

Fakulta agrobiologie potravinových a přírodních zdrojů
Česká zemědělská univerzita, Praha

Bakalářská práce

2012

Věra Špindlerová

Česká zemědělská univerzita v Praze
Fakulta agrobiologie ,potravinových a přírodních
zdrojů

Katedra pedologie a ochrany půd

Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu

Bakalářská práce

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

Autor práce : Věra Špindlerová

2012

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „ Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu“ vypracovala samostatně a použila jen pramenů, které cituji a uvádím v příložené bibliografii

V Praze dne: 10.05.2011

.....

podpis

Poděkování :

Upřímně děkuji Ing. Jaroslavě Janků, CSc. za vedení, cenné rady a odbornou pomoc při zpracování této bakalářské práce.

Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu

Ownership and leasing of land in the selected region

Souhrn:

Bakalářská práce se zabývá problematikou vlastnictví a pronájmu půdy. Specifikum současného zemědělství v ČR, je vysoký podíl pronajaté půdy. Cílem této práce je ucelený a systematický výklad dané problematiky za použití dostupné odborné literatury týkající se tohoto tématu. Historie vlastnictví, uživatelské vztahy k půdě cena půdy a trh s půdou. Poslední kapitola je věnovaná vlastnímu šetření v lokalitě Ústeckého kraje. V této části se zabývám analýzou a mapováním informací, které se týkají vlastnictví, pronájmu, úředních i tržních cen půdy. Oblast jsem vymezila na okres Chomutov. Detailněji jsou uvedena fakta a porovnání úředních cen ve vybraných obcích.

Klíčová slova: pronájem půdy, vlastnictví půdy, půda, trh půdy, cena půdy

Summary:

The thesis deals with problems of land ownership and leasing. The particularity of the present agriculture in the Czech Republic is the high share of leasehold agricultural land. The aim of the work is the comprehensive and systematic explanation of the chosen theme using available technical literature concerning the topic. History of land ownership, users' relation to the land, price of the land and land market: The last chapter is devoted to proper investigation in the Ústí nad Labem region, the district of Chomutov. I have analysed and surveyed information about ownership, leasing, official and market prices of the land in this part of the work. The comparison of official prices in chosen communities is elaborated in detail.

Keywords : leasing of land, ownership of land, land, land market, price of the land

Obsah:

1. Úvod	7
2. Cíl.....	7
3. Literární rešerše	8
3.1. Půda	8
3.1.1. Definice pojmu půda	8
3.1.2. Půda jako přírodní útvar.....	9
3.1.3. Půda jako nemovitost	10
3.1.4. Výrobní faktor.....	11
3.2. Historie vlastnictví	11
3.2.1. Vývoj pozemkového vlastnictví	12
3.2.2. Vývoj pozemkového vlastnictví od vzniku samostatné Československé republiky do současnosti a její nejdůležitější mezníky	13
3.2.3. Formy vlastnictví v období reálného socialismu	14
3.2.4. Pozemkové vlastnictví po r. 1990.....	15
3.3. Uživatelské vztahy k půdě	16
3.3.1. Vlastnictví a vlastnická práva k pozemku	16
3.3.2. Nájem a nájemní vztahy k půdě.....	17
3.3.2.1. Pronájem zemědělské půdy v ČR	19
3.3.2.2. Vlastnictví půdy a trh s půdou v ČR.....	20
3.4. Cena půdy	21
3.4.1. Úřední cena půdy	22
3.4.1.1. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).....	23
3.4.2. Tržní ceny zemědělských pozemků	25
4. Analýza vybraného okresu	26
4.1. Obecná charakteristika území: Ústecký kraj	27
4.2. Územně analytické podklady.....	28
4.3. Územní struktura druhů pozemků	32
4.4. Zemědělské výrobní oblasti ve vybrané lokalitě	32
4.5. Průměrný nájem půdy podle výrobních oblastí	34
4.6. Úřední cena pozemků v okrese Chomutov.....	34
4.7. Průměrná tržní cena prodávané zemědělské půdy v okrese Chomutov	37
5. Závěr	39
6. Přehled nejdůležitějších právních předpisů pozemkového práva, které upravují a v mnoha případech omezují vlastnická práva k půdě.....	41
7. Seznam použitých zkratk.....	43
8. Literatura.....	44

1. Úvod

Tématem mé bakalářské práce je problematika vlastnictví a pronájmu půdy. Toto téma je velmi obsáhlé a zasahuje do řady odvětví a to zejména do zemědělství, ekonomiky, práva a životního prostředí. Jedná se o mnohotvárnou problematiku, kde právní předpisy byly přijímány postupně a někdy i vícekrát novelizovány.

V úvodu charakterizuji základní funkce půdy a vymezuji základní pojmy týkající se tohoto tématu. Dále uvádím historické mezníky ve vývoji a využití půdy z hlediska pozemkového vlastnictví.

V stěžejní části je zanalyzována problematika uživatelských vztahů k půdě. Vlastnictví a vlastnické právo je limitováno mnohými zákonitostmi, proto je v mé práci uvedena základní charakteristika, avšak s cílem dostatečně osvětlit důležitost dané problematiky. Dále pak práce nastiňuje některé legislativní pojmy a právní předpisy platné v ČR týkající se této oblasti.

Bezprostředně k tématu vlastnictví patří také cena půdy. Přestože ekonomika v ČR prošla po r. 1989 několikaletou transformací, právě v této oblasti narážíme na značné komplikace. A to především v oblasti určování ceny, do které se promítá mnoho faktorů. Především málo fungující trh s půdou ovlivněný např. nedokončenými restitucemi.

V závěru uvádím přehled a poznatky vlastního šetření.

2. Cíl

Věcným záměrem této práce je podat ucelený náhled na problematiku vlastnictví a všech souvisejících otázek.

- v zájmu ucelenosti vymezit základní pojmy týkající se půdy
- uvést stručný přehled historických a aktuálních právních předpisů pojednávajících o dané problematice
- nastínit základní pojmy a instituty týkající se nájemních a vlastnických vztahů
- analyzovat faktory ovlivňující tržní a úřední cenu
- pomocí získaných informací zmapovat vybranou lokalitu v okrese Chomutov

3. Literární rešerše

3.1. Půda

Půda je nejsvrchnější částí zemské kůry, tvořená směsí minerálních součástí, odumřelé organické hmoty a živých organismů. Je vertikálně členěná, propojená se svým podložím a vzniká ze zvětralin nebo nezpevněných minerálních a organických sedimentů. V současné době se u všech moderních pedologických škol světa klade důraz na posuzování funkcí půdy v krajinném ekosystému. Jsou to především tyto základní funkce: produkční, prostorová, hydrologická, vodohospodářská, ekologická, sanitární a hygienická, pufrční, transformační, sociální a kulturní (Bičík, 2009).

Studiem půd se zabývá věda o půdě – pedologie. Činností člověka se její kvalita může zvyšovat, anebo jí člověk svým nerozumným chováním a hospodařením může poškozovat nebo zničit (Pokorný, 2003).

Vedle těchto nesporně důležitých funkcí, je nutné provést vymezení funkce ekonomické. Z toho to pohledu je to jeden z produkčních faktorů vedle práce a kapitálu. Je chápána jako nenahraditelný zdroj produkce potravin a přírodního bohatství. Přes své jedinečné a specifické vlastnosti podléhá půda v tržním hospodářství nabídce a poptávce a stává se předmětem obchodu na trhu nemovitostí (Bičík, 2009).

3.1.1. Definice pojmu půda

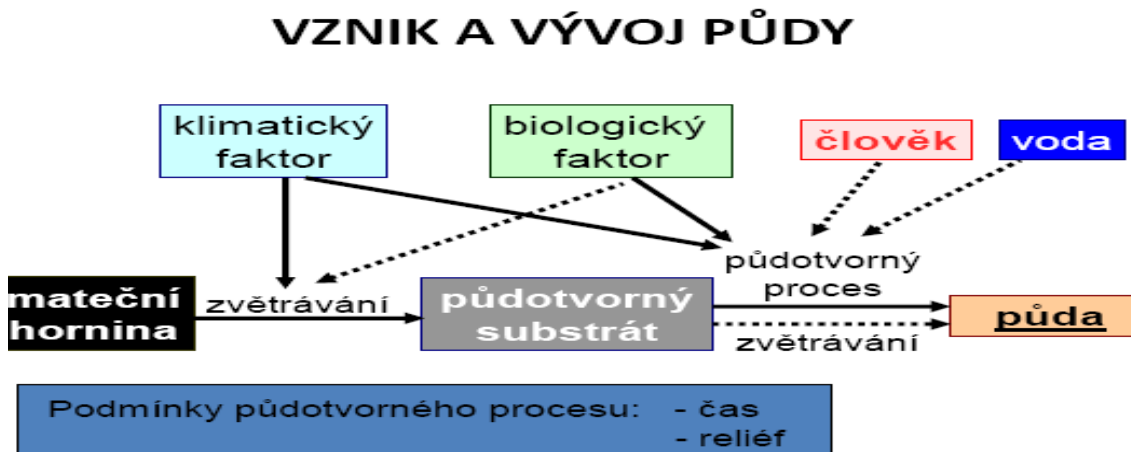
Je žijící prostorový přírodní útvar s transformační, translokační a produkční schopností, která podmiňuje tvorbu biomasy. Z hlediska systémového pohledu, který představuje nejširší definici, je půda považována za komplexní, polyfunkční, otevřený, polyfázový strukturní systém, tvořící povrchovou část litosféry (Kozák, 2009).

