozebírána postupně, tak jak je na ně odkazováno v občanském zákoníku metodou analýzy dokumentu.

V práci jsou dále uvedeny některé statistické údaje v tabulkách, převzaté i zpracované do grafické podoby. Údaje jsou získány z dat Českého statistického úřadu.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Pacht, propachtovatel, pachtýř, pachtovné, výnosy pachtovní smlouva, podpacht, zemědělský pozemek, půda, vlastnictví, zákon

Doporučené zdroje informací

a další servery státní správy

Bezouška P., Piechowiczová L., Občanský zákoník, Anag, 2013, ISBN 13: 978-80-7263- 819-2,

Další literatura a odborné články po konzultaci s ved. diplomové práce

Doleček, Kahounová, Sedláčková advokátní kancelář, Newsletter , říjen 2013 číslo 7,

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

Eliáš K., Obchodní revue, 2013 č. 2, s.33 Pacht,

Eliáš K., Zuklínová M., Gaňo J., Svatoš M., Sagit 2012, ISBN 978-80-7208-922-2,

<http://www.justice.cz>

<http://www.nsoud.cz>

<http://www.usoud.cz>

Němec J., Pozemkové právo a trh půdy v ČR, Praha Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004
ISBN 80-86671-12-7,

Svejkovský a kol., Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva,
C.H.Back s.r.o, 2012, ISBN 978-80-7400-423-0,

ZÁKLADNÍ LEGISLATIVA:

ZÁKLADNÍ LITERATURA

zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích

zákon č. 2/1993 Sb., LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, j

zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, (dále jen
zákon o půdě),

zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,

zákon č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu a změna souvisejících zákonů,

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

zákon č.344/ 1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR,

zákon 252/1997 Sb., o zemědělství

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Elektronicky schváleno dne 10. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb v zemědělské činnosti" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31.3.2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za odborné rady, náměty a konzultace při zpracování diplomové práce.

**Pacht dle občanského zákoníku č.89/2012 Sb.
v zemědělské činnosti**

**Ground rent in agricultural activities under the Civil
Code 89/2012 Sb.**

Souhrn

Diplomová práce se zabývá rozbořem a analýzou platné právní úpravy pachtu v zemědělské činnosti v kontextu nového kodexu občanského práva, který reformuje a přetváří dosavadní systém soukromého práva a zavádí nové, popř. mění stávající základní občanskoprávní instituty, které se prolínají celou úpravou občanského práva.

V teoretické části práce je představen vývoj občanského zákoníku v jednotlivých etapách vývoje práva až do současnosti a definuje jednotlivé základní pojmy a vztahy mezi pachtýřem a propachtovatelem.

Praktická část práce analyzuje vzorovou pachtovní smlouvu dle nového občanského zákoníku, kterou lze použít v zemědělské činnosti. Jednotlivá ustanovení v pachtovní smlouvě jsou doplněna komentářem a praktickým příkladem.

Summary

This thesis focuses on the breakdown and analysis of the legislation in force of tenancy in agricultural activity in the context of the new codex of the Civil code, which reforms and remakes the existing system of private law and introduces new, alternatively changes the existing basic civil law institutes, which blend together throughout the entire adjustment of the Civil law.

The theoretical part introduces the development of the Civil code in individual stages of development of the law until the present and defines the particular basic concepts and relations between the tenant and the grantor.

The practical part analyses a fictional tenancy contract according to the new Civil code, which can be used in agricultural activity. Individual enactments in the tenancy contract are supplemented with commentary and a practical example.

Klíčová slova: pacht, propachtovatel, pachtýř, pachtovné, pachtovní smlouva, podpacht, zemědělský pozemek, půda, vlastnictví, zákon

Keywords: tenancy, grantor, tenant, gale, tenancy contract, subtenant, agricultural land, land, ownership, law

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	12
3	HISTORICKÝ VÝVOJ PACHTU	13
3.1	Pacht ve starém Římě.....	13
3.2	Historie pachtu v době platnosti AGBG – rakouskouher. monarchie	14
3.3	Pacht od vzniku Československa do roku 1950.....	16
3.4	Pacht v občanském zákoníku z roku 1950 - 1964.....	17
3.5	Pacht v občanském zákoníku z roku 1964 – 2013	18
4	PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	19
4.1	Platné právní předpisy.....	19
4.1.1	zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník	19
4.1.2	zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí	19
4.1.3	zákon č.252/1997 Sb., o zemědělství.....	20
4.1.4	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů	21
4.1.5	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o půdě)	22
4.1.6	zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů	22
4.1.7	zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.....	23
5	ROZBOR PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	24
5.1	Vymezení základních pojmů.....	24
5.1.1	Pacht.....	24
5.1.2	Pozemek.....	26
5.1.3	Zemědělská půda	27
5.2	PACHT V ZEMĚDĚLSKÉ ČINNOSTI DLE ZÁKONA č.89/2012Sb. ObčZ.	29
5.2.1	Vznik pachtovního vztahu	29
5.2.2	Obsah a náležitosti pachtu	30
5.2.3	Předmět pachtu	31

5.2.4	Právo užívat a požívat cizí věc	32
5.2.5	Určitost věci	33
5.2.6	Dočasnost pachtu	34
5.2.7	Úplatnost	35
5.2.8	Práva a povinnosti propachtovatele	36
5.2.9	Práva a povinnosti pachtýře	36
5.2.10	Podpacht	37
5.2.11	Druh a způsoby úhrad pachtovného	37
5.3	Jednotlivá ustanovení pachtu	38
5.3.1	Základní ustanovení	38
5.3.2	Inventář	43
5.3.3	Zemědělský pacht	44
6	APLIKACE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	45
7	SHRNUTÍ A STANOVISKA	65
8	ZÁVĚR	67
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	68
10	PŘÍLOHY	70

1 ÚVOD

V České republice po roce 1989 došlo k navrácení zemědělských pozemků původním majitelům nebo jejich potomkům. Noví majitelé pozemků se nehodlali nebo prakticky nemohli věnovat zemědělské činnosti, a z těchto důvodů přenechávali půdu jiným, aby ji mohli zemědělsky využívat. V té době se na závazkové vztahy uplatňoval občanský zákoník č. 40/1964 Sb., nabízející obecný typ nájemní smlouvy, který ovšem nepamatoval na specifické poměry dřívějšího zemědělského hospodaření a až po několikaleté přípravě se změnil institut nájmu zemědělské půdy na staronový institut zemědělského pachtu. Pro zemědělskou činnost pojem pacht není neznámý a jeho název se již vyskytoval ve Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811. V roce 1950 občanský zákoník pacht upravil a nerozlišoval pachtovní a nájemní smlouvu, ale hovořil pouze o nájemní smlouvě až do dnešní doby, kdy se s tímto pojmem opět setkáváme.

Legislativnímu procesu nového občanské zákoníku předcházela několikaletá příprava a pro úplatné užívání zemědělské půdy byl zvolen staronový pojem pacht, který pochází z latiny *pactum* – smlouva. Pachtovní smlouvu znají kodexy např. Francie, Rakouska, Německa, Polska....

Nový občanský zákoník č.89/2012 Sb., s účinností od 1.1.2014 přinesl důležitá ustanovení týkající se procesu pachtu v zemědělské činnosti. Zákon přináší významné změny pro osoby vlastníci zemědělský pozemek a osoby pohybující se v zemědělství, a to nejen v pojmech a jednotlivých právech, ale zejména samostatným oddílem s názvem pacht a následně pododdílem nazývajícím se zemědělský pacht.

Na území ČR zemědělská půda tvoří přibližně polovinu celkové rozlohy a podnikatelé v zemědělství hospodaří přibližně na 4 264 tis. ha zemědělské půdy. Většinu zemědělské půdy na území ČR vlastní fyzické a právnické osoby. K 31.12.2004 stát vlastnil 599,7 tis. ha zemědělské půdy, kterou pronajímá v zastoupení státu Státní pozemkový úřad ČR.

České zemědělství má za sebou prověřenou dlouholetou tradici a v agrárním exportu se dlouhodobě uplatňují především mléko, živá zvířata, obiloviny, cukr a slad. Zemědělská činnost s potravinářskou výrobou jsou jedním z odvětví národního hospodářství.

Dnešní zemědělství již neslouží pouze k výrobě potravin, ale přebírá na sebe i důležité společenské a ekologické funkce. Činnosti v zemědělství, které jsou nedílnou složkou venkovského prostoru si zaslouží péči a podporu, protože půda není obnovitelný zdroj.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem diplomové práce je rozbor a analýza platné právní úpravy pachtu v zemědělské činnosti v kontextu nového kodexu občanského práva, který reformuje a přetváří dosavadní systém této právní disciplíny a zavádí nové, popř. mění stávající základní občanskoprávní instituty, které se prolínají celou úpravou občanského práva.

Vzhledem k tomu, že v současném českém právu existuje nová úprava nájmu a pachtu v zemědělské činnosti, se tato diplomová práce v teoretické části zabývá právní úpravou pachtovní smlouvy na užívání zemědělské půdy. V dílčích aspektech práce jsou uváděny definice jednotlivých pojmových znaků, právní vztahy mezi pachtýřem a propachtovatelem, dále podstatné náležitosti a nezbytnosti smlouvy o zemědělském pachtu, které vyplývají z občanského zákoníku jak z pohledů autorů právnické literatury, ale i zveřejněných článků, týkajících se daného tématu práce.

Praktická část po nastudování platných právních předpisů analyzuje konkrétní smlouvu o zemědělském pachtu. Sepsaná smlouva obsahuje veškeré podstatné náležitosti a smluvní ujednání, aby se smluvní strany při tvorbě jednotlivých ustanovení nedopouštěly chyb, protože současné pachtovní smlouvy jsou neobyčejně stručné.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické.

Autorka nastudovala dostupnou literaturu řešené problematiky pachtu v zemědělské činnosti a v teoretické části použila metody jako literární rešerše formou kompilace, dále citace a interpretace právních předpisů především nového občanského zákoníku (interpretace jazyková, systematická a logická) a citace z judikatury.

Praktická část diplomové práce je založena na analýze pachtovní smlouvy podle ustanovení § 2345 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kterou lze použít v zemědělské činnosti. Ustanovení jsou rozebírána postupně, tak jak je na ně odkazováno v občanském zákoníku metodou analýzy dokumentu.

Práce vychází z publikací odborných článků, judikatury zabývajících se dílčími problémy užívání pozemků. Dále byly využity internetové zdroje, statistické údaje v tabulkách, převzaté i zpracované do grafické podoby s údaji získanými z dat Českého statistického úřadu.

3 HISTORICKÝ VÝVOJ PACHTU

3.1 Pacht ve starém Římě

Historie institutu pachtu začíná ve starém Římě, jehož právo se považuje za kolébku evropského právního systému. Primárně se právo věci užívat a požívat vyvinulo jako právo věcné. Pod pojmem usufructus jako požívacího práva, které zajišťovalo služebnost určité osobě cizí plodonosnou věc užívat a brát z ní užítky pro hospodářské určení.

Definici požívacího práva usufructu nalezneme v římském právu jako „*Usus fructus est ius alienis rébus utendi fruendi salva rerum substantia*“ - „Právo cizí věc užívat a brát z ní plody při zachování její podstaty“¹

Poživací právo bylo výsostně právem určité osoby a toto právo s ní bylo neoddělitelně spojené a oprávněnému dávalo široké právní možnosti k cizí věci. Výkon požívacího práva se mohl přenášet na třetí osobu, nikoliv však samo požívací právo.

Poživací právo – *Usufructus* dávalo oprávněnému široké právní možnosti k cizí věci. Právo věc užívat – *usus* a zároveň brát z věci plody – *fructus*. Vlastníkovi věci tak zůstávalo pouze holé vlastnictví – *nuda proprietas*. Poživatel měl oprávnění brát z věci plody a tímto mu bylo přiznáno vlastnické právo k nim. Do vlastnictví nabýval poživatel plody až jejich sběrem – *perceptio*.

Samotný pacht své místo našel v římském právu v závazkových vztazích. V římském právu byl původně jeden smluvní typ k nájmu věci nebo pracovní síly a zhotovení díla – *locatio conductio*. Avšak z jednoho smluvního typu se vytvořili další tři samostatné smlouvy, a to smlouva pracovní - *locatio conductio operarum*, smlouva o dílo *location conductio operis* a nejpodstatnější smlouva nájemní – *locatio conductio rei*.

Tyto smlouvy byly nazývány jako konsensuální a k jejich vzniku stačila shodná vůle dvou stran a smlouva byla hotova.²

¹ Lacus Curtius. Roman Law – Ususfructus (Smiths Dictionary 1875) [online]8.12.2006 [cit. 201-10-27] Dostupnéz [www.<http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Usufructus.html>](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Usufructus.html).

Locatio- conductio rei – je smlouva, ve které pronajímatel - *locator* postupoval straně druhé nájemci - *conductor* individuální určenou věc, aby ji strana užívala ve formě nájmu a nebo požívala ve formě pachtu po určitou dobu a za sjednanou úplatu.

Smlouva *Locatio-conductio rei*- měla dva zvláštní způsoby výpovědi:

- 1) *Locatio-conductio irregularis* – smlouva, ve které bylo dohodnuto, že nájemce po skončení užívání věc vrátí anebo zaplatí sjednanou cenu.
- 2) *Relocatio tacita* – mlčky provedené obnovení nájmu. Strany pokračovaly ve smlouvě po skončení nájemní doby a mělo se za to, že spolu uzavřely nový nájemní vztah.³

Z výše uvedeného je patrné, že římská smlouva *locatio-conductio rei* zřetelně obsahovala obecné pojmové znaky o pachtu a nájmu. Přenechává určité věci k užívání či braní užitků, dočasnost a úplatnost.

3.2 Historie pachtu v době platnosti AGBG – rakouskouher. monarchie

Prvním občanským zákoníkem platným na území našeho státu, byl rakouský Všeobecný občanský zákoník (AGBG) z roku 1811, jenž platil dlouhá léta v Českých zemích až do roku 1950. AGBG se nájmu věnuje ve druhém oddílu (o osobních právech k věcem) především v hlavě dvacáté páté s názvem „O smlouvách nájemních (pachtovních) a o smlouvách o dědičný pacht a o dědičný úrok“.

Kodex věnuje smlouvě nájemní (pachtovní) poměrně značnou pozornost. Nájemní (pachtovní) smlouva v soukromém právu už tehdy byla velmi používaná. Smlouvou zákoník rozumí užívání věci na určitou dobu a za určitou úplatu. Jak je patrné, zákoník už v této době rozlišoval smlouvu nájemní a smlouvu pachtovní.⁴

O smlouvu nájemní šlo tehdy, pokud pronajatou věc šlo užívat, aniž by bylo potřeba ji dále obdělávat, jestliže se však u užívání pronajatých věcí musela vynaložit píle a námaha,

² Kočí Roman, *Občanské právo. - nájemní právo* [online] 20.11.2003 [cit. 2014-10-27] Nástin vývoje právní úpravy nájmu. Dostupné z <<http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>>.

³ Tamtéž

⁴ Tamtéž

jednalo se o smlouvu pachtovní. Jestliže nastal případ, kdy se pronajímaly současně věci prvního i druhého druhu, posuzovala se smlouva podle povahy věci hlavní a ve většině případů šlo především o pachtovní smlouvu.

Účinek smlouvy nastával v okamžiku dohody obou stran o podstatných záležitostech pachtu, což považoval tento zákon dohodu o věci a o ceně. Nájemné bylo smlouveno v místě obvyklém. Zajímavostí u tohoto práva bylo zapsání pachtovní smlouvy do veřejných knih a nájemcovo právo se posuzovalo jako právo věcné – absolutní.

Propachtovatel měl povinnost pronajatou věc na vlastní náklady a v upotřebitelném stavu odevzdat nájemci, jehož zároveň nemohl rušit ve smluveném užívání věci.

Pachtýř oprávněně pronajatou věc po dohodnutý čas užíval, a pokud smlouva nezakazovala, bylo možné propachtovanou věc podnajmout jiné osobě. Nájemce byl zproštěn povinnosti platit nájemné, jestli že se věc stala bez zavinění nájemce neupotřebitelnou.

Věc, která byla propachtována na rok či více let, bylo nájemné hrazeno půl roku dopředu, pokud nebylo dohodnuto jinak. V případě kratší nájemní doby se pachtovné zpravidla platilo po jejím uplynutí, a též si propachtovatel mohl dohodnout placení předem. Pachtovné mohlo být hrazeno v plodech.

Po skončení nájemní doby byl pachtýř povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal a propachtované pozemky musely být vráceny obdělané tak, jak bývají obdělané v roční době, kdy pacht skončil. Pokud byla vrácená věc poškozená nebo zničená, odpovídal za to nájemce. Pronájemce měl prekluzivní roční lhůtu domáhat se náhrady škody.

Podle tohoto zákona pachtovní (nájemní) smlouva zanikla

- zánikem věci,
- uplynutím doby na kterou byl pacht sjednán,
- výpovědí, pouze v případě, že pachtovní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou, kdy výpovědní lhůta byla šest měsíců,
- zcizením věci – v případě, kdy vlastník propachtovanou věc zcizil někomu jinému,
- odstoupení od smlouvy – nájemce mohl oprávněně odstoupit od smlouvy bez výpovědi i před uplynutím smluvené doby, jestliže mu byla věc odevzdána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání, či se věc bez jeho zavinění stala na

dlouhou dobu nepoužitelnou. Smrtí jedné ze smluvních stran pachtovní či nájemní smlouva nezanikla.

3.3 Pacht od vzniku Československa do roku 1950

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 pro institut pachtu nadále platil Všeobecný občanský zákoník, který přebíral předpisy z Rakousko-Uherské monarchie. Tento zákoník platil až do roku 1950, kdy byl nahrazen novým občanským zákoníkem.

6.8.1948 nabyl účinnosti zákon č.207/1948 Sb., o ochraně pachtýřů zemědělských podniků a pachtýřů zemědělských pozemků upravující pacht zemědělského podniku nebo zemědělského pozemku. Dle ustanovení tohoto zákona skončil pacht uplynutím doby sjednané výslovně nebo mlčky. Pacht bylo možné obnovit, pokud nebylo dále stanoveno jinak, na další tři roky i proti vůli propachtovatele tím, že pachtýř oznámil propachtovateli nebo jeho zástupci doporučeným dopisem v posledním roce trvání pachtu, nejpozději však šest měsíců před skončením pachtovního poměru, že si propachtovanou věc nadále podrží.

Zemědělským podnikem dle tohoto zákona se rozuměl hospodářský celek (dvůr, statek, usedlost), u něhož převládala hospodářství polní nebo luční, nikoliv hospodářství lesní.

Zemědělským pozemkem dle zákona se rozumí role, louka, pastvina, zahrada, vinice, chmelnice, vrbovím porostlá plocha, rybník a les. K obnovení pachtu nebylo potřeba souhlasu úřadů.

Hospodářská funkce pachtu nepozbyla významu ani po vydání zákona a uvedené ustanovení ponechává i nadále možnost pachtů zemědělských podniků nebo pozemků.⁵

⁵NS RČS 1948-1954, tisk 31 - Poslanecká sněmovna [online] 29.6.1948 [cit. 2014-10-27] dostupné www.psp.cz › *Digitální knihovna* › *NS RČS 1948-1954*

3.4 Pacht v občanském zákoníku z roku 1950 - 1964

Právní úprava z roku 1950 již nerozlišovala smlouvu nájemní a smlouvu pachtovní, ale pouze hovoří o smlouvě nájemní.

Zákoník smlouvou nájemní rozuměl smlouvu, ve které pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji mohl dočasně užívat a brát z ní užítky. Dále předmětem nájmu byla věc movitá i nemovitá, věc spotřebitelná, která byla pronajata k takovému užívání, které nebránilo jejímu vrácení po skončení smlouvy.

K základním povinnostem pronajímatele patřilo odevzdat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a svým nákladem věc udržovat. Nájemce byl oprávněn užívat najatou věc podle smlouvy a provádět drobné opravy, nést náklady spojené s užíváním věci. Nájemce měl povinnost ohlašovat opravy, které měl provést pronajímatel. Při nesplnění této povinnosti odpovídal za škodu sám nájemce. Jestliže smlouva nestanovila jinak, měl nájemce právo dát pronajatou věc do podnájmu. Pokud však byla věc dána do podnájmu v rozporu se smlouvou, měl pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

Nájemné se dle zákoníku platilo měsíčně dopředu, vyjma případů, kdy bylo sjednáno nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak. Nájemné z pozemků se platilo pololetně pozadu 1.dubna a 1. října. Nájemce byl zproštěn od placení nájemného v případě mimořádné události nebo z vady věci, které nezavinil a nemohl pronajatou věc užívat smluveným způsobem.

Ukončení nájmu nastalo uplynutím doby, na kterou byl nájem ujednáno. Zajímavostí v zákoníku je skutečnost, že zákoník přiznával nájemci, který správně plnil své závazky ze smlouvy, právo na přednostní uzavření nové nájemní smlouvy, mimo případu, kdy se měla stát novým nájemcem osoba pronajímateli blízká nebo socialistická právnická osoba.

Odstoupit od smlouvy mohli nájemce i pronajímatel v případě, že pronajatá věc byla odevzdána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo se věc stala neupotřebitelnou. Pronajímatel v případě, že nájemce užíval věc takovým způsobem, že na

ni mohla vzniknout značná škoda či nájemce nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného.

Nájemce byl povinen po skončení nájmu vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce odpovídal za poškození věci. Tato odpovědnost se nevztahovala na případy poškození, kterým nemohl nikterak zabránit. Náhrady škody se mohl pronajímatel domáhat v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od vrácení věci.

3.5 Pacht v občanském zákoníku z roku 1964 – 2013

V roce 1964 pojem pacht nebo nájem zemědělského pozemku zanikl občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., a zrušením zákona č. 207/1948 Sb., o ochraně pachtýřů zemědělských podniků a pachtýřů zemědělských pozemků nahrazujícím pojmem osobní užívání. V tomto zákoníku osobní užívání sloužilo pouze k tomu, aby si občané na pozemcích mohli postavit chatu, garáž nebo zřídit zahrádku. Právo na pozemek nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice.

Po revoluci v roce 1989 byl díky novým společenským poměrům uveden občanský zákoník do souladu s Listinou základních práv a svobod. Novela zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku z roku 1992 přinesla řadu nových změn týkajících se mimo jiné obnovení institutu nájmu a zrušení práva osobního užívání.

Právní úprava nájmu byla obsažena v části osmé pod názvem „Závazkové právo“ v hlavě sedmé „Nájemní smlouva“. Obecná ustanovení o nájemní smlouvě byla upravena v ustanoveních §§ 663 až 684 ObčZ s povahou lex generalis, jako jedno z klasických institutů soukromého práva. Tato ustanovení byla použita tehdy, nestanovila-li zvláštní právní úprava jinak.

4 PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Vzhledem k rozptýlenosti právních norem pozemkového práva lze vyzdvihnout pouze ty nejdůležitější právní předpisy, které se týkají daného tématu. K 1. lednu 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník (dále jen „ObčZ“), který přinesl reformu u pronájmu zemědělské půdy nově nazývané pojmy pacht a výprosu. Pro zemědělce a vlastníky půdy je významný nový katastrální zákon, který navazuje na ObčZ. Prameny ze kterých je čerpáno se vyskytují v soukromém i veřejném sektoru práva a tyto vztahy spojuje půda jako společný objekt.

4.1 Platné právní předpisy

4.1.1 zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník ve kterém je nově upraveno obecné vymezení vlastnictví a pachtu v jednotlivých ustanoveních upravuje vzájemná práva a povinnosti osob vytvářející ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.

Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou jen ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

Jednotlivým ustanovením vymezujícím pacht v zemědělské činnosti se práce bude věnovat v následujících samostatných kapitolách.

4.1.2 zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, geometrická a polohová určení se zápisem práv k těmto nemovitostem.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. r) katastrálního zákona se od 1.4.2014 do katastru nemovitostí zapisuje pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka. Vzhledem k tomu, že vznik či zánik pachtu se neváže na vklad do katastru nemovitostí, jsou

právní účinky zápisu pachtu deklaratorní a zapsaný pacht se neposuzuje jako věcné právo, ale i nadále má obligační povahu s výhodou zveřejnění v katastru nemovitostí.

V případě smluvního ujednání pachtovní smlouvy katastr nemovitostí ve svém ustanovení § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí pamatuje na případy, kdy není sepsána pachtovní smlouva a lze spolehlivě využít formu souhlasného prohlášení.

4.1.3 zákon č.252/1997 Sb., o zemědělství

Účelem předpisu je vytvoření podmínek pro zajištění schopnosti českého zemědělství zabezpečit základní výživu obyvatel, potravinovou bezpečnost a potřebné nepotravinářské suroviny, dále vytvoření předpokladů pro mimoprodukční funkci zemědělství, které přispívá k ochraně složek životního prostředí jako půdy, vody a ovzduší k udržování osídlení a kulturní krajiny.

V zákoně o zemědělství nalezneme definici zemědělského podnikatele. Tím může být fyzická nebo právnická osoba, která hodlá provozovat zemědělskou výrobu jako soustavnou a samostatnou činnost vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku, za podmínek stanovených tímto zákonem. Fyzická osoba musí být plně svéprávná, má trvalý pobyt na území ČR, je občanem členského státu Evropské unie. Nejedná-li se o občana ČR a členského státu Evropské unie, požaduje se po fyzické osobě znalost českého jazyka pohovorem před místně příslušným obecním úřadem obce s rozšířenou působností.

Dle tohoto zákona se zemědělskou výrobou včetně hospodaření na vodních plochách rozumí:

- rostlinná výroba včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin s výjimkou pěstování konopí pro léčebné použití a vědecké účely, rostlin pro technické a energetické využití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaného bez pozemků,
- živočišná výroba zahrnující chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů za účelem získávání, zpracování a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní,

- produkce chovných a plemenných zvířat, využití jejich genetického materiálu a získávání zárodečných produktů,
- výroba osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin,
- úprava, zpracování a prodej vlastní produkce zemědělské výroby, pokud je konečným produktem zemědělský produkt,
- chov ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin ve vodním útvaru povrchových vod na pozemcích vlastních, pronajatých nebo užívaných na základě jiného právního důvodu,
- hospodaření v lese, na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu,
- hospodaření s vodou pro zemědělské a lesnické účely.

Za zemědělskou výrobu se považuje zemědělská činnost stanovená podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravující pravidla pro přímé platby zemědělcům v režimech podpory v rámci společné zemědělské politiky.

Zemědělský podnikatel podle tohoto zákona je oprávněn rovněž poskytovat práce, výkony nebo služby, které souvisejí výhradně se zemědělskou výrobou, při kterých se využívají prostředky nebo zařízení sloužící zemědělskému podnikateli k zemědělské výrobě.