V odborné literatuře se setkáváme s mnoha definicemi a pojetím výkladu tohoto pojmu. V zásadě se jedná o přírodní zdroje, které jsou charakteristickou složkou krajiny. Jedná se o nenahraditelný prvek z pohledu výživy lidstva. Člověk je s půdou bytostně spjat a to prakticky od doby vzniku lidské společnosti.

3.1.2. Půda jako přírodní útvar

Z přírodovědného hlediska můžeme půdu označit jako přírodní útvar složený z povrchových zvětralin zemské kůry a organické hmoty, jeho stavba a složení jsou výsledkem působení podnebí, živých organismů a dalších půdotvorných faktorů (Pokorný, Šarapatka, 2003).

Obrázek č. 1 Vznik a vývoj půdy



Obr. (Kozák, 2009).

Jednotlivé faktory, které ovlivňují půdotvorné procesy jsou geograficky a časově proměnlivé. V důsledku této variability vznikají tak odlišné půdní typy, jako např. černozem, hnědozem, rendzina, podzol.

Nepřímo úměrně ovlivňuje půdní typ či půdní druh produkci biomasy. Produkce biomasy patří mezi základní a nezastupitelné funkce půdy. A bývá posuzována podle úrodnosti či produkční schopnosti půd. Úrodnost je závislá na řadě vlastností jak fyzikálních, chemických, mineralogických a biologických, které půda získává v průběhu svého vzniku a vývoje. Úrodnost půdy je většinou spojena se způsobem využití. Pro účely podpory zemědělské produkce byly zemědělské půdy rozděleny na příznivé oblasti FA a méně příznivé LFA. Pro všechny evropské země byla použita stejná kritéria. Celková výměra pevné půdy Země činí přes 133 milionů km², z toho půdy zemědělsky využívané je jen 14 milionů km². V ČR je využíváno 4249 tisíc hektarů k zemědělským účelům. Půdní typ je jeden z faktorů, který ovlivňuje cenu půdy (Kozák, 2009).

3.1.3. Půda jako nemovitost

Půdu je také nutné chápat jako objekt pozemkových a právních vztahů. Na jedné straně kooperujeme s půdou jako věcí nemovitou. Na druhé straně se jedná o jednu ze základních složek životního prostředí. Základním objektem pozemkových a právních vztahů je pozemek. Právní normy vztahující se k pozemku, jsou pak obsaženy v obecně závazných právních předpisech.

Pozemkovými vztahy pak rozumíme ty společenské vztahy, v nichž jako objekt vystupuje půda, resp. pozemek, tedy část zemského povrchu případně i určitý prostor „pod“ a „nad“ zemským povrchem.

Pozemkově právními vztahy rozumíme ty společenské vztahy, kterým právo poskytlo svou formu a prostředky regulace (Pekárek, Průchová, 2004).

V této části se věnujeme půdě spíše z pohledu ekonomického a objektu pozemkově - právních vztahů. Je nutné ale uvést, že v tomto smyslu hovoříme spíše o pozemku a nebo o pozemkové parcele. Území každého státu je systematicky roztrženo tak, aby pozemky přibližně stejných vlastností tvořili stejnou kategorii.

Definici pozemku najdeme v katastrálním zákoně. V katastru nemovitostí lze také zjistit lokalizaci a informace o každém pozemku, o jeho vlastníkově, druhu daného pozemku, výměře a o jeho ekonomickém ocenění. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobů využití pozemků(§ 27 písm.a). Jedná se o označení určité plochy, případně i porostu „nad a „ pod“ touto plochou, která je od ostatních ploch oddělena hranicí. Parcelou rozumíme pozemek, který je geometricky polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. (§ 27, písm.b) (Pekárek, Průchová, 2004).

Katastrální zákon č. 344/1992 sb., rozlišuje tyto druhy pozemků:

Druhy pozemků

- pozemky zemědělské

orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocné sady, trvalé travní porosty

- pozemky nezemědělské

lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy

3.1.4. Výrobní faktor

Půda jakožto plocha zemského povrchu je limitovaným přírodním zdrojem. Z lidské perspektivy je vysoce cenná, protože představuje potenciál k zajištění široké škály benefitů ve prospěch ve prospěch jednotlivců i společnosti v současnosti i do budoucnosti (Agrarheute,2011).

Půdu společně s prací řadíme mezi primární výrobní faktory. Dalšími výrobními faktory rozumíme kapitál řadící se mezi sekundární faktory. Mezi doplňkové pak řadíme technologie, přírodniny a podnikatelské schopnosti.

Půda není volným statkem z hlediska výrobního faktoru je určena převážně mimoekonomickými procesy a to přírodními a biologickými.

Její množství je omezené, a to i z hlediska vlastnictví. Patří k vzácným statkům, které nelze do nekonečna rozšiřovat. Půdu nemůže vlastnit každý, a počet vlastníků je omezený tím, kolik půdy má společnost k dispozici. Zemědělci vlastníci půdy jsou v určité výhodě oproti těm co půdu nevládní. Tyto výhody mají podobu pozemkové renty. Pozemková renta je důchod plynoucí z půdy. Půda má i řadu dalších zvláštností a specifik a to například úrodnost a polohu. Tyto faktory se odrážejí především z hlediska ekonomického (Macáková, 1997).

3.2. Historie vlastnictví

Vlastnictví půdy datujeme už do dob kdy docházelo k bytostnému sejetí a využití půdy k zemědělství kdy půda plnila nepřímo další funkce pro člověka. První zmínky vlastnického práva pochází ze starověké Mezopotámie. Jsou součástí obsahu Chamurapiho zákoníku z 18. století před naším letopočtem (Kincl, et.al.,1995).

Nejen zájem o půdu ale i užívání změnilo způsob života člověka již od prvopočátku jeho hospodaření. Vlastnické právo představuje jedno ze základních lidských práv a tvoří v souvislosti s pozemkem nezbytný předpoklad pro téměř jakoukoliv lidskou činnost. V minulosti ale i v současnosti vlastnické právo k pozemku představovalo určitá omezení a povinnosti.

Vlastnictví dané půdy pozemku nepředstavuje neomezenou možnost vlastníka jakkoliv s pozemkem nakládat a neomezeně s ním manipulovat. Pojem vlastnictví ve smyslu k určitému objektu (věci) v našem případě půdy nepředstavuje ani historicky samostatný druh či formu vlastnictví a nemá ani právně přednost před vlastnictvím ostatních věcí. (Pekárek, Průchová 1996).

3.2.1. Vývoj pozemkového vlastnictví

Jeden z prvních důležitých historických obrátů, který již blíže souvisí s naší současnou právní legislativou je vyhlášení Všeobecného občanského zákoníku (ABGB)č.946/1811 Sb., který byl přeložen do českého jazyka až v roce 1812. Tento zákoník byl všeobecný a rušil předchozí právní úpravy, a platil pro všechny obyvatele státu bez ohledu na společenské postavení. Zákoník vyšel pod názvem „Kniha všeobecných zákonů městských“ a měl 1502 paragrafů, z něhož par. 1090 až par. 1150 upravují smlouvu nájemní a pachtovní (Pekárek, Průchová 1996).

„Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní, lze-li ji však užívati jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu, budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci“(Zákon č. 946/1811 Sb).

Další historické souvislosti ve vlastnictví a užívání půdy, kterým se budu věnovat v této části spadají do období po vzniku samostatné Československé republiky až do současnosti.

Vývoj v právní úpravě vlastnictví a užívání půdy je ovlivněn především společensko politickými podmínkami v daném státě. Jedna z významných událostí, která ovlivnila utváření legislativy a nový pohled vlastnických poměrů k půdě byl vznik ČSR. Tato skutečnost umožnila i vytvoření příhodné situace pro vyřešení pozemkové otázky v našich zemích.

Politicko společenská situace a další aspekty vedly k tak zvané 1. pozemkové reformě.

3.2.2. Vývoj pozemkového vlastnictví od vzniku samostatné Československé republiky do současnosti a její nejdůležitější mezníky

První pozemková reforma

Začátek a konec první pozemkové reformy je určen podle vydání prvních zákonů, které

tuto část reformy odstartovaly a zastavena byla uzavřením několika dohod, které byly sepsány mezi velkostatkáři a Státním pozemkovým úřadem (Němec, 2004).