4.1.4 zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

Zákon stanovuje předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech

jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Lesy ve vlastnictví státu je zákonem zakázáno propachtovat nebo podpachtovat za účelem hospodaření v lese, aby se zabránilo spekulativním nájůmům nebo podnájůmům lesů ve vlastnictví státu. Lesy ve vlastnictví státu lze propachtovat nebo podpachtovat k jiným účelům než k hospodaření v lese. Nejčastěji jde o pachtování lesnickým školkám k výukovým účelům, výzkumným ústavům k účelům spojeným s prováděným výzkumem. Pachtovní smlouva k pozemkům určeným k plnění funkce lesa musí být uzavřena v písemné formě, jestliže by se tak nestalo, bude tato smlouva od počátku neplatná.

4.1.5 zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o půdě)

Zákon se vztahuje na půdu, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a v rozsahu s tímto zákonem i na půdu, která tvoří lesní půdní fond, dále na obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků, obytných a hospodářských budov a staveb, sloužících zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků a jiného zemědělského majetku uvedeného v § 20 v části čtvrté ve zvláštním, přechodném a závěrečném ustanovení s názvem Náhrada živého a mrtvého inventáře.

V zákoně jsou upravena práva a povinnosti vlastníků, původních vlastníků, uživatelů a nájemců půdy, jakož i působnost státu při úpravě vlastnických a užívacích práv k pozemkům.

Kromě vlastníka mají právo užívat půdu jiné osoby jen na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem a s pozemkovým fondem, není-li zákonem stanoveno jinak.

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

Státní pozemkový úřad vykonává působnost podle tohoto zákona a podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který

účinně hájí majetkové zájmy státu k dodržování povinností při hospodaření a nakládání s majetkem, při převodu zemědělských pozemků a dalších nemovitých a movitých věcí, s nimiž je příslušný hospodařit na jiné osoby.

Osoba užívající pozemek s trvalým travním porostem na základě pachtovní (nájemní) smlouvy uzavřené s Pozemkovým fondem ČR dnes již Státním pozemkovým úřadem na dobu určitou ne kratší než pět let, má po dobu trvání nájmu předkupní právo k tomuto zemědělskému pozemku.

4.1.7 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované – orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, ale i půda dočasně neobdělávaná, rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi.

Hospodařit na zemědělském půdním fondu musí vlastníci nebo nájemci pozemků tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav.

5 ROZBOR PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Právní úprava pachtu byla zavedena rekodifikací občanského práva zákoníkem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinného od 1.1.2014

Právní úprava pachtu je obsažena v § 2332 až § 2357 ObčZ a je rozdělena do tří pododdílů:

- Základní ustanovení
- Zvláštní ustanovení o pachtu zemědělských a lesních pozemků
- Zvláštní ustanovení o pachtu závodu

Dále nová právní úprava obohatila užívací vztahy o pacht a výprosu. Pachtem je vztah užívací velmi podobný nájmu, ale také vztahem požívacím obsahující právo jiného vlastníka k požívání plodů a užitků pozemku. Výprosou je označen závazek, kdy přenechá půjčitel jinému bezplatné užívání pozemku bez ujednání doby užívání či účelu užívání.⁶

5.1 Vymezení základních pojmů

5.1.1 Pacht

Pacht je spojován s právem užívat propachtovanou cizí věc a na rozdíl od nájmu též právo brát z propachtované věci plody a užitky, přičemž pachtýř k těmto plodům a užitkům nabývá vlastnického práva. Na druhou stranu je pachtýř povinen o propachtovanou věc pečovat jako řádný hospodář, což v sobě zahrnuje povinnost udržovat propachtovanou věc ve stavu schopném poskytovat užitnou hodnotu. Propachtovateli tak vzniká právo na odměnu od pachtýře, který odváděl za zemědělský pacht finanční prostředky, tzv. pachtovné, případně část úrody, tzv. podílný pacht. Předmětem pachtu může být pouze cizí věc a pachtýř nemůže být některý ze spoluvlastníků věci.

Již Nejvyšší správní soud svým rozhodnutím č. 534/34 ze dne 16.3.1934 definoval v rámci řešení sporu rozdíl mezi pachtem a nadějnou koupí pacht následovně:

„Charakteristickým znakem pachtu jest tudíž přenechání věci propachtovatelem pachtýři ku získávání užitků z propachtovaného předmětu jeho přičiněním a jeví se proto tato smlouva

⁶ § 2189 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

*pachtovní jako opravňující pachtýře získávají svým přičiněním budoucí užitky věci za předem stanovenou úplatu.*⁷

Pacht je vymezen v nové právní úpravě obsažené v §§ 2322 až 2357 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Z historického i aktuálního právního vymezení mohou být předmětem pachtu pouze věci nesoucí plody a užitky. Jedná se o pozemky včetně budov na nich stojících a sloužících například k pronájmu, bytové a nebytové jednotky, zemědělské usedlosti, stáda chovných zvířat.

Ze základních atributů pachtu vyplývá, že věc by v rámci zemědělského pachtu měla nést plody a užitky především pachtýřovým přičiněním a jeho vlastní prací. Pachtýř by se měl o věc řádně starat, tak aby mu nesla plody a užitky a nesmí propachtovanou věc drancovat.

Závěrem této části lze využít důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, která k institutu pachtu uvádí: *„Rozdílně od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtovní smlouvou zakládá pachtýři právo věc užívat i požívat. Základní ustanovení o pachtovní smlouvě se spokojuje s poukazem na pachtýřovo požívací právo, protože obsah tohoto práva dostatečně vyjasňuje ustanovení o požívacím právu v úpravě osobních společností.*

*Předmětem pachtu může být tedy věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní. Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění: pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný. Účelem pachtu však není drancování propachtované věci, proto se navrhuje spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Ovšemže i při řádném hospodaření může z různých příčin – vyvolaných např. přírodními nebo ekonomickými vlivy – dojít k výkyvům ve výnosech. To je však riziko pachtýře, které může být kryto např. pojištěním, možné je samozřejmě i ujednání, že výše pachtovního bude v závislosti na objemu výnosu pohyblivá apod.*⁸

Zaváděná právní úprava pachtu se znovu dle soudu autora důvodové zprávy oprávněně objevuje v novém českém právním řádu a poskytuje definici a pojem pacht shodných rysech již z minulosti. Pro právní praxi je možné využít řadu historických rozhodnutí o pachtu v rámci řešení nově vzniklých sporů.

⁷ Například: viz Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp.zn. Rv I 534/34 ze dne 16.3.1934

⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Poslanecká sněmovna ČR, 3.2.2012

5.1.2 Pozemek

Pojem pozemek je definován v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v § 27 písm. a), kde pozemek je popsán jako „...část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků „, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“.⁹

Pozemky se dále podle tohoto zákona člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty spadají pod zemědělské pozemky.¹⁰

Ve vymezení pozemku pro účely katastrálního zákona nedošlo k zásadní změně s příchodem roku 2014 oproti tomu v případě definice občanskoprávní.

Dle občanskoprávního výkladu jsou pozemky definovány jako „*nemovité věci se samotným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹¹

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem. Povrch představuje prostor ohraničený hranicemi pozemku, který se nachází nad pozemkem a končí tam, kde stanoví mezinárodní právo veřejné – tj. prostor kosmu podléhá totiž speciální právní úpravě a nepodléhá vlastnictví.

Zásada *superficies solo cedit* – stavba je součástí pozemku platila na českém území do roku 1950, kdy byla zrušena středním občanským zákoníkem, ve kterém platila zásada *superficies non solo cedit* – stavba není součástí pozemku, avšak s příchodem nového

⁹ upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a)

¹⁰ upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR ve znění pozdějších předpisů, § 3

¹¹ § 498 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

občanského práva zásada *superrficies solo cedit* – součástí pozemku se opět stávají stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení vrací zpět do české ho řádu.¹²

Příslušenství pozemku je velmi důležité definovat pro jeho nezbytnost k řádnému užívání. „*Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.*”¹³ Příslušenství pozemku je vedlejší věc vlastníka pozemku, jejímž účelem je její trvalé užívání s pozemkem v rámci jejich hospodářského určení.¹⁴ Z této definice vyplývá, že příslušenstvím pozemku mohou být stroje, nářadí i dobytek.

Mezi charakteristické rysy pozemku patří jeho nenahraditelnost a nezastupitelnost ve vztahu k lidským aktivitám. Pozemky nelze vnímat jako neomezený zdroj, protože množství je redukováno velikostí zemského povrchu, který se nevytváří lidskou činností a v neposlední řadě je pro pozemky charakteristická jejich nezničitelnost a multifunkčnost.¹⁵

V pozemkově právních vztazích vystupují pozemky především jako parcely.¹⁶ Parcelou Katastrální zákon označuje pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem pro dostatečné individualizování pozemku, které splňuje náležitosti právního jednání.¹⁷

5.1.3 Zemědělská půda

Zemědělská půda je souhrn druhů pozemků (kultur), které slouží bezprostředně zemědělskému výrobnímu procesu jako základní prostředek, z něhož se získává rostlinná produkce.¹⁸ Je to část povrchu země, která je využívána k výkonu zemědělství či pastevectví. (resp. zemědělsky využívaná půda). Jedná se tedy převážně o pole (orná půda) a louky, případně pastviny. Někdy se též na zemědělské půdě pěstují stromy, či je na ní prováděna zástavba.

Zemědělská půda je většinou charakterizována určitou vrstvou úrodné půdy na polích - ornici. Vyskytuje se však i pod vrstvou porostu na loukách, neboť je známým jevem, že pod

¹² důvodová zpráva § 506 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

¹³ § 2206 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

¹⁴ § 510 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

¹⁵ Pekárek M. a kol., Pozemkové právo, Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,

¹⁶ Pekárek M. a kol., Pozemkové právo, Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,

¹⁷ upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm b)

¹⁸ Lukas Pfiřf a kol. Ekologické zemědělství a biodiverzita, Bioinstitut 2010,

travnatými ekosystémy vznikají ty nejkvalitnější černozemě. Je to jednak dáno prokořeněním a přítomností žížal, krtků a dalších organismů a dále pomalým rozkladem zbytků rostlin, či vazbou vzdušného dusíku symbiotickými bakteriemi jetelovin.

Z ekonomického pohledu jsou v některých zemích tyto půdy rozděleny podle jejich kvality. V ČR se jedná o rozdělení do bonitovaných půdně ekologických jednotek. Z pohledu legislativního je to pak právě ta část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti.¹⁹ (Graf 1 – Příloha 1)

¹⁹ Lukas Pfiff a kol. Ekologické zemědělství a biodiverzita, Bioinstitut 2010,

5.2 PACT V ZEMĚDĚLSKÉ ČINNOSTI DLE ZÁKONA č. 89/2012Sb. ObčZ.

Od 1. ledna 2014 vstoupil v platnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vlastník půdy od účinnosti ObčZ uzavírá pachtovní smlouvu na užívání zemědělské půdy za účelem zemědělské výroby. Při užívání zemědělské půdy vznikl nově pojem pacht, není to již nájem.

Základním rozdílem mezi původní a novou právní úpravou pro užívání zemědělské půdy je ten, že nájem půdy je pouze její užívání bez obdělávání, a tím také bez braní užitků za účelem rekreace. Pro vlastníky zemědělských pozemků a osob podnikajících v zemědělství zapsaných v evidenci zemědělského podnikatele je v současné době pachtovní smlouva jedinou právní formou k užívání zemědělské půdy pro zemědělskou výrobu.

Dle přechodných ustanovení zemědělci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu k zemědělské činnosti před účinností ObčZ, tj. před 1.1.2014 se řídí předchozí právní úpravou a to po dobu danou ve smlouvě. Základním principem je kontinuita – smlouva stále trvá a nemusí být uzavírán dodatek.

Právní úprava pachtu je v ObčZ koncipována coby zvláštní úprava vůči úpravě nájmu. Pacht byl vždy ve vztahu speciálního k obecnému vůči právní úpravě nájmu. Na otázky výslovně neupravené ustanoveními o pachtu se subsidiárně užijí ustanovení o nájmu obsažená v § 2201 a následujících.

5.2.1 Vznik pachtovního vztahu

Vznik pachtu je podmíněn pachtovní smlouvou, kterou se 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.²⁰ V době absence tohoto institutu se smlouvy, které svým obsahem směřovaly k pachtu, označovaly jako smlouvy nájemní nebo byly označovány jako smlouvy inominátní.

²⁰ §2332 zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

Legislativa výslovně nestanovuje, jakou formou má být pachtovní smlouva uzavřena a způsob uzavření pachtu nechává na svobodné vůli smluvních stran, které si mohou volit ústní nebo písemnou formu. V běžné praxi se upřednostňuje uzavření pachtu v písemné podobě z důvodu zajištění právní jistoty smluvních stran, které následně mohou předcházet určitým sporům v průběhu a ukončení pachtu.

V rámci pachtovní smlouvy může nastat situace o souběhu různých smluvních typů a právních vztahů, kdy jednotlivá práva a povinnosti pachtýře závisí hlavně na smlouvě, ale také na povaze věci.

Aby se zamezilo rozpadnutí jediného smluvního ujednání na více smluv, z nichž některá by měla povahu smlouvy nájemní a jiná smlouvy pachtovní, stanoví se, že každé takové ujednání je považováno za jedinou smlouvu, a to buď smlouvu nájemní, je-li věc, s hlavním předmětem smluvního ujednání přenechána druhé straně k užívání, nebo za smlouvu pachtovní, je-li tato věc přenechána k užívání i požívání.²¹

Aktuální norma je obsažená v § 2332 odst. 2 ObčZ, „*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*“.

5.2.2 Obsah a náležitosti pachtu

Každá pachtovní smlouva musí obsahovat určité podstatné náležitosti, mezi které patří přesná identifikace pachtýře a propachtovatele, předmět pachtu, právo užívat a požívat cizí věc, dočasnost pachtu a úplatnost. Bez těchto náležitostí je smlouva od počátku neplatná. Vedle podstatných náležitostí se ve smlouvě vyskytují i náležitosti nepodstatné tzv. obvyklé, kdy jejich nepřítomnost nemá za následek neplatnost pachtu. Sjednané nepodstatné náležitosti jako jsou např. trvání pachtu, upřesnění práv a povinností je zcela na dohodě smluvních stran a jejich specifikaci lze jen doporučit, protože nemohou mít za následek zánik smluvního ujednání.

Předmětem pachtu může být jen věc plodivá, plodonosná způsobilá přinášet výnos v podobě plodů nebo užitků. Další podstatnou náležitostí pachtu je sjednání doby a výše

²¹ Kabelková Eva, Dejlová Hana, Nájem a pacht v novém občanském zákoníku Komentář. § 2201-2357, Praha, C.H.Beck,2013

úplaty peněžité nebo nepeněžité povahy spočívající v přenechání poměrné části výnosu propachtovateli. Rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění: Pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela výnosy (užitky) a pachtýř si výnos přivlastňuje. Nová právní úprava nás obohatila o nový pojem „výnos“. Výnos může být řádný a mimořádný. V dnešní podobě na rozdíl od nájmu je účelem pachtu spojit propachtovanou věc s výnosy obhospodařované věci podle zásad řádného hospodaření z důvodu ochrany zemědělské půdy.

Jednotlivá právní ujednání a povinnosti pachtýře jsou závislá na povaze propachtované věci. Propachtovaná věc může být hmotná, ale i nehmotná. Pachtovní smlouva je vždy úplatná, ale pachtovním nemusí být vždy jen peněžité plnění. Pachtovné může být část výnosu z plodonosné věci nebo kombinace z plodonosné věci s peněžitým plněním.²²

5.2.3 Předmět pachtu

Předmětem pachtu mohou být pouze věci nesoucí plody a užitky především pachtýřovým přičiněním a jeho vlastní prací nesmí propachtovanou věc ničit neboli drancovat. Jestliže je předmětem pachtu zemědělský či lesní pozemek, jedná se o pacht zemědělský.

Pokud je předmětem pachtu obchodní závod, pak se jedná o pacht závodu, který se řídí zvláštními právními předpisy. Obecně jsou předmětem pachtu pozemky včetně budov na nich stojících sloužící k pronájmu např. zemědělské usedlosti, stáda chovných zvířat.

²² Eliáš K. a kol., NOZ s aktualizovaonu důvodovou zprávou, Ostrava: Sagit, 2012,

5.2.4 Právo užívat a požívat cizí věc

Pachtýř má právo propachtovanou věc užívat ve svůj prospěch a čerpat z věci užitné vlastnosti. Plodem je to, co propachtovaná věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno obvyklým účelovým určením propachtované věci a přiměřeně k němu ať již s přispěním člověka nebo bez něho.²³ Plod se po oddělení od propachtované věci stává samostatnou věcí a pachtýř je oprávněn s ním nakládat. Pachtýř je oprávněn nakládat jak s plody, které předmět pachtu vydává na základě obdělávání pachtýřem, tak i plody, které předmět pachtu nese přirozeně bez aktivní práce pachtýře.

U tohoto výkladu si je třeba uvědomit, že plod náleží do vlastnictví pachtýře až teprve tehdy, co se jej pachtýř chopí. Příkladem mohou být ořezaná jablka ze stromu. Do okamžiku oddělení patří plody propachtovateli. Dalším takovým příkladem mohou být hospodářská zvířata tvořící inventář propachtované věci. Nově narozená mláďata náleží do vlastnictví propachtovatele a teprve jejich oddělením od stáda, přecházejí do vlastnictví pachtýře. To, že vlastníkem plodů do jejich oddělení, respektive odebrání z propachtované věci je propachtovatel, vyplývá z definice požívacího práva obsažené v § 1285 ObčZ, ve kterém je uvedeno, že „*pachtýř jako poživatel je oprávněn brát plody a užitky*“.²⁴ K tomu, aby mohl pachtýř propachtovanou věc užívat musí mu být věc dána do držení. Jednotlivá práva a povinnosti pachtýře ve vztahu k užívání věci se mohou lišit a jsou odvislé od povahy propachtované věci.

Obsah pojmu požívání věcí je vykládán v souladu s § 1285 až § 1293 ObčZ v ustanovení, které se týká služebnosti požívacího práva. Význam práva pastvy má zejména pro drobné chovatele a menší farmy, zvláště v horských a podhorských oblastech, kteří nevlastní dostatečně velké pozemky pro chov ovcí a koz. Je zde třeba zmínit i ekologická hlediska: pravidelné pasení a návazné péče o pastviny mají význam pro životní prostředí, protože se tím zabraňuje zarůstání planin a horských luk náletovými dřevinami a rostlinami, pomáhá se tak uchovat krajinný ráz.²⁵

Na pacht je třeba také aplikovat § 1293 ObčZ, ve kterém jsou upřesněna pravidla pro vypořádání poživatele a vlastníka věci při skončení požívání, kdy neoddělené plody náležejí

²³ Svejkovský J. NOZ: srovnání nové a současné úpravy občanského práva, Praha, C.H.Beck, 2012,

²⁴ Svejkovský J. NOZ: srovnání nové a současné úpravy občanského práva, Praha, C.H.Beck, 2012,

²⁵ Eliáš K. a kol., NOZ s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava: Sagit, 2012, ISBN

vlastníku věci. Vlastník však nahradí, co na ně poživatel vynaložil, podle ustanovení o poctivém držiteli.²⁶

Užitky ze zemědělské činnosti se řídí § 491 ObčZ z kterého plyne, že užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.²⁷ Ačkoliv právní osud plodů a užitků je do značné míry shodný, nejde o totéž. Výnosy, jež věc poskytují, se již od doby římského práva člení na výnosy přirozené – fructus naturales a výnosy civilní – fructus civiles. Zatím co fructus naturales se označují jako plody dle § 491 odst. 1 ObčZ, pak fructus civiles se označují jako užitky.

Dosud v právní úpravě nebylo za užitek či plod považováno maso či další produkty získané při porážce zvířete, v případě pachtu užitkových zvířat se doporučuje tuto otázku řešit podrobněji ve smlouvě.²⁸

Plodem ani užitekem však není věc, která je v propachtované věci skrytá. Pokud by se v propachtované věci našla skrytá věc, tak k ní pachtýři vlastnické právo nevzniká, neboť taková věc není plodem, ani užitekem, ani mimořádným výnosem z věci. Na takto nalezenou skrytou věc se aplikují §§ 1063 až 1065 ObčZ.²⁹

5.2.5 Určitost věci

K dalšímu pojmovému znaku u zemědělského pachtu patří nutnost určitosti – individualizace věci, ke které má být právo dočasného užívání a požívání poskytnuto. Předmětem pachtovní smlouvy může být pouze věc, která je způsobilá být předmět občanskoprávních vztahů a vzhledem ke své povaze je způsobilá k užívání a požívání u zemědělského pachtu, tj. braní plodů a užitků.³⁰

Obecně se jedná o věc movitou i nemovitou, ale také o věci tvořící soubor věcí. Skutečností je, že institut pachtu velice historicky souvisel se zemědělskou činností a půdou. Nečastějším předmětem zemědělského pachtu byly a jsou zemědělské pozemky umožňující získávat zemědělské plodiny. V aktuální právní úpravě je zemědělskému pachtu věnována

²⁶ Svejkský J. NOZ: srovnání nové a současné úpravy občanského práva, Praha, C.H.Beck, 2012,

²⁷ Svejkský J. NOZ: srovnání nové a současné úpravy občanského práva, Praha, C.H.Beck, 2012,

²⁸ Švestka J. a kolektiv, Občanský zákoník I,II, 2. vydání, Praha, 2009

²⁹ Svejkský J. NOZ: srovnání nové a současné úpravy občanského práva, Praha, C.H.Beck, 2012,

³⁰ Bezouška P., Piechowiczová L., Občanský zákoník, Anag, 2013, ISBN –13: 978-80-7263- 819-2,

ustanovení §§ 2345 až 2348 v ObčZ, kterým bude věnována pozornost v následujících částech.

Předmětem pachtu v zemědělství však nemusí být pouze jednotlivá věc, ale také funkční soubor věcí tvořící jeden samostatně definovatelný a identifikovatelný celek. V zemědělské činnosti to může být například zemědělský závod v podobě zemědělské farmy se stávajícími pozemky, budovami, stroji, zvířaty a zásobami.

5.2.6 Dočasnost pachtu

Uživací a požívací právo k propachtované věci není pachtýři poskytováno trvale, nýbrž dočasně.

V ustanoveních o pachtu není obsažena právní úprava trvání pachtu a je potřeba se při posouzení doby pachtu řídit ustanovením § 2204 ObčZ, který upravuje dobu trvání nájmu.

Zemědělský pacht může být sjednán dvěma způsoby na dobu určitou a na dobu neurčitou.

- a) **dobu určitou** – pachtovní smlouva obsahuje výslovné ujednání o době trvání pachtu nebo okamžik jeho skončení. Pachtovní smlouva musí obsahovat ustanovení, na jehož základě je doba pachtu nebo okamžik jeho skončení přesně určitelný. Doba pachtu může být sjednána například pomocí určité doby, která má uběhnout od okamžiku uzavření smlouvy. V zemědělské činnosti je obvyklá doba 10 let od uzavření smlouvy. Okamžik skončení může být sjednán uvedením konkrétního data nebo i okamžikem, kdy nastane určitá událost. Pokud je pacht sjednán na dobu, než nastane určitá událost, nemusí být zřejmé kdy tato událost nastane, či zda nenastane. Přesto se jedná o pacht na dobu určitou. Pokud smluvní strany ujednají pacht na dobu určitou delší než padesát let, má se však za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze pacht vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů.³¹

³¹ JUDr. Vladimíra Knoblochová a Mgr. Pavla Krejčí s kolektivem autorů
http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pacht.pdf

- b) **dobu neurčitou** – pokud smluvní strany výslovně neujednají dobu trvání pachtu nebo den jeho skončení, pak je smlouva uzavřena na dobu neurčitou.³²

Rozlišování doby pachtu má význam pro účely ukončení pachtu. V souladu s § 2229 ObčZ může být pacht ujednaný na dobu určitou vypovězen jen v případě, že byly ve smlouvě zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba. To ovšem nevylučuje ukončení pachtu sjednaného na dobu určitou za zákonem stanovených důvodů jako možnost ukončit pacht v případě užívání pachtu v rozporu se smlouvou nebo způsobem, kterým dochází k jejímu opotřebení nad míru přiměřenou okolnostem.

5.2.7 Úplatnost

Dalším definičním znakem zemědělského pachtu je úplata za poskytnutí práva užívat a požívat konkrétní věc. Pacht musí být sjednán jako úplatný. Úplata může být poskytována jako tzv. pachtovné nebo jako poměrná část výnosu z věci.³³

Rozdíl mezi oběma plněními spočívá v tom, že výše pachtovného je mezi smluvními stranami předem známa, respektive není odvislá od výše výnosu z propachtované věci, a zda-li pachtýř výnosu vůbec dosáhne. Naopak u druhé varianty úplaty je výše úplaty přímo odvislá od výnosu, kterého se podaří pachtýři z propachtované věci dosáhnout. V zásadě je možné úplatu kombinovat a sjednat ji částečně jako pachtovné a částečně jako poměrnou část výnosu. Pachtovné je sjednáváno jak v peněžité formě, tak i nepeněžité jako poměrná část výnosu z věci.³⁴

V případě, že je úplata poskytována jako poměrná část výnosu, čímž se obecně rozumí zisk bez práva na odečtení oprávněných a přiměřených nákladů pachtýře vynaložených na propachtovanou věc za účelem dosažení výnosu, avšak smluvně lze sjednat, že se k nákladům pachtýře bude přihlížet.³⁵

³² JUDr. Vladimíra Knoblochová a Mgr. Pavla Krejčí s kolektivem autorů
http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pacht.pdf

³³ Tamtéž

³⁴ Tamtéž

³⁵ Tamtéž

Pachtovné se hradí ve výši sjednané ve smlouvě. Jestliže by pachtovné nebylo sjednáno, pak se platí pachtovné v obvyklé výši v době uzavření smlouvy o pachtu s přihlédnutím k výši pachtovného při pachtu obdobné věci za obdobných podmínek dle § 2217 ObčZ. Pokud není stanoveno smlouvou nebo zákonem jinak, platí se pachtovné měsíčně pozadu (§2218 ObčZ).

Výše úplaty se může po dobu pachtu měnit. Ve smlouvě může být sjednána inflační doložka či doložka cenová dle § 2154 až §2156 ObčZ. Požadovat zvýšení pachtovného může propachtovatel také v případě, že zlepšuje propachtovanou věc v takové míře, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu dle § 2335 ObčZ.

5.2.8 Práva a povinnosti propachtovatele

Základním právem propachtovatele je jeho právo za propachtovanou věc obdržet pachtovné.

Povinností propachtovatele je udržovat věc ve stavu, aby mohla sloužit účelu pachtu. Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit bez zbytečného odkladu, a klesne-li z tohoto důvodu výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z propachtovaného.

U zemědělského pachtu je vhodné, aby účastníci smluvního vztahu věděli o vlastnostech půdy, znali kamenitost pozemku, množství humusu, vyznačení hranic pozemku, stupeň zaplevelení, čímž se předejde možným sporům při zpětném předávání pachtu zpět propachtovateli po skončení pachtovní doby.