Přistoupení k pozemkové reformě můžeme tedy datovat na konec roku 1918. Cílem těchto právních úprav bylo zabrat velké pozemkové vlastnictví, které se mělo dále rozdělit dalším přídělčům. Základem byla parcelace velkých pozemků a vytváření zbytkových statků. Dalším bodem bylo rozdělit budovy a zemědělské stavení panských dvorců po částech malozemědělcům, tak aby byly dostatečné podmínky pro hospodaření. Vlastní pozemkovou reformu uvedl zákon č. 215/1919 Sb., (Pekárek, Průchová 1996).

Převzetí vlastnictví státem probíhalo ve třech fázích:

- První fáze spočívala především ve vyrozumění vlastníka o zamýšleném převzetí ze strany státu.
- Druhá fáze probíhala zpravidla předáním výpovědi osobám hospodařícím na majetku určenému k zaboru.
- Třetí fáze - v této fázi docházelo k právnímu převzetí a nabytí vlastnictví zabraného majetku státem a to tím že se provedl vklad vlastnického práva a současně přešlo právo nakládat s tímto majetkem na pozemkové úřady (Pekárek, Průchová 1996). V roce 1935 bylo provádění pozemkové reformy pozastaveno na zamýšlenou dobu dvaceti let. V konečném důsledku ale byla tato první pozemková reforma zastavena s odůvodněním malé shody s původními cíli. Dalším důvodem měl být nedostatek kvalifikovaných zájemců o rozdělovanou půdu. Důsledkem těchto faktorů vznikly nepřidělené pozemky a majetek a došlo ke vzniku zbytkových statků (Pekárek, Průchová 1996).

Vlastnických vztahů k pozemkům se dotkl jak počátek, tak i ukončení druhé světové války a přijetím dekretů týkajících se Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů. Podstatným zásahem do vlastnictví pozemků bylo přijetí zákona č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy. Období od r. 1945 do r. 1947 je velmi složité z hlediska právní

úpravy vztahů k pozemkům. Úpravy a změny ve vlastnictví pozemků ovlivnily především dekrety prezidenta republiky a to zejména č.5/1945 Sb., č.12/1945 Sb., č. 28/1945 Sb., č.33/1945 Sb. Všechny tyto změny společně se změnou poměru politických sil se staly důvodem odstartování další pozemkové reformy (Liška, 1994).

Druhá pozemková reforma

Druhou pozemkovou reformu datujeme v období 1945 - 1948. Vyvolané změny na politické scéně se odrážejí v tzv. Košickém vládním programu, ve kterém byl právě zakotven požadavek na pozemkovou reformu. Vlastní pozemkovou reformu zahájil dekret prezidenta republiky č.12/1945 sb. o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Konfiskovaný majetek přešel (ex lege) na stát, a až do odevzdání přidělcům ho spravoval Národní pozemkový fond zřízený při ministerstvu zemědělství. Přidělcům byl konfiskovaný majetek poskytován výhradně za úhradu.

V dalších etapách této pozemkové reformy docházelo k revizím majetku z 1. pozemkové reformy. Jednu z etap uvedl zákon 46/1948 sb. Pozemková reforma probíhala podle zásady „půda patří těm, kdo na ní pracují“ Půda měla být pro účely pozemkové reformy vykupována. Poznámka provedení výkupu v pozemkové knize měla účinky přechodu vlastnictví k vykoupené půdě na československý stát (Liška, 1994).

Období let 1948 – 1989 budování reálného socialismu

Ani 2. pozemková reforma nebyla dokončena. Po únoru 1948 byla prosazována cesta kolektivizace i v oblasti pozemkového vlastnictví. S půdou hospodařily státní organizace ale i organizace nestátní, které je dostávaly do časově neomezeného a bezplatného užívání. Stále však existovalo soukromé vlastnictví, které se však považovalo za historicky překonané a bylo z pohledu státu nežádoucí a omezováno (Pekárek, Průchová 1996).

3.2.3. Formy vlastnictví v období reálného socialismu

V důsledku realizace pozemkových reforem a způsobem dalšího vývoje zemědělství u nás, zvláště pak prováděním kolektivizace, se utvořily právní předpisy

a podmínky, kdy pozemkové vlastnictví postrádalo podstatné znaky vlastnického práva (Liška, 1994).

V tomto období se profilovaly tři základní druhy soukromého vlastnictví. První formou vlastnictví představovaly případy přežívajících soukromě hospodařících rolníků. Druhou formou představovaly případy, kdy vlastníci půdy-občané ji užívali nikoli jako výrobní prostředek k výrobě zboží pro trh, ale k uspokojování svých osobních potřeb. Konečně třetí formou soukromého vlastnictví v této době představovaly případy, kdy pozemky v soukromém vlastnictví občanů užívaly socialistické organizace (Pekárek, Průchová 1996).

Na území naší republiky nebyla provedena v minulosti nacionalizace půdy. Vycházíme-li z této skutečnosti je jasné, že většina pozemků zůstala ve vlastnictví fyzických osob. K tomuto stavu právě přispěly zmiňované pozemkové reformy, v kterých sice došlo k vyvlastnění půdy, ale stát si jí ve většině případů neponechával. Docházelo k přidělení jiným fyzickým osobám (Liška, 1994).

3.2.4. Pozemkové vlastnictví po r. 1990

Společensko-politické a ekonomické přeměny, které nastaly po roce 1989 se zásadně dotkly pozemkového vlastnictví a pozemkových vztahů.

V této oblasti byla zásadní novela ústavního zákona č.100/1990 Sb., který ve svém čl. 7 prohlásil rovnost všech druhů a forem vlastnictví. V tomto roce probíhá novelizace dalších zákonů, které umožnily vlastníkům, aby požádali o vrácení svých pozemků užívaných socialistickými organizacemi. Tím byl zahájen proces tzv. 3. pozemkové reformy (Pekárek, Průchová 1996).

Cílem restitučních procesů v České republice je dosáhnout zmírněných majetkových křivd, k nimž došlo vůči osobám, které mají nárok na restituci. Jedná se o navrácení majetku, který jim byl odňat v období let 1948 až 1989. Cílem těchto restitučních předpisů přijatých od roku 1990 je navrácení majetku těmto subjektům nebo případně jejich právním nástupcům. Restituční nárok je třeba uplatnit včas a podstoupit zákonem stanovené řízení. Za tímto účelem bylo přijato mnohé legislativní opatření. Mezi nimi hraje významnou roli např. zákon č. 403/1990Sb., zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a další (Karfík, 2001).

3.3. Uživatelské vztahy k půdě

Události v politice a ekonomice, které nastaly po roce 1989 značným způsobem ovlivnily vlastnická práva k půdě resp. k pozemkům. Uživací vztahy ve smyslu zákonů č.122/1975 Sb. a č.123/1975 Sb. byly bezúplatné a časově neomezené. To bylo nahrazeno vztahy vlastnickými, které získaly určující význam. To vše pomocí rozsáhlých restitucí, ale i naplněním vlastnických práv, které zůstali v minulosti zachované, ale v praxi se nedodržovali. Práva a povinnosti vlastnických a uživatelských práv k pozemkům vlastníků, uživatelů, nájemců půdy i působnost státu upravuje zákon o půdě. Pokud určité vztahy neupravuje zákon o půdě se zvláštními předpisy.

3.3.1. Vlastnictví a vlastnická práva k pozemku

Vlastnictví je jedno ze základních lidských práv, které je zaručeno ústavou. V našem právním řádu se používají pojmy bez většího rozlišení, jak vlastnictví tak vlastnické právo. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastnické právo je vymezeno tím, že subjektu náleží oprávnění věc užívat, disponovat s ní a držet ji. Zároveň se článek 11 zabývá problematikou vyvlastnění.

Subjektem vlastnického práva k pozemkům může být fyzická tak i právnická osoba. Subjektem vlastnického práva k některým pozemkům může být jen stát, obce nebo určená právnická osoba. Toto je zaneseno v ustanovení čl.11 odst.2 Listiny základních práv a svobod. Pozemky mohou být i ve vlastnictví více subjektů, pak hovoříme o spoluvlastnictví. A to může být podílové nebo bezpodílové.

Obsahem vlastnického práva je především věc držet a to je předpokladem věc užívat a používat její plody a užitky a nakládat s ní (Karfík, 1994).

V případě pozemkového vlastnictví je tomu s realizací uvedeného oprávnění jinak. Funkcí pozemkového práva je zajistit polyfunkčnost využití půdy. Abychom zajistili dosažení těchto cílů, je nutné v některých případech tato vlastnická oprávnění omezit pomocí tzv. zákonných břemen, nebo rozhodnutím příslušných orgánů.