Propachtovatel při předání věci k propachtování, by měl předložit listiny, z kterých vyplývá, že je oprávněn s předmětným pozemkem disponovat. Nejdůvěryhodnější listinou je výpis z listu vlastnictví vedený u příslušného katastru nemovitostí.

5.2.9 Práva a povinnosti pachtýře

Povinností pachtýře je ze zákona pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář a o propachtovanou věc se řádně starat. Je tedy povinen užívat zemědělský pacht způsobem stanoveným v pachtovní smlouvě. Dále má povinnost strpět od propachtovatele přístup na

pozemek za účelem kontroly, zda pachtýř užívá věc dle pachtovní smlouvy. Ze zákona skutečné vady na propachtované věci je povinen opravit propachtovatel, avšak jestli tak neučiní může pachtýř sám vadu opravit a požadovat náhradu vynaložených nákladů po propachtovateli.

5.2.10 Podpacht

Souhlasí-li propachtovatel s podpachtováním užívacího práva třetí osobě, musí být takzvaný podpacht dle současné právní úpravy zapsaný v pachtovní smlouvě.

Za jednání třetí osoby užívat věc odpovídá pachtýř jako kdyby zemědělský pacht užíval sám. Podpacht lze třetí osobě zřídit jen podobu ujednaného pachtu. Při zániku pachtu současně zaniká i právo podpachtu.

Jestliže pachtýř sám zřídí třetí osobě užívací právo k zemědělskému pozemku nebo inventáři bez souhlasu propachtovatele, považuje se tento úkon za hrubé porušení povinností pachtýře způsobující propachtovateli vážnější újmu. Takové porušení může mít za následek vypovězení pachtu bez výpovědní doby doručením výpovědi.

5.2.11 Druh a způsoby úhrad pachtovného

Druh a způsob úhrady pachtovného záleží na ujednání smluvních stran a musí být v souladu se zákonem.

Pachtovné může být hrazeno peněžitým nebo nepeněžitým plněním.

Peněžitě plnění je hrazeno hotovostním či bezhotovostním způsobem. Bezhotovostní platba se provede složením finanční částky na účet pronajímatele v kterékoliv bance. Hotovostní platbu lze provést tak, že pachtýř předem sjednaným způsobem na předem sjednaném místě předá propachtovateli příslušný finanční obnos proti dokladu o úhradě. V souvislosti s úhradou pachtu formou hotovostní platby je nutné vzít v úvahu zákon č. 254/2004 Sb., o omezení provádět hotovostní platby. Tento zákon stanovuje fyzickým i

právníckým osobám povinnost provádět platby přesahující částku 15 000 EURo, která je počítána z denního kurzu ČNB platného v den platby.³⁶

5.3 Jednotlivá ustanovení pachtu

Základní ustanovení pachtu nalezneme v § 2332 ObčZ, v tomto ustanovení se navrací do právního řádu nejen pacht, pachtovní smlouva, ale také strany právního vztahu – pachtýř a propachtovatel. Ze základního ustanovení lze vyčíst atributy pachtu.

5.3.1 Základní ustanovení

- (1) Pachtovní smlouvou se 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.*
- (2) 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.³⁷*

Základní ustanovení obsahuje dva odstavce. První odstavec definuje pojmové náležitosti pachtovní smlouvy. Prvním pojmovým znakem je závazek propachtovatele přenechat věc k dočasnému užívání a požívání a závazek pachtýře za ni platit propachtovateli pachtovné nebo mu poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

Na jedné straně stojí vlastník věci jako propachtovatel a na druhé straně stojí pachtýř. Je-li více osob na straně propachtovatele, jednají podle zásad o spoluvlastnictví. Stojí-li více osob na straně pachtýře, vystupují tyto osoby jako spoludlužníci.

Předmětem pachtu je věc, která přináší výnos v podobě plodů nebo užitků. Plodem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho.³⁸

Užitkem rozumíme to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.³⁹

³⁶ upravuje zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, § 4

³⁷ zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

³⁸ § 491 zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

³⁹ § 491 zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“)

Z ustanovení vyplývá, že propachtovány mohou být jak věci movité tak i nemovité, věci hmotné, ale i nehmotné. Přenechat propachtovanou věc můžeme na dobu určitou nebo neurčitou.

Ve druhém odstavci je stanoveno pravidlo, dle kterého je posuzována povaha smlouvy, je-li přenecháno více věcí, z nichž jedna věc k účelu užívání a požívání a jiná věc jen k požívání.

§ 2333

Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, запиše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci.

Veřejným seznamem je myšlen zápis do katastru nemovitostí, do kterého se nově mohou zapisovat práva zřízena k nemovitostem, ale i jiné veřejné seznamy, například registr hospodářských zvířat dle zákona č. 154/2000 Sb., o šlechtění, plenitbě a evidenci hospodářských zvířat a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění (plemenářský zákon), dále zápis do evidence půdy dle uživatelských vztahů, která je vedena na základě § 3a a násl. zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství tzv. LPIS.⁴⁰

Zápis pachtovního práva do veřejných seznamů je dobrovolný a na uvážení propachtovatele a pachtýře, může sloužit jako určitá forma potvrzení vzniku a existence pachtu nebo jeho zániku.

§ 2334

Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

V tomto případě se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu (§ 2341); pacht skončí okamžikem doručení výpovědi a podle ust. § 2291 může požadovat propachtovatel, aby mu pachtýř odevzdal předmět pachtu do jednoho měsíce od jeho skončení.

⁴⁰ LPIS je geografický informační systém (GIS), který je tvořen primárně evidencí využití zemědělské půdy. LPIS vznikl na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství na přelomu let 2003 a 2004. Ke spuštění došlo 21. března 2004.

§ 2335

- (1) *Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo ne jeho prominutí tím dotčeno není.*
- (2) *Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.*

V průběhu pachtu bude mít opatření propachtovatele vliv na výkon ujednaných užívacích a požívacích práv pachtýře. Propachtovatel je povinen některé věci provést a jiné realizuje v rámci svých vlastnických práv. Pachtýři tímto ustanovením vzniká právo kompenzace vzniklých vícenákladů a ztrát. Pokud ve sjednané smlouvě není sjednáno jinak, je propachtovatel povinen provádět údržbu po dobu pachtu.

Oprávnění propachtovatele o umožnění dosáhnutí vyššího výnosu je zakotveno ve druhém odstavci. Příkladem dosáhnutí vyššího výnosu je vybudování mostku, který umožní lepší využití zemědělského pozemku přerušeno vodním tokem a tudíž pachtýř může zahrnout více zemědělské plochy do obhospodařování a ušetří za dopravní náklady zemědělské techniky.

§ 2336

Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.

V zemědělské činnosti toto ustanovení znamená, že pachtýř je povinen s využitím svých odborných znalostí agrotechniky a zemědělského hospodaření řádně ornou půdu obhospodařovat, protože řádný hospodář o půdu pečuje svědomitě, odpovědně a odborně.⁴¹

Jedná se o ustanovení, které upravuje postup v případě hrozící škody na pronajaté věci. Může mít však širší význam, např. pokud by pachtýř pozemek např. s kulturou orná půda řádně neobdělával a tuto skutečnost navíc konstatoval Státní zemědělský a intervenční fond jako platební agentura při kontrole na místě, popř. na základě kontroly MZE - AZV by došlo

⁴¹ www.mvcr.cz/soubor/vzor-3-pachtovni-smlouva-komentar-pdf.aspx

k vynětí pozemku z evidence půdy (LPIS) pro jeho neobhospodařování a propachtovatel (vlastník) se tato zjištění dozvěděl, může argumentovat porušením podmínek pachtu.

Smyslem tohoto ustanovení je, aby pachtýř zachoval podstatu věci, respektoval účel pachtu. Sankcí by mohla být výpověď bez výpovědní doby.⁴²

§ 2337

- (1) *Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného; odstraní-li vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.*
- (2) *Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem stěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.*

Ustanovení se týká činnosti propachtovatele a vad propachtované věci, její úpravy, opravy a zlepšení. V praxi je málo aplikovatelná u zemědělské půdy, neboť vlastník na propachtovaném pozemku žádné aktivity nevykonává a ani vykonávat nemůže. Uplatní se spíše u zemědělských budov a nezemědělského pachtu, kde nelze většinu povinností vlastníka přenést na pachtýře. Pachtýř má právo na slevu z pachtovného až po výpověď pachtu bez výpovědní doby.⁴³

§ 2338

Je-li pacht ujednán alespoň na dobu tři let, může strana vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednán; jinak pacht skončí v původně ujednané době.

Zákon umožňuje, aby se smluvní strany dohodly na dalším pokračování pachtu; dispozitivní povaha občanského zákoníku umožňuje, aby se dohodly na pokračování pachtu jiným způsobem, na jinou dobu za jiných podmínek, než bylo sjednáno v původní pachtovní smlouvě.

⁴² Agrární komora Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě - APIC-AK [online]. 2011 [cit. 2015-4-1]. [www. <apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc>](http://www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc)

⁴³ Agrární komora Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě - APIC-AK [online]. 2011 [cit. 2015-4-1]. [www. <apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc>](http://www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc)

§ 2339

- (1) *Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.*
- (2) *Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1.října do 30. Zářní následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.*

Pacht ujednaný na dobu určitou končí uplynutím ujednané doby. Specifická povaha pachtu odpovídá zvláštnímu ustanovení vztahující se k pokračování pachtu na základě výzvy propachtovatele či pachtýře. Pokud se jedná o pacht ujednaný na neurčitou dobu, respektuje se jeho dlouhodobý charakter, a tudíž se dispozitivně vyžaduje, aby výpovědní doba končila spolu s pachtovním rokem. Pachtovní rok je rok kalendářní plynoucí od 1.1. do 31.12. nebo dvanáct měsíců po sobě následujících závislých na datu vzniku pachtovní smlouvy.⁴⁴

§ 2340

Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval; plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok.

§ 2341

Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.

V případech kdy pro pacht chybí zvláštní právní pravidla, použijí se subsidiárně obecná ustanovení o nájmu

⁴⁴ Eliáš K. a kol., NOZ s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava: Sagit, 2012

5.3.2 Inventář

§ 2342

- (1) *Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýře jednotlivé kusy inventáře. Náleží-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře.*
- (2) *Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři; to platí i v případě vady propachtované věci.*

§ 2343

- (1) *Propachtuje-li se věc společně s inventářem v ujednané ceně a zaváže-li se pachtýř vrátit propachtovateli při skončení pachtu inventář v téže ceně, může pachtýř s inventářem jako řádný hospodář volně nakládat, nese však nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou. Pachtýř udržuje inventář a nahradí jej s péčí řádného hospodáře; je-li věc zapsána do inventáře, nabyvá k ní propachtovatel vlastnické právo.*
- (2) *Skončí-li pacht, vrátí pachtýř inventář propachtovateli. Propachtovatel může odmítnout převzít kus inventáře obstaraný pachtýřem, pokud má vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu nebo pokud je pro propachtovanou věc nadbytečný; odmítnutím nabyvá vlastnické právo k odmítnutému kusu pachtýř.*
- (3) *Je-li mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl, vyrovná se v penězích.*

§ 2344

Pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli vázne na věcech náležejících do inventáře zástavní právo. Dá-li však propachtovatel pachtýři jinou jistotu, zástavní právo se do výše jistoty neuplatní.

Pokud si strany ujednají, že se věc přenechá pachtýři s inventářem (např. vinohrad, chmelnice společně s příslušnými zařízeními jako jsou sloupy, podpěrné konstrukce, plašiče ptáků, koše, bedny apod.), uplatní se obdobná pravidla jako u věci hlavní (právní režim pachtovní smlouvy). Pachtýř má k inventáři práva uživatele a poživitele a pokud se něco zničí nebo zcela opotřebí propachtovatel inventář obnoví. Samozřejmě za situace, že zničení

věci nejde k tíži pachtýře. Opačná situace platí u zvířat, pachtýř obnovuje jejich stav s péčí řádného hospodáře.⁴⁵

Druhý způsob řešení pachtu s inventářem je takový, že se inventář ocení a po skončení pachtu je inventář vrácen ve stejné hodnotě. Pachtýř může s inventářem nakládat libovolně (může jej i zcizit), přechází však na něj nebezpečí škody vzniklé na inventáři, a to i v případě náhodného poškození. ObčZ vychází z konstrukce, že v obou případech je vlastníkem inventáře propachtovatel a ten má právo na vydání inventáře při skončení pachtu. Rozdíl se vyrovná v penězích, přičemž vůči případným pohledávkám pachtýře za propachtovatelem má pachtýř k věcem inventáře zákonné zástavní právo, pokud propachtovatel nedá pastýři jinou jistotu. Zbývá dodat, že propachtovatel nemusí přijmout věci nadbytečné nebo mající nepřiměřenou cenu. Vlastníkem těchto věcí se stává pachtýř.

5.3.3 Zemědělský pacht

§ 2345

- (1) *Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek je ujednaný zemědělský pacht.*
- (2) *Je-li pacht ujednaný na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednaný na dobu neurčitou.*

§ 2346

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. Říjnu.

§ 2347

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.

§ 2348

- (1) *Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednaný na dobu neurčitou.*
- (2) *Zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednaný na dobu neurčitou; výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.*

⁴⁵ www.mvcr.cz/soubor/vzor-3-pachtovni-smlouva-komentar-pdf.aspx

6 APLIKACE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Pachtovní smlouvu k zemědělské činnosti se doporučuje uzavírat v písemné formě, ve které se aplikuje speciální a obecné ustanovení zemědělského pachtu. Pachtovní smlouva musí jednoznačně specifikovat propachtovatele a pachtýře. Jestliže je více spoluvlastníků předmětu pachtu, musí být všichni ve smlouvě uvedeni, mohou však být zastoupeni na základě plné moci, a tato skutečnost musí být ve smlouvě uvedena.