Vedle vlastnického práva existují další právní uživatelské vztahy. Typickým příkladem současnosti je vztah nájemní (Pekárek, Průchová, 2004).

3.3.2. Nájem a nájemní vztahy k půdě

Pronájem pozemku je jeden z nově zavedených užívacích institutů v čs. právním řádu po roce 1990. Účelem založení pronájmu, ve smyslu zákona o půdě bylo řešit právní vztahy mezi vlastníky a uživateli zemědělských a lesních pozemků po zrušení předchozích užívacích práv, v době kdy vlastníci pozemků a jejich uživatelé neměli možnost se o nájemních vztazích a jejich podmínkách dohodnout.

Nájemní vztah je upraven občanským zákoníkem § 663-684. Obsahuje obecnou úpravu nájmu, nájemního poměru a smluvní principy.

V souvislosti se znovuzavedením tohoto institutu do čs. právního řádu je třeba upozornit na právní úpravu obsaženou v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jiném zemědělském majetku, v platném znění. Zákon o půdě založil na základě § 22 odst. 3 a § 22 odst. 9 nájemní vztahy ex lege, a to v případě, že nedojde mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem k jiné dohodě (Průchová, 1996).

Obecně nájem se nazývá přenechání věci k užívání, které je možné bez pracovního přičinění nájemce. Občanský zákoník definuje nájemní smlouvu jako smlouvu, kterou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji v sjednané době užíval nebo z ní bral užitky.

Pronajímatel

Měl by dokázat, že je oprávněn disponovat s pozemkem, který zamýšlí pronajímat. K tomuto účelu slouží především výpis z katastru nemovitostí či další zákonné listiny. Pronajímatel by měl též prokázat, že na pozemku nevázne věcné břemeno, které pronájem znemožňuje anebo ztěžuje. Před uzavřením smluvního vztahu mezi oběma stranami je vhodné zjistit skutečný stav pozemku popřípadě trvalých porostů a další náležitosti, jako přístup k němu, výměru, vhodnost k stanovenému účelu. Toto vše může být sepsáno a přiloženo formou přílohy ke kupní smlouvě jako předávací protokol.

Zákon nepředepisuje styl ani nutnost písemné formy nájemní smlouvy. Je však vhodné uzavírat tyto dohody písemnou formou, jednak se předchází případným sporům a též uzavřením nájemní smlouvy se pronajímatel vzdává možnosti určovat, jak bude pozemek zemědělsky využíván.

Nájemce a nájemné

K základním povinnostem nájemce patří udržet kulturu pozemku ve smyslu zákona na ochranu půdy. Využívat pozemek způsobem stanoveným ve smlouvě. V případě že to není stanoveno smlouvou tak užívat pozemek přiměřeně jeho povaze. Nájemce hradí pronajímateli nájemné.

Nájemce je oprávněn dále celý pozemek pronajmout. Pouze však v tom případě že podnájem není smlouvou zakázán.

Nájemné je úplatou za přenechání práva brát užítky z pozemku. Výše nájemného je uvedeno v nájemní smlouvě. Je ovlivněno především místními podmínkami, kvalitou pronajímaného pozemku a též nabídkou a poptávkou. Pravidlem je platit v předem domluvených lhůtách a v penězích. Součástí smlouvy by měla být i dohoda o tom, která ze stran bude platit daň z pronajímaných pozemků. V současné praxi je využíváno zahrnutí výše nájemného jako součást nájemní smlouvy, ovšem s možností úpravy vzhledem k inflaci a pohybu cen na trhu.

Trvání a ukončení nájemního vztahu

Je-li nájem sjednán na dobu určitou končí jeho platnost uplynutím této doby. V případě uzavřením smlouvy na dobu neurčitou, zaniká smluvní vztah dohodou anebo výpovědí, pokud by nedošlo k dohodě. Nájem může zaniknout i odstoupením od smlouvy a to i ze strany nájemce i pronajímatele. Nájemce je povinen po ukončení nájmu předat pozemek ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání. Nebylo-li to zahrnuto ve smluvních podmínkách předá pozemek, v jakém jej převzal. Pokud nájem pozemku trval déle než pět let, měl by být evidován v katastru nemovitostí. Po skončení nájmu je nutné vymazat tento zápis z evidence.

Další zvláštností jsou nájemní vztahy, které mohou vzniknout při pozemkových úpravách.

Zde může pozemkový úřad přidělit vlastníkovu pozemky jiných osob do časově omezeného nájmu. Pokud se v tomto případě vlastníci nedohodnou na výši a lhůtách placení úhrady za jejich užívání, platí roční sazba 1% z ceny pozemků. Užívání těchto pozemků je časově omezené (Suchánek, 1996).

3.3.2.1. Pronájem zemědělské půdy v ČR

Vlastníci zemědělské půdy v ČR z převážné části na svých pozemcích nehospodaří a půdu pronajímají. Rozsáhlý pronájem zemědělské půdy umožňuje i při roztržitosti vlastnictví půdy dosahovat vysoký stupeň koncentrace jeho obhospodařování. V porovnání se zeměmi Evropské unie představuje pronájem zemědělské půdy v ČR velké procento celkově obhospodařovaného půdního fondu (Němec, 2004).

Průměrný nájem ze zemědělské půdy podle šetření FADN v roce 2009 v ČR činil u fyzických osob 1 259 Kč/ha (s průměrným ročním nárůstem 6 % od roku 2005) a u právnických osob 1 317 Kč/ha (analogicky s ročním nárůstem 11 %). Původně významné rozdíly v nájemném mezi podniky fyzických a právnických osob se postupně snižují. Nájemné je ovšem významně diferencováno podle výrobních oblastí a zastoupení půdy v LFA oblastech. Nájemné z půdy dosahuje v kukuřičné oblasti tradičně trojnásobku nájemného v horské oblasti. Mezi faktory, které přispívají k zvyšování nájemného, patří zejména rostoucí platby vázané na půdu a konkurence o využití půdy (v současnosti zejména pro odvětví bioenergetiky). Nicméně vzhledem k víceletým nájemným smlouvám s fixně stanoveným koeficientem růstu nájemné na meziroční změny v cenách či situaci na trhu bezprostředně nereaguje. Podle šetření UZEI převažují nájemní smlouvy na dobu neurčitou (2/3 z celkového počtu), a to jak u podniků právnických osob, tak i fyzických osob. Téměř polovina těchto smluv má stanovenou délku výpovědní lhůty mezi 2-5 lety, v průměru 4 roky. Často jsou nájemné smlouvy v různých režimech sjednávány i v rámci jednoho podniku (zejména u větších podniků). Převažujícími způsoby stanovení nájemného jsou: fixní částka na celou dobu trvání smlouvy, odvození podle délky nájmu a relace k nájemnému stanoveném sousedním podnikem. Obecným principem je přitom vazba sazby nájmu k úřední ceně půdy.

3.3.2.2. Vlastnictví půdy a trh s půdou v ČR

Základním a výchozím předpokladem vzniku trhu s půdou v tržní ekonomice je existence institutu soukromého vlastnictví k nemovitostem. Tento institut byl v ČR obnoven po roce 1989. Po tomto roce bylo obnoveno vlastnictví k půdě na stejnou úroveň byly postaveny různé formy podnikání fyzických a právnických osob. Pro oblast zemědělství byl v r. 1991 schválen zákon č.229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Jeden z cílů zákona o půdě je náprava majetkových křivd a však sám o sobě nemůže zajistit naplnění jeho dalších cílů. Dlouhodobá absence standardních právních vztahů a degradace vlastnického práva v minulém období vedou k tomu, že se vlastníci o svůj majetek nestará vždy pečlivě. V mnoha případech jsme svědky toho, že vlastníci, jejichž vlastnická práva byla obnovena, nenaplnují svou ústavní povinnost a svůj zemědělský majetek ponechávají svému osudu.

Trh půdy a nemovitostí je součástí tržního systému, parciálním trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány neutrálně věcnými vlastnostmi půdy. Trh půdy a nemovitostí jako součást obecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky (Němec, 2004).

Půdní fond ČR je vlastnický značně roztržštěn k 31.12.2008 je evidován na 5 658 974 listech vlastnictví. Je rozdělen do 17 578 289 parcel KN a 4 783 216 parcel ZE (zjednodušené evidence). Převážnou část zemědělské půdy, tj. více než 3700 tis. ha, vlastní fyzické osoby nebo různé typy obchodních společností a sdružení. Přibližně 320 tis. ha zemědělské půdy je ve vlastnictví státu. Tuto půdu spravuje Pozemkový fond ČR. Výměra obhospodařované půdy podle údajů ČSÚ k 30.9.2008 je 3 118 073 ha. Zemědělský půdní fond k 31.12.2008 obhospodařuje přibližně 44 833 subjektů.

3.4. Cena půdy

Cena půdy určuje postavení půdy jako základního výrobního faktoru při provozování zemědělské živnosti a vztahuje se vždy ke konkrétnímu pozemku tj. části půdního celku vymezeného vlastnickými hranicemi (Němec, 2004).

Protože zemědělská půda představuje i investiční možnost, ovlivňuje cenu půdy významně i celkové investiční prostředí. Například v poslední době i v souvislosti s ekonomickou krizí významně vzrostla cena zemědělské půdy v Německu (Agrarheute, 2011).

Faktory ovlivňující cenu půdy

Při zkoumání faktorů, které ovlivňují cenu půdy, hraje významnou roli jejich výběr, v závislosti na tom se mohou jednotlivé výsledky šetření odlišovat.

Literatura rozeznává v zásadě čtyři hlavní složky podílející se na výsledné hodnotě půdy: její výnosnost, subjektivní vnímání užítku, spekulativní a transakční složka. Výnosnost půdy spočívá ve stanovení očekávaných výnosů z užívání půdy diskontovaných o úrokovou míru. Subjektivní faktory zahrnují osobní reference účastníků obchodu. Spekulativní složka hodnoty vyplývá z očekávání kupujících, že cena půdy bude vykazovat předpokládaný trend. Transakční složka zahrnuje faktory specifické konkrétní osobě prodávajícího nebo kupujícího, stejně tak povahu prodeje (Tsoodle, Golden, 2003).

Dalšími významnými determinanty, kterými se ve své práci zabývají autoři Tsoodle a Golden, 2003 (studie která se zabývá dopadem vybraných charakteristik na tržní cenu pozemku a to na příkladu osmi okresů ve státě Kansas) jsou například velikost obchodovaného pozemku, zavlažování pozemku, obchody odehrávající se na otevřeném trhu. Znalost objektivní hodnoty (ceny) půdy je v ekonomice podniků důležitá také z důvodu externího financování. Hodnota půdy významně ovlivňuje životaschopnost zemědělství a to z toho důvodu, že majetek včetně půdy je mmožné použít jako zástavu na úvěr a nepřímo tak určuje, kolik si zemědělství může vypůjčit. (Tsoodle, Golden, 2003)

Postup, kterým se stanovuje cena půdy, je taxace neboli oceňování pozemku (Němec, 2004).

V České republice se užívají dva druhy cen zemědělské půdy a to cena úřední a cena tržní.

3.4.1. Úřední cena půdy

Úřední cena zemědělských pozemků byla zavedena na počátku 90.let a byla zpracována po analýze praktických i teoretických postupů oceňování půdy ve vyspělých zemích s tržní ekonomikou a s využitím výsledků nové bonitace českého zemědělského půdního fondu (Němec, 2004).

Využití nové bonitace českého zemědělského půdního fondu předpokládá, že úřední ceny budou objektivně vyjadřovat relace a hodnotu půdy ve velmi rozdílných přírodních podmínkách. Tyto podmínky jsou charakterizované bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ).

U takto stanovené ceny není zohledněno ekonomické a tržní prostředí pro daný zemědělský pozemek. Cena pro takovýto konkrétní pozemek odráží nejen ekonomický potenciál (produkční schopnost), ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům.

Úřední cena zjištěná se používá pro daňové účely, pro prodej a koupi pozemků ve vlastnictví státu a pro provádění pozemkových úprav (Němec, 2004).

Metodický přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy (ÚCZP) vycházel z osvědčených principů využití nové bonitace při řešení kategorizace zemědělských podniků a katastrálních území do produkčně-ekonomických skupin (PES) v období do roku 1990 (Němec, 2004).

Kritériem pro stanovení úředních cen zemědělské půdy bylo ekonomické ocenění hrubého ročního rentního efektu (HRRE) rostlinné výroby v daných půdně-klimatických podmínkách při normativně stanovené efektivnosti hospodaření (Němec, 2004).

3.4.1.1. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).

Kvalita zemědělského půdního fondu v ČR se hodnotí prostřednictvím bonitace. Bonitované půdně ekologické jednotky jsou jednotně vedeny v číselném a mapovém vyjádření v celostátní databázi bonitovaných půdně ekologických jednotek, která obsahuje informace o kvalitě půdy (Karfík, 2001).

Při stanovení úřední ceny představuje celostátní bonitační databáze zemědělských půd nezastupitelnou úlohu. Bonitační oceňovací soustava obsahuje v současné době 2 199 BPEJ. Každá konkrétní BPEJ je vyčleněná na základě vyhodnocení klimatu, klasifikačního zařazení půdy, charakteristiky geologických substrátů, zrnitosti, skeletovitosti, vodního a vzdušného režimu půd, hloubky půdních profilů, svažítost pozemků a jejich expozice. Každý z parametrů má číselný kód, konkrétní BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. Aktualizace BPEJ se uskutečňuje podle vyhlášky Mze č. 546/2002 Sb. ,kterou došlo ke změně vyhlášky č. 327/1998 Sb. Tímto předpisem byla stanovena nejenom charakteristika BPEJ a postup pro jejich vedení, ale především došlo ke sjednocení půdoznalecké terminologie tím, že bylo převzato Pedologickou společností schválené názvosloví Taxonomického klasifikačního systému půd ČR z roku 2001. Tato vyhláška současně v plném rozsahu zohledňuje vydanou Metodiku vymezení a mapování BPEJ, kterou vypracoval VÚMOP.

Základní charakteristika BPEJ

Bonitovaná půdně ekologická jednotka je označována pětímístným kódem. První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu. Druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy (HPJ). Čtvrtá stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expozici ke světovým stranám a jejich vzájemnou kombinaci, pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci. Pro interní účely se může uvádět i kód šestímístný, kde šestá číslice označuje stupeň balvanitosti určitého okrsku půd, nebo indikuje výskyt antropogenních půd zařazených do HPJ podle znaků zrnitostí, skeletovitostí, stupně hydromorfности apod., přičemž se nerozlišuje, z jakých materiálů antropogenní půda vznikla. Pro účely označování nezemědělských nebo nebonitovaných ploch, lesů a

dalších kategorií pozemků zakreslovaných v mapě BPEJ se používají smluvně dohodnuté pětimístné kódy (Mašát et al.,2002).

BPEJ se staly základem zejména pro níže uvedené legislativně podložené činnosti:

- pro určení základní ceny zemědělských pozemků
- pro určení průměrných základních cen zemědělských pozemků přiřazených ke katastrálním územím
- k oceňování zemědělských pozemků pro stanovení nároku v řízení o pozemkových úpravách při použití základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi a vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu
- pro stanovení tříd ochrany zemědělské půdy
- pro doplňování odborného obsahu BPEJ v rámci obnovy katastrálního operátu nebo při převodu SGI v S-JTSK na DKM
- BPEJ jsou součástí souboru popisných informací (SPI) k parcelám zemědělských pozemků
- pro stanovení prodejní ceny zemědělských pozemků ve vlastnictví státu
- soustava BPEJ je dále využívána v rámci realizace dotační politiky v zemědělství (Půda Mze,2009)

Ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků jsou uvedeny průměrné ceny pozemků stanovené váženým průměrem ze všech BPEJ, které se nachází na území oceňovaného katastrálního území. Tyto průměrné ceny slouží k vyčíslení daně z pozemků podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí ve znění zákona č. 315/1993 Sb., a zákona č. 483/2001 Sb. Průměrné ceny pozemků jakožto i ceny podle jednotlivých BPEJ mohou sloužit i ke stanovení výše sazby nájmu ze zemědělské půdy.

3.4.2. Tržní ceny zemědělských pozemků

Tržní ceny zemědělských pozemků se stanovují na základě nabídky a poptávky, dohodou mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou. Tato cena se tvoří v průběhu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu, a kupujícím který nabízí kupní cenu. Tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou (Němec, 2004).

Ceny sjednané mezi prodávajícím a kupujícím, které jsou uváděné v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech pro vyměření daně z příjmu prodávajícího.

Šetření tržních cen zemědělských pozemků v České republice systematicky provádí Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha od roku 1996 ve vybraném souboru 24 okresních katastrálních úřadů v ČR. Výběrové šetření tržních cen vývoje trhu s půdou zachycuje období od roku 1993 až do současnosti, tak jak jsou evidovány v kupních smlouvách kupujících (Němec, 2004).

Na základě analýzy více než 60 tisíc získaných údajů o tržních cenách lze jednoznačně konstatovat, že na výši tržní ceny má prvořadý vliv poloha pozemku, velikost pozemku a účel využití kupovaného pozemku. Úřední ceny zemědělského půdy (cenové sazby u jednotlivých BPEJ) vyjadřují především potenciální produkční schopnost půdy, tj. její kvalitu (Němec, 2004).