PACHTOVNÍ SMLOUVA

o zřízení zemědělského pachtu

uzavřená dle ustanovení §§ 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“)

Smluvními stranami

jméno, příjmení/firma, obchodní korporace

datum narození/IČ

trvalý pobyt/sídlo

jako „propachtovatel“ na straně jedné,

a

jméno, příjmení/firma, obchodní korporace

datum narození/IČ

trvalý pobyt/sídlo

jako „pachtýř“ na straně druhé,

níže uvedeného dne, měsíce a roku

Fyzické osoby uvedou jméno, příjmení, místo trvalého pobytu, datum narození nebo rodné číslo jako jednoznačné identifikátory, avšak zákon jej nestanovuje povinně uvádět ve smlouvě. U Fyzických a právnických osoba podnikajících v zemědělství se ve smlouvě uvede identifikační údaj z výpisu evidence zemědělského podnikatele dle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, u fyzických osob bude uvedeno, jméno a příjmení, popřípadě obchodní firma, trvalý pobyt nebo sídlo. Právnické osoby uvedou obchodní název, osobu oprávněnou jednat za právnickou osobu, sídlo, identifikační číslo.

Přesnou identifikací smluvních stran se předejde možnému zneplatnění pachtovní smlouvy. Smluvní strany musejí dodržovat formu svého názvu či jména, jak je zapsán v úřední evidenci zemědělského podnikatele a obchodní korporace uvádějí za firmou dodatek, jak je zapsaný v obchodním rejstříku.

V praxi většinou dochází u obchodních korporací k odlišnému uvedení názvu společnosti, než jak je uvedeno v obchodním rejstříku, například podobné názvy a chybějící zkratky a.s., či s.r.o..

Výše uvedených chyb z praxe je nutno se vyvarovat, protože je to vlastně pak jiný subjekt a smlouva by mohla být prohlášena za neexistující (§551 ObčZ zdánlivé právní jednání).

I.

Předmět vlastnictví propachtovatele

1.1.

Propachtovatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to konkrétně zemědělských pozemků takto:

- pozemku parcelní číslo...(orná půda) o výměře...
- pozemku parcelní číslo...(orná půda) o výměře...
- pozemku parcelní číslo...(orná půda) o výměře...

to vše v obci..., k.ú. ..., zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště ..., na LV č. ..., pro obec ..., k.ú. ...

1.2.

Propachtovatel výslovně prohlašuje, že je dále výlučným vlastníkem souboru movitých věcí – zemědělské techniky, když výčet, specifikace, a technický stav tohoto souboru movitých věcí jsou předmětem Přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této pachtovní smlouvy.

1.3.

Propachtovatel výslovně prohlašuje, že je dále výlučným vlastníkem souboru (stáda) zvířat, když výčet, specifikace a stáří jednotlivých zvířat, jsou předmětem Přílohy č.2 která je nedílnou součástí této pachtovní smlouvy.

Vlastnické právo k pozemku představuje právo užívat, požívat z něj plody a užitky, právo s věcí disponovat a v neposlední řadě držet. Vlastnictví je jedním ze základních lidských a občanských práv, který je zakotveno v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a jeho právní režim i ochrana jsou obsaženy v řadě zákonů obvyčejných, zejména pak v zákoníku občanském.⁴⁶

Z tohoto pojetí je zřejmé, že k užívání pozemku může, ale taktéž svědčit i držitel pozemku. Ne vždy je, ale jejich zájmem pozemek užívat, proto toto právo přenechávají jiným osobám na základě závazku, mluvíme tedy o přenechání užívání jinému. Existují případy, kdy přenechání užívání dochází nikoliv z vůle vlastníka, ale z vůle mocenského subjektu v případě, kdy tak stanoví zákon, např. Státní pozemkový úřad nebo organizační složka státu.

Jestliže jde o rozsáhlý soubor nemovitých a movitých věcí, použije se příloha se specifikací předmětu pachtu, která je součástí smlouvy. Přesná specifikace předmětu pachtu předejde k případným nedorozuměním při užívání a navrácení věci.

⁴⁶ Pekárek M. a kol., Pozemkové právo, Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,

II.

Předmětem pachtovní smlouvy

Účastníci výslovně prohlašují, že předmětem této pachtovní smlouvy, tedy tohoto smluvního ujednání účastníků, je založení smluvního vztahu mezi účastníky, propachtovatelem a pachtýřem, ve formě práva pachtu zemědělského, na základě kterého se propachtovatel zavazuje ve prospěch pachtýře přenechat k užívání sjednaný předmět zemědělského pachtu, v daném případě vymezené v čl. 1.1. nemovité věci (zemědělské pozemky), v čl. 1.2. souboru movitých věcí (zemědělské techniky) jako inventář a v čl. 1.3. souboru (stádo) zvířat jako inventář, to vše k dočasnému užívání a požívání za podmínek touto smlouvou ujednaných a na základě kterých se pachtýř zavazuje platit propachtovateli níže sjednané pachtovné.

III.

Zřízení práva zemědělského pachtu

3.1.

Propachtovatel touto smlouvou přenechává ve prospěch pachtýře k dočasnému užívání a požívání pachtýřem:

- zemědělské pozemky uvedené a specifikované v čl. I./1.1. této pachtovní smlouvy
- soubor movitých věcí (zemědělská technika) uvedených a specifikovaných v čl. I./ 1.2., ve znění Přílohy č.1 této pachtovní smlouvy,
- soubor (stádo) zvířat uvedených a specifikovaných v čl. I./1.3., ve znění Přílohy č. 2 této pachtovní smlouvy, to vše jako předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu.

3.2.

Pachtýř na základě této smlouvy za podmínek ujednaných touto pachtovní smlouvou ujednaný předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu k dočasnému užívání a požívání bez výhrad přijímá a přebírá.

IV.

Účel práva zemědělského pachtu

4.1.

Účastníci výslovně prohlašují a činí nesporným, že účelem sjednaného zemědělského pachtu, již s ohledem na právní povahu tohoto smluvního závazku, je výkon podnikatelské činnosti pachtýře na předmětu zemědělského pachtu za použití inventáře zemědělského pachtu, a to ve formě zemědělské výroby.

4.2.

Pachtýř výslovně prohlašuje, že je oprávněn k výkonu podnikatelské činnosti ve formě zemědělské výroby v souladu s obecně závaznými právními předpisy (zák.č. 252/1997 Sb., o zemědělství a zák.č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích)

4.3.

Pachtýř je oprávněn a povinen předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu užívat výhradně ke sjednanému účelu zemědělské výroby.

V.

Sjednaná doba zemědělského pachtu

5.1.

Právo zemědělského pachtu této pachtovní smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od prvního dne pachtovního roku, který začíná v kalendářním roce, ve kterém tuto pachtovní smlouvu účastníci uzavírají tedy s účinností od 1.10.2015 s tím, že pachtovní rok trvá vždy od 1.10. jednoho kalendářního roku do 30.9. kalendářního roku bezprostředně následujícího.

Ve vzorové smlouvě je doporučeno uzavření pachtu na dobu neurčitou. Jinou variantou je samozřejmě i uzavření pachtovní smlouvy na dobu určitou, nedoporučuje se však příliš dlouhá doba více než 5 let, z důvodu možného omezení propachtovatele při případném prodeji pozemků nebo propachtování jiné osobě za výhodnějších podmínek.

5.2.

Právo zemědělského pachtu ve prospěch pachtýře z této nájemní smlouvy, zaniká:

- písemnou dohodou účastníků,
- jednostrannou písemnou výpovědí ze strany propachtovatele ve sjednané výpovědní lhůtě,
- jednostrannou písemnou výpovědí ze strany pachtýře ve sjednané výpovědní lhůtě,
- jednostrannou písemnou výpovědí ze strany propachtovatele bez výpovědní lhůty,
- jednostrannou písemnou výpovědí ze strany pachtýře bez výpovědní lhůty,

5.3.

Zemědělský pacht ujednaný touto pachtovní smlouvou na dobu neurčitou může každý z účastníků této pachtovní smlouvy písemně vypovědět ve výpovědní době 12 měsíců.

5.4.

Účastníci se dohodli, že výpovědní lhůta činí v souladu se zákonnou úpravou ve znění ust. § 2347 ObčZ. 12 měsíců, avšak nemůže skončit dříve, než uplyne pachtovní rok a tedy pokud by k uplynutí výpovědní lhůty 12 měsíců došlo před skončením pachtovního roku, pak právo zemědělského pachtu dle této smlouvy zaniká až k poslednímu dni pachtovního roku, který začal běžet v době běhu výpovědní lhůty.

5.5.

Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na předmětu sjednaného zemědělského pachtu hospodařit a tedy vykonávat účel zemědělského pachtu ve formě zemědělské výroby, je pachtýř oprávněn zemědělský pacht ujednaný touto smlouvou na dobu neurčitou písemně vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců.

5.6.

Smrtí pachtýře právo zemědělského pachtu této pachtovní smlouvy nezaniká. Zemře-li pachtýř, je pachtýřův dědic oprávněn zemědělský pacht ujednaný touto pachtovní smlouvou na dobu neurčitou písemně vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců. Podmínkou platnosti a účinnosti takové výpovědi ze strany pachtýřova dědice je, aby výpověď byla podána a doručena propachtovateli nejpozději do 6 měsíců ode dne úmrtí pachtýře.

5.7.

V případě, že pachtýř předmět zemědělského pachtu propachtuje nebo přenechá předmět zemědělského pachtu k užívání jiné osobě, nebo změní hospodářské určení předmětu zemědělského pachtu, nebo pokud změní způsob užívání či požívání předmětu zemědělského pachtu, je propachtovatel oprávněn zemědělský pacht ujednaný touto pachtovní smlouvou na dobu neurčitou písemně vypovědět bez výpovědní doby.

5.8.

V případě, že se na předmětu zemědělského pachtu vyskytne vada, kterou nezpůsobil či nezavinil pachtýř, a která v neprospěch pachtýře zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje požívání předmětu zemědělského pachtu tak, že pachtýř je schopen z předmětu zemědělského pachtu dosáhnout jen nepatrný výnos, je pachtýř oprávněn zemědělský pacht ujednaný touto pachtovní smlouvou na dobu neurčitou písemně vypovědět bez výpovědní doby.

5.9.

Porušuje-li jedna ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem své smluvní právní povinnosti podle této pachtovní smlouvy a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo zemědělský pacht ujednaný touto pachtovní smlouvou na dobu neurčitou písemně vypovědět bez výpovědní doby.

V tom případě se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu (§ 2341); pacht skončí okamžikem doručení výpovědi a podle ust. § 2291 může požadovat propachtovatel, aby mu pachtýř odevzdal předmět pachtu do jednoho měsíce od jeho skončení.

5.10.

Při skončení práva zemědělského pachtu z titulu této pachtovní smlouvy je pachtýř povinen předat předmět zemědělského pachtu propachtovateli. V případě porušení této smluvní právní povinnosti pachtýře, tedy pokud pachtýř nevrátí předmět zemědělského pachtu při skončení práva zemědělského pachtu zpět propachtovateli, je pachtýř povinen i dále hradit ve prospěch propachtovatele pachtovné, jako by zemědělský pacht i nadále trval s tím, že ve prospěch propachtovatele náleží i veškeré plody a užitky z předmětu zemědělského pachtu.

Standartním způsobem ukončení zemědělského pachtu je výpověď s dvanáctiměsíční výpovědní dobou, která respektuje roční cyklus zemědělského hospodaření. Výjimky z výpovědní dvanáctiměsíční doby jsou dle občanského zákoníku ujednány v článku 5 odst. 5.5, 5.6. této smlouvy, kdy jde o zdravotní nezpůsobilost pachtýře hospodařit na pozemku a právo dědice pachtýře po jeho smrti.

VI.

Sjednaná cena zemědělského pachtu (pachtovné)

6.1.

Cena zemědělského pachtu (pachtovné) se sjednává dohodou účastníků ve výši ..., - Kč za každý pachtovní rok (1.10. - 30.9.).

6.2.

Pachtovné se sjednává jako paušální, tedy celkovou částkou za každý pachtovní rok, za celý ujednaný předmět zemědělského pachtu, včetně ujednaného inventáře zemědělského pachtu.

6.3.

Pachtovné je splatné na účet propachtovatele, č.ú. ..., VS ..., a to vždy k 1.10, každého kalendářního roku, zpětně za předcházející pachtovní rok.

6.4.

V případě porušení smluvní právní povinnosti, a to prodlením pachtýře s úhradou ujednaného pachtovného proti sjednanému termínu splatnosti, je pachtýř povinen uhradit ve prospěch propachtovatele, vedle ujednaného pachtovného, také zákonný úrok z prodlení, ve znění ust. § 1968 ObčZ. ve výši stanovené nař. VI. ČR č. 351/2013 Sb., ve znění kterého výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

6.5.

Součástí pachtovného a tedy součástí nároku propachtovatele není jakýkoli jeho nárok na podíl na výnosech pachtýře z jeho zemědělské výroby na předmětu zemědělského pachtu, za použití inventáře zemědělského pachtu.

Stanovení ceny pachtovného záleží na dohodě smluvních stran. Dohodnutou částku se zavazuje pachtýř platit propachtovateli za časově vymezené užívání půdy, požívání výnosů a inventáře. Výše pachtovného se posuzuje dle lokality, přibližně se pohybuje na úrovni 1% z ceny obvyklé v daném katastrálním území. Pachtovné se obvykle pohybuje v rozmezí 1000 - 4000,- Kč/ha/rok + daň z nemovitosti.