Tržní ceny pozemků byly rozděleny podle velikosti prodávané výměry do třech základních kategorií:

- tržní ceny pozemků do 1,0 ha: tyto pozemky se nakupují převážně pro jiné než zemědělské využití, 95% se využívá pro stavební účely,
- tržní ceny pozemků v rozmezí 1,0 až 5,0 ha: tyto pozemky se nakupují ze 45 - 60% pro jiné než zemědělské využití, zbytek je pro zemědělské využití,
- tržní ceny pozemků s výměrou nad 5,0 ha: tyto pozemky se nakupují z 85% pro zemědělské využití k produkci tržní komodit, zbývající část kolem 15% se nakupuje pro jiné než zemědělské využití.

Průměrná tržní cena zemědělských pozemků s prodávanou výměrou nad 5,0 ha po převážnou část sledovaného období je nižší než průměrná úřední cena zemědělské půdy (Němec, 2004).

Tržní ceny zemědělské půdy v ČR i v roce 2010 rostly a pohybují se v průměru do 60 tis. Kč/ha u státní půdy do 97 tis. Kč/ha u prodejů soukromými subjekty. Tržní ceny zemědělské půdy se zvyšovaly v roce 2010, avšak s rozdílnými tempy růstu v závislosti na jednotlivých datových zdrojích. Vývoj tržních cen zemědělské půdy podle různých datových zdrojů v období let 2004-2010 je znázorněn v tabulce č.1 (jedná se o směny pozemků určených převážně pro zemědělské využití). Ze zdrojů vyplývá, že průměrná cena půdy mezi roky 2003 a 2010 se zvýšila o 74 %, přičemž meziročně vzrostla o 8 %. Pomalejší tempo růstu cen prodávané státní půdy souvisí s postupným poklesem kvality zbývajících prodávaných pozemků. Dosavadní růstový trend, založený na zvýšené poptávce, je možné přes stávající i budoucí překážky na trhu půdy očekávat také v dalších letech (Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2010, 2010).

4. Analýza vybraného okresu



Obr.č.2 území Ústeckého kraje a okresu Chomutov

V této části se zabývám analýzou a mapováním informací, které se týkají vlastnictví, pronájmu, úředních i tržních cen půdy na území Ústeckého kraje. Oblast jsem vymezila na okres Chomutov. Detailněji jsem uvedla porovnání úředních cen ve vybraných obcích. Vodítkem výběru, bylo vytvořit škálu obcí dle velikosti a počtu obyvatel a vytvořit přehled o daném území z hlediska úředních cen a dalších analytických informací. Obce jsem rozdělila na menší a střední. Menší obce v mé

práci zastupují Račetice a Vilémov. Střední obec Radonice a město Kadaň. Specifikaci obcí a některá územně analytická data jsou uvedeny v tabulkách č.1 – 4. Některá data jsou v důsledku větší objektivnosti uvedena jednotně za celý okres Chomutov. Dále uvádím související informace o využití ploch, územní strukturu a druhu pozemků, obyvatelstvu, zařazení do výrobní oblasti a další statistická data a faktory, které mohou souviset nebo ovlivnit vývoj ceny pozemků, případně se odrážet na množství prodeje či pronájmu zemědělské půdy v této oblasti. Údaje byly získány především z informací Českého statistického úřadu z údajů obcí, realitních kanceláří, soudních znalců a odhadců.

Pro ucelenost uvádím stručnou charakteristiku Ústeckého kraje, kde se dané obce nachází.

4.1. Obecná charakteristika území: Ústecký kraj

Rozloha kraje zaujímá svými 5335 km² necelých 7% rozlohy České republiky. Velká členitost reliéfu spolu s velkou rozdílností nadmořských výšek a charakter povrchu ovlivňují i klimatické poměry kraje. Na Ústecku jsou všechny klimatické oblasti od teplé, která pokrývá největší část území, po chladnou v oblasti Krušných hor a masivu Milešovky. Vzhledem k výškové, reliéfové a geologické rozmanitosti Ústeckého kraje je poměrně pestrá i struktura půd.

Zemědělská půda zaujímá více než 50% území kraje, lesy se rozkládají na 30% a vodní plochy na 2% území. Hospodářské zaměření kraje je historicky dáno nerostným bohatstvím, zejména rozsáhlými ložisky hnědého uhlí uloženým blízko pod povrchem. V kraji vymezujeme několik oblastí, které se od sebe významně odlišují. Podkrušnohorskou oblast charakterizuje rozvinutá průmyslová výroba, Litoměřicko a Lounsko je významné svou produkcí chmele. Polabí a Poohří je ovocnářskou oblastí (Bičík et al., 2009).

4.2. Územně analytické podklady

Tabulky č.1 – 4 obsahují vybrané ukazatele, které specifikují vybrané území obcí Kadaň, Račetice, Vilémov a Radonice spadající do okresu Chomutov v Ústeckém kraji. Tyto faktory mohou hrát roli v určování ceny pozemků ve vybrané lokalitě. Grafy č.1 - 4 znázorňují statistické údaje o orné, zastavěné a zemědělské půdě, a celkovou výměru půdy ve vybraných obcích.

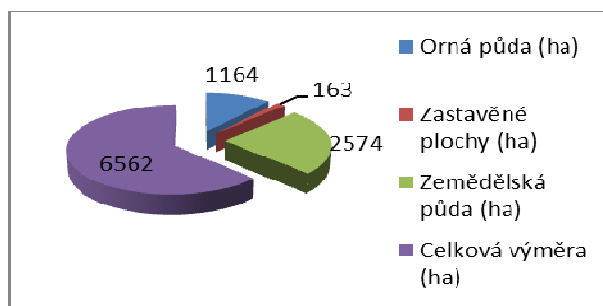
Tabulka č.1 Charakteristika obce Kadaň - vybrané ukazatele rok 2010

Počet obyvatel	17 857
Počet částí obce	10
Míra nezaměstnanosti - dosažitelní (%)	11,6
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	39,2
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	45,2
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	45,7
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	39,8
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	3
Podíl lesů z celkové výměry (%)	17,9
Orná půda - rozloha (ha)	1 164
Chmelnice - rozloha (ha)	–
Vinice - rozloha (ha)	0
Zahrady - rozloha (ha)	82
Ovocné sady - rozloha (ha)	152
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	1 176
Lesní půda - rozloha (ha)	1 177
Vodní plochy - rozloha (ha)	198
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	163
Ostatní plochy - rozloha (ha)	2 451
Zemědělská půda - rozloha (ha)	2 574
Celková výměra (ha)	6 562
Koeficient ekologické stability	0,7
Průměrný věk	39,7

Poznámky:

zvýrazněné ukazatele použity pro graf č.1

Graf č.1 Statistický údaj – druh pozemku - výměra (ha) v obci Kadaň



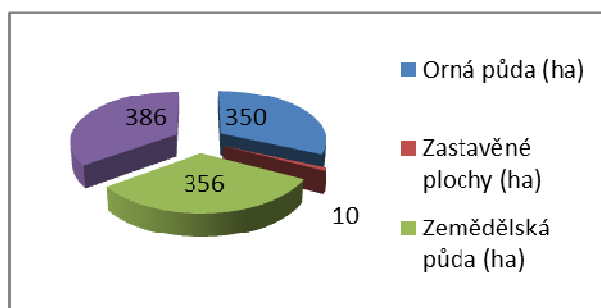
Tabulka č.2 Charakteristika obce Račetice - vybrané ukazatele rok 2010

Počet obyvatel	366
Počet částí obce	29
Míra nezaměstnanosti - dosažitelní (%)	12,5
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	92,1
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	98,4
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	0,1
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	7,7
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	0,1
Podíl lesů z celkové výměry (%)	0,2
Orná půda - rozloha (ha)	350
Chmelnice - rozloha (ha)	0
Vínice - rozloha (ha)	0
Zahrady - rozloha (ha)	5
Ovocné sady - rozloha (ha)	0
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	0
Lesní půda - rozloha (ha)	1
Vodní plochy - rozloha (ha)	0
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	10
Ostatní plochy - rozloha (ha)	20
Zemědělská půda - rozloha (ha)	356
Celková výměra (ha)	386
Koeficient ekologické stability	0
Průměrný věk	37,3

Poznámky:

zvýrazněné ukazatele použity pro graf č.2

Graf č.2 Statistický údaj – druh pozemku - výměra (ha) v obci Račetice



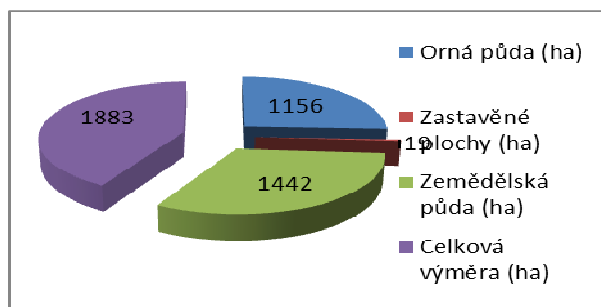
Tabulka č.3 Charakteristika obce Vilémov - vybrané ukazatele rok 2010

Počet obyvatel	604
Počet částí obce	4
Míra nezaměstnanosti - dosažitelní (%)	15,9
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	76,6
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	80,1
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	16,8
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	14
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	2,4
Podíl lesů z celkové výměry (%)	7
Orná půda - rozloha (ha)	1156
Chmelnice - rozloha (ha)	0
Vínice - rozloha (ha)	11
Zahrady - rozloha (ha)	19
Ovocné sady - rozloha (ha)	15
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	242
Lesní půda - rozloha (ha)	131
Vodní plochy - rozloha (ha)	46
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	19
Ostatní plochy - rozloha (ha)	245
Zemědělská půda - rozloha (ha)	1442
Celková výměra (ha)	1883
Koeficient ekologické stability	0,3
Průměrný věk	40,4

Poznámky:

zvýrazněné ukazatele použity pro graf č.3

Graf č.3 Statistický údaj – druh pozemku - výměra (ha) v obci Vilémov



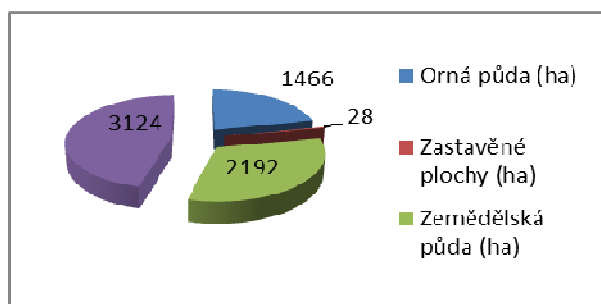
Tabulka č.4 Charakteristika obce Radonice - vybrané ukazatele rok 2010

Počet obyvatel	1217
Počet částí obce	11
Míra nezaměstnanosti - dosažitelní (%)	17,2
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	70,2
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	66,9
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	28,7
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	9,5
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	1,2
Podíl lesů z celkové výměry (%)	19,2
Orná půda - rozloha (ha)	1466
Chmelnice - rozloha (ha)	0
Vínice - rozloha (ha)	0
Zahrady - rozloha (ha)	27
Ovocné sady - rozloha (ha)	70
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	629
Lesní půda - rozloha (ha)	599
Vodní plochy - rozloha (ha)	37
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	28
Ostatní plochy - rozloha (ha)	267
Zemědělská půda - rozloha (ha)	2192
Celková výměra (ha)	3124
Koeficient ekologické stability	0,8
Průměrný věk	38

Poznámky:

zvýrazněné ukazatele použity pro graf č.4

Graf č. 4 Statistický údaj – druh pozemku - výměra (ha) v obci Radnice



4.3. Územní struktura druhů pozemků

Celková výměra sledovaného území 93 533 ha. Zemědělská půda tvoří 41,50% výměry okresu Chomutov, a nezemědělská půda 58,5%. V porovnání s celorepublikovým průměrem (54,3%) je podíl zemědělské půdy v okrese Chomutov významně menší. Zemědělská půda je tvořena z 58,4% ornou půdou, 37,1% tvoří trvalé travní porosty a 4,4% ovocné sady a zahrady. Zbytek tvoří rozloha chmelnic a vinic. Převažující část nezemědělské půdy tvoří lesní pozemky (přes 64.8%), které se na celkové rozloze okresu podílejí 43%. Ostatní plochy zaujímají 27,3%, vodní plochy 5,6% a zastavěné plochy 2,3% nezemědělské půdy.

4.4. Zemědělské výrobní oblasti ve vybrané lokalitě

Na základě informací literatury *Zemědělské výrobní oblasti a podoblasti* Dostupné z http://www.agrokrom.cz/texty/metodiky/Ram_metod/VYROBNI_OBLASTI.PDF

Vybraná lokalita je zařazena do výrobní oblasti řepařské (Ř1,Ř2,Ř3), bramborářské (B1,B2,B3) a horské. Bližší rozdělení dle rozlohy uvádí tabulky č. 5 a 6.

Základní charakteristika výrobních oblastí v sledované oblasti:

Zemědělská výrobní oblast řepařská

Zahrnuje území v teplém mírném vlhkém klimatu s převahou nejproduktivnějších řepařských půd. Vyznačuje se optimálními předpoklady pro pěstování cukrovky, kvalitní potravinářské pšenice a sladovnického ječmene a všech druhů polní zeleniny. Na sledovaném území patří k nejrozšířenějším pěstovaným plodinám samozřejmě obiloviny, především pšenice. Dále je zde rozšířené ovocnářství zejména pěstování jablek.

Jsou zde zastoupena katastrální území s průměrnou úřední cenou pozemku v oblasti: Ř1 v rozmezí 9 až 13,40 Kč/km²

Ř2 v rozmezí 8 až 9 Kč/km²

Ř3 v rozmezí 7 až 8 Kč/km²

Zemědělská výrobní oblast bramborářská

Zahrnuje území v mírně teplém a vlhčím klimatu. Převažují půdy s průměrnou produkční schopností, vhodných pro pěstování obilnin, olejnin, krmných plodin ale

především pro pěstování konzumních brambor. Na sledovaném území patří k nejrozšířenějším pěstovaným plodinám olejninu (hořčice, řepka, slunečnice), cibule a konzumní brambory.

Jsou zde zastoupena katastrální území s průměrnou úřední cenou pozemku v oblasti:

B1 v rozmezí 5 až 6 Kč/km²

B2 v rozmezí 4 až 5 Kč/km²

B3 v rozmezí 3 až 4 Kč/km²

Zemědělská výrobní oblast horská

Vyznačuje se malým podílem orné půdy a větším podílem luk, polí a lesních ploch.

Na sledovaném území patří k nejrozšířenějším pěstovaným plodinám brambory sadbové, žito, oves a jetel.

Jsou zde zastoupena katastrální území s průměrnou úřední cenou pozemku v oblasti:

H1 v rozmezí 3 až 4 Kč/km²

H2 v rozmezí do 3 Kč/km²

Tabulka č. 5 rozdělení zemědělské půdy (ha) do výrobních oblastí k 31.12.2008 v okrese Chomutov

Oblast	Zemědělská půda (ha)								výměra celkem
	řepařská			braborářská		bramb.-ovesná	horská		
	Ř1	Ř2	Ř3	B1	B2	B3	H1	H2	
	7630	6088	8643	5121	2066	1755	6472	1181	38957

Pramen: ČÚZK, k 31.12.2008

Tabulka č. 6 rozdělení orné půdy (ha) do výrobních oblastí k 31.12.2008 v okrese Chomutov

Oblast	Zemědělská půda (ha)								výměra celkem
	řepařská			braborářská		bramb.-ovesná	horská		
	Ř1	Ř2	Ř3	B1	B2	B3	H1	H2	
	7154	5577	6342	2057	980	382	310	102	22903

Pramen: ČÚZK, k 31.12.2008

4.5. Průměrný nájem půdy podle výrobních oblastí

Pachtovné je uvedeno v Kč/ha je počítané podle výsledků FAND provedené v roce 2009. Aktualizace je provedena od roku 2005. V roce 2010 je uveden pouze kalkulovaný odhad na základě průměrné změny pachtovného v letech 2005-2009 u příslušné výrobní oblasti. V tabulce č.7 je zvýrazněn vývoj průměrných cen pro sledované území.

Tabulka č. 7 Průměrný nájem na 1ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí Kč/ha

Výrobní oblast	Fyzické osoby						Právníkové osoby					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kukuřičná	1523	1705	1672	1767	2068	2237	1239	1298	1460	1594	1680	1814
Řepařská	1353	1296	1427	1465	1543	1596	1445	1478	1552	1628	1908	2048
Bramborářská	639	701	773	806	872	943	614	669	748	894	1040	1187
Bramborářsko-ovesná	716	708	811	859	872	917	480	510	592	745	887	1036
Horská	555	626	535	589	689	732	351	413	437	494	666	785
ČR	1010	1037	1156	1198	1259	1331	874	951	1041	1121	1317	1460

Pramen: Výběrové šetření FADN CZ

Zpracoval: L. Jelínek (ÚZEI)

4.6. Úřední cena pozemků v okrese Chomutov

Analýza zahrnuje sledování v obcích Kadaň, Račetice, Radonice, Vilémov. Ceny platné od 1.1.2012 podle vyhlášky 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (ve znění aktualizovaném vyhláškou 427/2009 Sb. s účinností od 1.1.2010, vyhláškou 340/2010 Sb. s účinností od 1.1.2011 a vyhláškou 358/2011 Sb.

Obec Kadaň zahrnuje 4 katastrální území:

Bystřice u Kadaně úřední cena 5,10 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010.

Pruněřov úřední cena 5,47 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010.