Pachtovné může být valorizováno za předchozí rok provedeným výpočtem na základě zveřejněných údajů o míru inflace Českého statistického úřadu.

Ve vzorové smlouvě není opomenuto sjednání výše úroků z prodlení, která se řídí §1970 ObčZ „*Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroků z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.*“

VII.

Předání a převzetí předmětu zemědělského pachtu a inventáře zemědělského pachtu

7.1.

Pachtýř výslovně prohlašuje a činí nesporným, že se před podpisem této pachtovní smlouvy řádně seznámil se stavem propachtovaných zemědělských pozemků (čl.I/1.1.), a v tomto stavu tyto zemědělské pozemky jako předmět zemědělského pachtu v den podpisu této pachtovní smlouvy od propachtovatele přebírá.

7.2.

Pachtýř výslovně prohlašuje a činí nesporným, že se před podpisem této pachtovní smlouvy řádně seznámil se stavem inventáře zemědělského pachtu, tedy propachtovanou zemědělskou technikou (čl.I/1.2.) i propachtovaným stádem zvířat (čl.I/1.3.) a v tomto stavu tento inventář zemědělského pachtu v den podpisu této pachtovní smlouvy od propachtovatele přebírá.

VIII.

Práva a povinnosti propachtovatele

8.1.

Propachtovatel je povinen přenechat předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu k užívání a požívání pachtýři a to ve stavu způsobilém k ujednanému výkonu práva zemědělského pachtu, tedy k obvyklému užívání a požívání ze strany pachtýře ke sjednanému účelu (zemědělská výroba).

8.2.

Propachtovatel je povinen na své náklady udržovat předmět zemědělského pachtu, tedy propachtované zemědělské pozemky, po celou dobu trvání práva zemědělského pachtu, ve stavu způsobilém k ujednanému výkonu práva zemědělského pachtu, tedy k obvyklému užívání a požívání ze strany pachtýře ke sjednanému účelu (zemědělská výroba).

8.3.

Propachtovatel je povinen zajistit nerušený výkon užívacího práva pachtýře po celou dobu trvání práva zemědělského pachtu.

8.4.

Propachtovatel není povinen zajistit ve prospěch pachtýře získání výnosů pachtýře ze zemědělské výroby na předmětu zemědělského pachtu, za použití inventáře zemědělského pachtu.

8.5.

Propachtovatel není oprávněn po celou dobu trvání práva zemědělského pachtu provádět na předmětu zemědělského pachtu změny, s tím, že toto omezení propachtovatele se nevztahuje na povinné opravy a údržbu předmětu zemědělského pachtu.

8.6.

Propachtovatel je oprávněn bez dalšího podat z titulu této pachtovní smlouvy návrh na zápis práva zemědělského pachtu k zemědělským pozemkům v čl. I/1.1. uvedeným, do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště...

Právo pachtu je do Katastru nemovitostí zapsáno jako právo cizí osoby váznoucí na věci zejména pro ochranu pachtýře před možností výpovědi od nového vlastníka předmětu pachtu proto, že mu prodávající (propachtovatel) existenci pachtu zapřel.

8.7.

Provádí-li propachtovatel na předmětu zemědělského pachtu opatření, ke kterým je povinen z titulu této pachtovní smlouvy, nebo oprávněn z jiného právního důvodu, je povinen nahradit pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu pachtýře ze zemědělské výroby, pokud v důsledku takového opatření vznikly.

8.8.

V případě, že propachtovatel zlepší předmět zemědělského pachtu do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, je propachtovatel oprávněn domáhat se přiměřeného zvýšení pachtovného.

IX.

Práva a povinnosti pachtýře

9.1.

Pachtýř je oprávněn s výslovným souhlasem propachtovatele jako vlastníka podat z titulu této pachtovní smlouvy návrh na zápis práva zemědělského pachtu k zemědělským pozemkům v čl. I./1.1. uvedeným, do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště ...

9.2.

Pachtýř není oprávněn propachtovat předmět zemědělského pachtu jiné třetí osobě, není oprávněn přenechat předmět zemědělského pachtu k užívání jiné třetí osobě, není oprávněn měnit hospodářské určení předmětu zemědělského pachtu a není oprávněn měnit způsob užívání či požívání předmětu zemědělského pachtu.

9.3.

Pachtýř je povinen pečovat o předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu jako řádný hospodář.

9.4.

V případě, že se na předmětu zemědělského pachtu objeví vada, kterou má povinnost odstranit propachtovatel, a klesne-li z toho důvodu výnos z předmětu zemědělského pachtu pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř vůči propachtovateli právo na slevu z pachtovného, a v případě, že takovou vadu, kterou má odstranit propachtovatel, odstraní sám pachtýř, má právo vůči propachtovateli na náhradu vynaložených nákladů.

9.5.

V případě, že se na předmětu zemědělského pachtu objeví vada, kterou má povinnost odstranit propachtovatel a která zásadním způsobem ztěžuje či znemožňuje užívání či požívání předmětu zemědělského pachtu tak, že z předmětu zemědělského pachtu lze dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos, má pachtýř vůči propachtovateli právo na prominutí pachtovného.

9.6.

Pachtýř je povinen vytknout vadu na předmětu zemědělského pachtu, kterou má povinnost odstranit propachtovatel, propachtovateli ihned poté, kdy takovou vadu pachtýř zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl. V případě prodlení pachtýře s oznámením vady, kterou má povinnost odstranit propachtovatel, nezanikají práva pachtýře, avšak propachtovatel není v prodlení s odstraněním takové vady.

9.7.

Pachtýř je oprávněn předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu užívat a požívat výhradně ke sjednanému účelu zemědělského pachtu, tedy k zemědělské výrobě.

9.8.

Pachtýř je oprávněn po celou dobu trvání práva zemědělského pachtu brát z předmětu zemědělského pachtu plody a užitky.

9.9.

Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli vstup na propachtované zemědělské pozemky za účelem kontroly jejich stavu a dodržování účelu jejich užívání a podmínek této smlouvy.

9.10.

Pachtýř je povinen chránit předmět zemědělského pachtu a inventář zemědělského pachtu před ztrátou, poškozením nebo zničením.

9.11.

Pachtýř je povinen užívat předmět zemědělského pachtu tak, aby nedocházelo ke snižování jeho hodnoty.

9.12.

Pachtýř odpovídá propachtovateli za škody, které způsobí na předmětu zemědělského pachtu či na inventáři zemědělského pachtu sám, či jeho zaměstnanci nebo jiní pracovníci, osoby s pachtýřem spolupracující, či jiné osoby, kterým pachtýř umožní vstup na propachtované zemědělské pozemky či přístup k inventáři zemědělského pachtu.

Ustanovení práv a povinností propachtovatele a pachtýře lze případně doplnit o další pachtýřovy povinnosti s využitím odborných znalostí agrotechniky a zemědělského hospodaření. Vhodné je konkretizovat provádění kontroly plnění pachtýřovy povinnosti pečovat o věc jako řádný hospodář. Ve smlouvě by bylo užitečné dohodnout také předmět kontroly, jakými způsoby budou uvedené hodnoty zjišťovány, kterou laboratoří tak, aby nebyly následně zjištěné hodnoty zpochybněny, např. stav živin v půdě, struktura půdy a její zaplevelení.

X.

Inventář zemědělského pachtu

10.1.

Předmětem užívacího práva pachtýře z titulu této pachtovní smlouvy je rovněž soubor movitých věcí (zemědělská technika), ve znění čl. I/1.2. a ve znění Přílohy č. 1 této pachtovní smlouvy.

10.2.

Pachtýř je povinen zachovat po celou dobu trvání práva zemědělského pachtu jednotlivé kusy inventáře zemědělského pachtu, který je tvořen souborem movitých věcí (zemědělská technika), ve znění čl. I./1.2. a ve znění Přílohy č.1 této pachtovní smlouvy.

10.3.

Dojde-li ke zničení některé z věcí, spadajících do souboru movitých věcí (zemědělská technika), ve znění čl. I./1.2. a ve znění Přílohy č. 1 této pachtovní smlouvy, nebo opotřebí-li se některá věc do té míry, že ji nelze již v rámci výkonu práva zemědělského pachtu užívat a pokud ke zničení či opotřebení nedošlo zaviněným porušením právní povinnosti pachtýře, pak v rozsahu takto zničené či opotřebené věci je propachtovatel povinen inventář obnovit.

10.4.

Předmětem užívacího práva pachtýře z titulu této pachtovní smlouvy je rovněž soubor (stádo) zvířat, ve znění čl.I/1.3. a ve znění Přílohy č.2 této pachtovní smlouvy.

10.5.

Stav inventáře zemědělského pachtu, který je tvořen souborem zvířat (stádem) zvířat, je povinen obnovit pachtýř s péčí řádného hospodáře.

10.6.

Předmětem sjednané ceny zemědělského pachtu (pachtovního) je jak předmět zemědělského pachtu, tedy ujednané zemědělské pozemky (čl. I/1.1.), tak inventář zemědělského pachtu, tedy ujednaný soubor movitých věcí (čl. I./1.2.) a soubor zvířat (čl.I/1.3.), a to jednou paušální částkou pachtovního za kompletní předmět užívacího práva pachtýře, za každý pachtovní rok.

10.7.

Účastníci výslovně prohlašují, že ke dni podpisu této pachtovní smlouvy činí hodnota inventáře zemědělského pachtu ..., -Kč.

10.8.

Účastníci se dohodli a pachtýř se zavazuje při skončení práva zemědělského pachtu z titulu této smlouvy, vrátit propachtovateli inventář zemědělského pachtu ve stejné hodnotě, kterou má inventář zemědělského pachtu při uzavření této pachtovní smlouvy.

10.9.

Pachtýř je tak oprávněn s inventářem zemědělského pachtu volně nakládat v mezích účelu zemědělského pachtu, nese nebezpečí škody na inventáři zemědělského pachtu, a to i škody nahodilé a je povinen inventář udržovat a doplňovat s péčí řádného hospodáře.

10.10.

K jakékoli věci, kterou pachtýř doplní stav inventáře zemědělského pachtu, nabývá vlastnické právo propachtovatel.

10.11.

Ke dni skončení práva zemědělského pachtu je pachtýř povinen vrátit zpět propachtovateli inventář zemědělského pachtu v hodnotě, v jaké inventář zemědělského pachtu převzal při uzavření smlouvy.

10.12.

Propachtovatel je oprávněn odmítnout převzít věc či hodnotu, kterou doplnil do inventáře zemědělského pachtu pachtýř, pokud se jedná o věc nepřiměřené hodnoty či je pro propachtovatele nadbytečná, s tím, že projevem odmítnutí převzetí ze strany propachtovatele nabývá vlastnické právo k takové věci či hodnotě pachtýř.

10.13.

V případě zjištění rozdílu hodnoty mezi předaným inventářem zemědělského pachtu při uzavření této pachtovní smlouvy a vráceným inventářem zemědělského pachtu při zániku práva zemědělského pachtu při zániku práva zemědělského pachtu, jsou účastníci povinni takový zjištěný rozdíl vyrovnat vždy v penězích, a to 1 měsíce ode dne zániku práva zemědělského pachtu.

XI.

Ostatní ujednání

11.1.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., a katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

11.2.

Účastníci výslovně prohlašují, že touto smlouvou upravili všechna práva tak, aby byla v souladu se zákonnou úpravou práva pachtu a práva zemědělského pachtu, s tím, že pokud se účastníci v některém ujednání odchýlili od zákonné úpravy, pak výhradně od zákonné úpravy dispozitivní, která dává účastníkům právo si přednostně upravit svá práva a povinnosti smluvním ujednáním.

11.3.

Změny této smlouvy je možno činit jen formou písemných dodatků, na základě shodného projevu vůle obou účastníků.

11.4.

Účastníci výslovně prohlašují, že smlouva je projevem jejich vážné, svobodné a omylu prosté vůle, a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

11.5.

Smlouva se vypracovává ve 4 exemplářích, z nichž každý z účastníků 2 vyhotoveních.

Při uzavírání pachtovních smluv je předpokladem, že je uzavřená smlouva pro obě strany závazná a nebude porušována. Pokud by přesto došlo k porušení smlouvy a strany se dohodly na tom, že spor bude řešen dohodou, smírně, nemůže jim být bráněno v následných jiných právních krocích.

V ostatních ujednáních lze doplnit další dohodnuté věci, které nejsou obsaženy v jednotlivých člancích, jako např. kontrolu užívání pozemků, vypořádání změn úrodnosti, užívání pozemků k honitbě, právo služebnosti, nebo je lze uvést v další samostatném článku.

V... dne ...

„propachtovatel“

„pachtýř“

Příloha č.1

této pachtovní smlouvy soubor movitých věcí (zemědělská technika)

NÁZEV TECHNIKY	RZ	Rok výroby	Technický stav
Zetor	K0056	2010	dobry
Svinovací lis s pevnou komorou	K0066	2005	dobry
Úpravový agregát AU220		2000	dobry
Samonakládací přepravnik balíků DROMADER		2005	dobry
John Deer		2014	nový

Přílohy č. 2

této pachtovní smlouvy soubor (stádo) zvířat

identifikační č. zvířete	název plemene	zdravotní stav	stáří
CZ 5565789 09	Česká červinka		6.7.2013
CZ 5578901 05	Český strak. skot		
CZ 6658473 07	Anglerský skot		
	Holštýnský skot		
	Simentálský skot		
	Charolaiský skot		

7 SHRnutí A STANOVISKA

Praktická část byla založena na analýze pachtovní smlouvy dle stávajících ustanovení ObčZ, která se vztahují nejen k zemědělskému pachtu, ale pachtu obecně. Ustanovení byla rozebírána postupně metodou analýzy dokumentu. V předkládané pachtovní smlouvě jsou zároveň uvedena porušení, kterých se smluvní strany mohou dopustit, a způsob, jak se jich vyvarovat.

Před uzavřením pachtovní smlouvy je potřebné si ujasnit, zda se jedná o pacht nebo nájem. Předmětem pachtu mohou být pouze věci nesoucí užitky a plody.

Pachtovní smlouvu mohou uzavírat právnické i fyzické osoby. Ve smlouvě je důležitá jejich jejich přesná identifikace a specifikace osob, které je při sjednávání zastupují (u právnické osoby např. jednatel, u více vlastníků musí být uvedeni všichni vlastníci). Uvedením správných identifikačních údajů se v pachtovní smlouvě smluvní strany chrání před možným pochybením.

V rámci smluvního vztahu je nutné dostatečně podrobně specifikovat předmět pachtu, aby nevznikaly žádné pochybnosti. Vlastnická práva k předmětu pachtu by měl propachtovatel doložit listem vlastnictví z katastru nemovitostí v příloze pachtovní smlouvy.

Úhrada pachtovného patří mezi povinné náležitosti, které se při uzavírání pachtovní smlouvy nesmí opomenout. Ve smlouvě může být pachtovné stanoveno různými způsoby, např. konkrétní částkou. Pokud pachtovné nebylo sjednáno, pak se platí v obvyklé výši v době uzavření smlouvy o pachtu. Možné je i kombinovat úplatu částečně jako poměrnou část výnosu a částečně jako pachtovné. Stanovení ceny pachtu přesnou částkou v praxi lze jen doporučit kvůli případnému předcházení sporů. Doba plnění je podpůrně stanovena v zákoníku, ale pokud si ji smluvní strany chtějí dohodnout odlišně, potom je vhodné si ji stanovit konkrétním datem či lhůtou.

Pro praxi lze doporučit vložení článku s inflační doložkou. Díky inflační doložce je stanovena reálná hodnota pachtu po celou dobu jeho trvání.

Vzájemná oprávnění a povinnosti propachtovatele a pachtýře musí být upravena ve smlouvě dle potřeb smluvních stran. V průběhu pachtu mají sjednaná opatření vliv na výkon užívacích a požívacích práv pachtýře i samotného propachtovatele.

Je-li součástí pachtovní smlouvy inventář zemědělského pachtu, doporučením pro smluvní strany je jeho podrobné popsání přímo v ustanovení smlouvy popřípadě v příloze, aby nedocházelo k nedorozumění po skončení pachtu.

V rámci pachtovní smlouvy by měly být ujednány podmínky výpovědi smluvního vztahu pro případ neplnění závazných povinností propachtovatele a pachtýře.

Občanský zákoník umožňuje smluvním stranám sjednat výši úroku z prodlení pro případ problémů s platbou pachtovného ve sjednaném termínu. V případě, že si smluvní strany výši úroku nesjednají, řídí se dle § 1968 ObčZ ve výši stanovené Nařízením vlády ČR č. 351/2013 Sb..

Při uzavírání pachtovní smlouvy není vhodné spoléhat na osobu, se kterou je smlouva uzavírána. Pro každého kdo vlastní a propachtovává zemědělskou půdu je nutná znalost základních náležitostí zákonné úpravy pachtovní smlouvy. Pokud jde o rozsáhlejší zemědělský pacht s inventářem je vhodné využít odbornou právní pomoc.

8 ZÁVĚR

Rekodifikací ObčZ se stalo pachtovní právo součástí českého právního řádu, což autorka této práce vnímá jako pozitivum. Z praktického hlediska se jedná o institut potřebný nejen pro zemědělské a lesní hospodaření, ale i pro vlastníky zemědělské půdy a dnešní ekonomicky založenou společnost.

Pro zemědělskou činnost je důležité, že občanský zákoník důsledně vymezuje pojem pacht který je spojován s právem užívat propachtovanou cizí věc a na rozdíl od nájmu umožňuje též právo brát z propachtované věci plody a užitky, přičemž pachtýř k těmto plodům a užitkům nabývá vlastnického práva, což předcházející právní úprava postrádala.

Zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu, která se týkají zemědělského a lesního pozemku, má přednost před ustanoveními základními a pokud něco neřeší, použije se podpůrně právní úprava nájmu.

U zemědělského pachtu se rozumí pachtovním rokem období od 1.října do 30. září následujícího roku, zatím co u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

Autorka spatřuje mimo jiné důležitost v ochraně pachtýře, který má možnost vypovědět sjednaný pacht na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, jestliže je nezpůsobilý ze zdravotních důvodů na pozemku hospodařit.

Další významnou změnu autorka spatřuje v obecném ustanovení pachtu v § 2333, z kterého vyplývá možnost zápisu pachtu do veřejného seznamu. Do veřejného seznamu lze zapsat pachtovní právo na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem tak učiní pachtýř. Veřejným seznamem je zápis do Katastru nemovitostí a do veřejné evidence užívacích vztahů k půdě podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství tzv. LPIS (land parcel identification systém).

Nová právní úprava více ochraňuje vlastníky půdy v rámci nově uzavřené pachtovní smlouvy, kde pachtýř nemůže svévolně podpachtovávat propachtovanou půdu jinému bez výslovného souhlasu vlastníka půdy. Dle původního občanského zákoníku platil opačný princip, což znamenalo, že pokud si vlastník pozemku výslovně nevyhradil souhlas s podnájmem, mohl nájemce volně podnajímat. Z toho vyplývá, že osoby podnikající v zemědělství, které si nově propachtují pozemky na základě pachtovní smlouvy, musí mít od vlastníka předchozí souhlas, jinak se vystavují riziku okamžitého skončení pachtu.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Monografické publikace

Bezouška P., Piechowiczová L., Občanský zákoník, Anag, 2013, ISBN –13: 978-80-7263-819-2,

Doleček, Kahounová, Sedláčková – advokátní kancelář, Newsletter , říjen 2013 číslo 7, Eliáš K., Zuklínová M., Gaňo J., Svatoš M., Sagit 2012, ISBN 978-80-7208-922-2,

Eliáš K., Obchodní revue, 2013 č. 2, s.33 Pacht,

Kabelková Eva, Dejlová Hana, Nájem a pacht v novém občanském zákoníku Komentář. § 2201-2357, Praha, C.H.Beck 2013, ISBN 978-80-7400-524-4

Lukas Pfiff a kol. Ekologické zemědělství a biodiverzita, Bioinstitut 2010, ISBN 978-80-87371-09-1

Němec J., Pozemkové právo a trh půdy v ČR, Praha Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004 ISBN 80-86671-12-7,

Pekárek M. a kol., Pozemkové právo, Plzeň: Aleš Čeněk, 2010,

Svejkovský a kol., Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva, C.H.Back s.r.o, 2012, ISBN 978-80-7400-423-0,

Právní předpisy

zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zákon č.252/1997 Sb., o zemědělství

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o půd

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

zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

Agrární komora Nový občanský zákoník a užívací vztahy k půdě - APIC-AK [online]. 2011 [cit. 2015-4-1]. [www. <apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc>](http://www.apic-ak.cz/data_ak/14/v/NOZvztahyKpude.doc)

Kočí Roman, *Občanské právo. - nájemní právo* [online] 20.11.2003 [cit. 2014-10-27] Nástin vývoje právní úpravy nájmu. Dostupné z [<http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>](http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html).

Knoblochová Vladimíra JUDr. a Mgr. Pavla Krejčí s kolektivem autorů [online] [cit. 2015-01-10] [<http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pacht.pdf>](http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pacht.pdf)

KVB advokátní kancelář s.r.o. [online] 9.3.2014 [cit.2015-01-10] www.mvcr.cz/soubor/vzor-3-pachtovni-smlouva-komentar-pdf.aspx

Lacus Curtius. Roman Law – Ususfructus (Smiths Dictionary 1875) [online]8.12.2006 [cit. 201-10-27]

Dostupnéz [www. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Ususfructus.html>](http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Ususfructus.html).

NS RČS 1948-1954, tisk 31 - Poslanecká sněmovna [online] [cit. 2014-10-27] dostupné [<www.psp.cz > Digitální knihovna > NS RČS 1948-1954 >](http://www.psp.cz)

10 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 Graf 1 Struktura zemědělského půdního fondu v ČR [%]

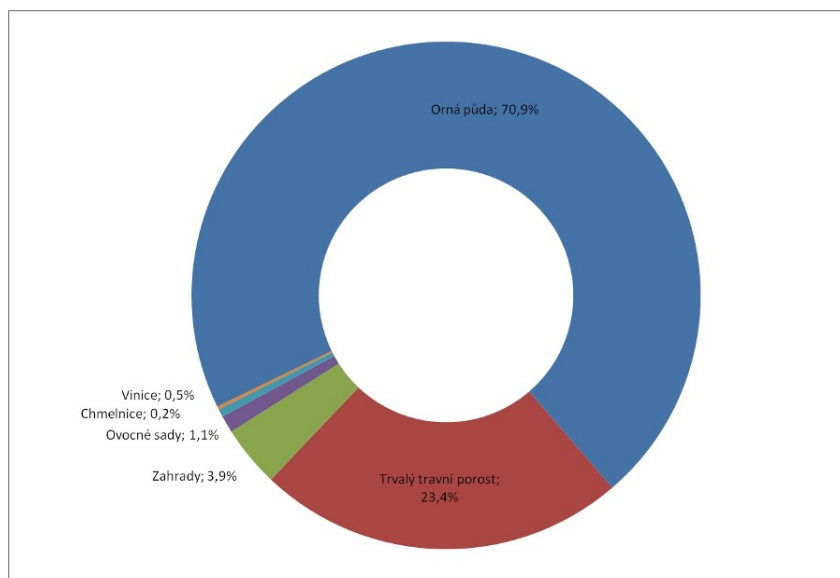
Příloha č. 2 Hlášení o narození zvířat, jejich úhynu, ztrátě a přemístění (pro skot)

Příloha č. 3 Osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele

Příloha č. 4 Průvodní list skotu – část B

Příloha č.1

Graf 1 Struktura zemědělského půdního fondu v ČR [%]



zdroj: ČÚZK

Dostupné z: http://vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=pudni_fond_cr&site=puda

Příloha č.2

Hlášení o narození zvířat, jejich úhynu, ztrátě a přemístění (pro skot)

Hlášení o narození zvířat, jejich úhynu, ztrátě a přemístění (pro skot)

⁰¹ Registrační číslo CZ

(hospodářství, obchodníka, provozovny)

Vyholová..... Dne..... Podpis.....

Číslo řádku	⁰³ Ušní známka zvířete - Identifikační číslo zvířete		⁰⁴ Kód události	⁰⁵ Datum (přemístění, narození, úhynu, ztráty, utracení)			⁰⁶ Registrační číslo (hospodářství, obchodníka, provozovny)	⁰⁷ Ušní známka matky - identifikační číslo	Průběh porodu
	^{a)} Kód země	^{b)}		den	měsíc	rok			
01									
02									
03									
04									
05									
06									
07									
08									
09									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

Příloha č.3

Osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele

Městský úřad Cheb

Odbor správních činností a obecní živnostenský úřad

č. jednací: 7/2014/ZEM

poř.č.: 1

OSVĚDČENÍ

O ZÁPISU DO EVIDENCE ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE

vydané fyzické osobě

dle § 2f odst. 5 zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

Jméno a příjmení:

Identifikační číslo:

Rodné číslo:

Datum narození:

Státní občanství: **Česká republika**

Trvalý pobyt:

Místo podnikání:

Zaměření zemědělské výroby:

- a) Rostlinná výroba včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin, rostlin pro technické a energetické užití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaná bez pozemků.
- b) Živočišná výroba zahrnující chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů za účelem získávání, zpracování a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní.
- c) Produkce chovných a plemenných zvířat a využití jejich genetického materiálu a získávání zárodečných produktů, pokud jde o zvířata uvedená v písmenu b).
- d) Výroba osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin.
- e) Úprava, zpracování a prodej vlastní produkce zemědělské výroby.
- f) Chov ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin ve vodním útvaru povrchových vod na pozemcích vlastních, pronajatých nebo užívaných na základě jiného právního důvodu.
- g) Hospodaření v lese, na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu.
- h) Hospodaření s vodou pro zemědělské a lesnické účely.

Datum zahájení provozování: 12. 5. 2014


V Chebu 5. 5. 2014




.....
Ing. Jiří Jeřábek
vedoucí oddělení obecní živnostenský úřad

Příloha č. 4

Průvodní list skotu – část B

PRŮVODNÍ LIST SKOTU – část B			
Ušní známka - Identifikační číslo zvířete		Narození	
Kód země	Ušní známka	Datum	Registrační číslo hospodářství
CZ	566428 041	11.05.2013	<i>Tau</i>
Ušní známka matky		Plemenná příslušnost matky	Plemenná příslušnost zvířete
CZ	123559 952	E38XC	E69 X31C
Otec		Plemenná příslušnost otce	
ZHG-334		E100	
Vystavil: Českomoravská společnost chovatelů, a.s.			Dne: 15. května 2013 / ORG
Chovatel: Název: _____ Adresa: _____			
			

Přemístování		
Datum	Registrační číslo hospodářství, obchodníka, provozovny jatek, provozovny asanačního ústavu	Podpis
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	
	číslo	
	název	