Tušimice úřední cena 6,32 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Úhošťany úřední cena 3,69 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Obec Račetice

úřední cena 9,71 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Obec Radonice zahrnuje 4 katastrální území

Kadaňský Rohozec úřední cena 7,24 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Radonice u Kadaně úřední cena 6,38 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Vintířov u Radonic úřední cena 4,77 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Vojnín úřední cena 5,40 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Obec Vilémov

Úřední cena 8,97 Kč/ m². Cena je stabilizovaná od r. 2010

Průměrná cena uvedena v tabulce č. 8 zahrnuje analyzované obce dle bonitovaných půdně ekologických jednotek a odpovídá průměru cen BPEJ katastrálních území.

Ceny dle Přílohy č. 22 k vyhlášce Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. s účinností od 1.2.2008 se změnami dle vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky 460/2009 s účinností od 1.1.2010

Tabulka č. 8 Cena (Kč) dle kódu BPEJ a průměrná cena (Kč) dle BPEJ analyzovaných obcí

Obec	Kod BPEJ	Cena dle BPEJ	Průměrná cena dle BPEJ
Račetice	10600	10,11	10,11
Vilémov	10600	10,11	7,85
	10800	9,82	
	12801	7,85	
	42801	7,47	
	41200	9,93	
	42811	6,54	
	42804	4,65	
	41911	6,55	
	16100	12,09	
	42814	3,51	
Kadaň	12611	5,60	4,52
	12004	3,91	
	12001	6,21	
	12004	3,91	
	12054	2,29	
	12313	3,21	
	12014	2,99	
	12601	6,58	
	12212	3,38	
	12651	4,53	
	41911	6,55	
	42011	5,02	
Radonice	41200	9,93	9,48
	46100	9,03	

4.7. Průměrná tržní cena prodávané zemědělské půdy v okrese Chomutov

Informace o tržních cenách půdy byly získány z nabídek realitních kanceláří působících v daném regionu.

Průměrná udávaná tržní cena v okrese u orné půdy bez ohledu na velikostní kategorii prodávaného pozemku je 35 Kč/m². U chmelnice je udávaná průměrná cena 9 Kč/m², pro zahrady 104,5 Kč/m², ovocné sady 47,5 Kč/m², TTP 17,8 Kč/m².

Vývoj tržní ceny zemědělské půdy podle velikosti prodávaných pozemků v okrese Chomutov v Kč/m² (1993-2007) a dle šetření VÚZE uvádím v tabulce č.9.

Tabulka č. 9 Vývoj tržní ceny zemědělské půdy podle velikosti prodávaných pozemků v okrese Chomutov v Kč/m² (1993-2007)

Období	Velikost pozemku v ha								TC Kč/m ²	Výměra m ²	Počet prodejů
	do0,10	0,10 až 0,25	0,25 až 0,50	0,50 až 1,0	1,0 až 2,0	2,0 až 5,0	5,0 až 10,0	nad 10,0			
1993	19,45	19,03	41,18	7,69	7,72	11,66	20,90	0,98	13,94	792848	152
1994	22,43	115,35	5,35	6,32	9,37	19,17	3,90	2,04	9,46	2225267	223
1995	28,74	35,29	43,68	96,39	52,23	12,90	14,82	4,69	15,25	3371093	239
1996	30,77	41,12	11,21	32,35	33,06	6,64	7,20	6,97	12,32	1458916	204
1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1998	30,79	24,20	10,61	7,34	10,69	16,94	8,41	2,00	12,24	2021092	301
1999	29,86	26,13	9,69	13,18	6,86	14,80	21,46	11,91	15,41	1592205	332
2000	29,60	24,29	18,47	7,46	24,93	18,47	18,49	3,19	13,03	2764055	379
2001	53,50	56,60	31,93	15,16	24,14	15,99	7,53	1,63	10,64	2882444	319
2002	46,40	71,99	45,66	28,64	4,80	8,16	1,56	2,99	14,55	772362	172
1993-02	33,06	42,88	21,96	24,98	21,18	15,54	11,30	4,17	12,79	17880282	2321
2004	100,74	86,88	24,92	24,93	14,11	3,76	2,48	2,58	6,44	10354298	619
2005	108,68	66,46	28,29	16,03	19,75	7,82	5,93	3,95	12,73	5409038	632
2006	117,17	102,16	43,93	19,28	67,69	19,41	5,04	5,05	19,58	4646164	637
2007	82,55	151,59	56,89	33,67	43,77	11,96	2,50	4,50	30,62	1376249	347
2004-2007	104,89	93,82	37,13	22,83	26,62	11,40	4,20	3,39	12,24	21785749	2235

Pramen: výběrové šetření VÚZE, 2007

Pro srovnání následuje informace uvedena v tabulce č.10 o vývoji tržních cen podle velikostních kategorií prodávaných pozemků v ČR a průměrné tržní ceně prodávané zemědělské půdy v ČR. Tabulka č.11 udává průměrnou tržní cenu prodávané zemědělské půdy v ČR v letech 2000 až 2007. Dále uvádím (tabulka č. 12) srovnání prodeje pozemků v ČR v letech 2008 až 2010.

Tabulka č. 10 Vývoj tržních cen zemědělské půdy (Kč/m²) podle velikostních kategorií prodávaných pozemků (2000-2007)

Výměra pozemků	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Do 1 ha	92,14	108,78	97,14	116,68	104,24	95,77	147,07	159,49
1 - 5 ha	13,60	19,95	12,90	13,23	13,63	10,76	20,47	21,56
Nad 5 ha	4,20	5,57	3,40	3,57	3,75	3,71	3,61	6,59
Celkem	27,12	34,85	21,24	23,90	19,59	18,89	26,99	24,58

Pramen: Výběrové šetření VÚZE, 2007

Tabulka č. 11 Průměrná cena prodávané zemědělské půdy v ČR (2000-2007)

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cena v Kč/m²	27,12	34,85	21,24	23,90	19,59	18,89	26,99	24,58

Pramen: Výběrové šetření VÚZE, 2007

Tabulka č. 12 Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena

Ukazatel	Mj	2008	2009	2010	Meziroční index
Celková výměra	ha	48 007	39 032	27 582	70,7
Průměrná výměra pozemku	ha	0,95	0,97	1,05	108,2
Kupní cena	Kč/m ²	5,15	5,37	5,99	111,5

Pramen: PF ČR
Zpracoval: L.Jelínek (ÚZEI)

5. Závěr

Hlavním cílem této práce bylo podání systematického výkladu problematiky vlastnictví a pronájmu půdy. Vlastnické právo k pozemku představuje jedno ze základních lidských práv, v souvislosti s pozemkem tvoří nezbytný předpoklad pro téměř jakoukoliv lidskou činnost.

Jak jsem se již zmínila v úvodu své práce je tato problematika velmi rozsáhlá a zasahuje do řady odvětví. Především právní úprava zabývající se touto problematikou není zcela ucelená a je třeba vycházet z mnoha pramenů.

Část která se zabývá vlastním šetřením je vymezena na půdní fond okresu Chomutov.

Zhodnocením zjištěných údajů v sledované lokalitě dojdeme k následujícím zjištěním:

- v roce 2010 došlo k mírnému zvýšení průměrné ceny za pronájem u fyzických osob ve srovnání s rokem 2005
- výraznější rozdíl je v sledovaných letech u nájmu právnických osob. Zde došlo téměř k dvojnásobnému růstu cen.
- v sledovaných letech (2005-2010) došlo k dvojnásobnému růstu cen u nájmu právnických osob
- celková obhospodařovaná zemědělská plocha činí u podniků fyzických osob přibližně 49% z toho je 19% vlastní zemědělská půda a 81% pronajatá zemědělská půda
- celková obhospodařovaná plocha zemědělské půdy podniky právnických osob je přibližně 51% z toho je 1,5% vlastní zemědělská půda a 98,5% pronajatá zemědělská půda
- na území okresu hospodaří více jak 226 zemědělských podniků. Nejvíce jich hospodaří na zemědělské půdě o rozloze do 5 ha
- vývoj tržní ceny zemědělské půdy podle velikosti prodávaných pozemků v okrese Chomutov v Kč/m² (1993-2007) je uveden v tabulce č.9
- úřední cena dle katastrálního území v sledovaných obcích se pohybuje v rozmezí od 4,96 Kč/m² do 9,71 Kč/ m²
-

Na úplný závěr je třeba poznamenat, že tržní cena pozemků je dynamickou veličinou, která je v daném území ovlivněna několika zásadními faktory. Mezi ně patří například těžba hnědého uhlí povrchovým způsobem a následným zánikem více než 140 obcí.

Dalšími faktory, které mají vliv na trh s půdou nejen v okrese Chomutov, ale v celém Ústeckém kraji je omezení hospodářských aktivit převážně ve velmi řídké osídleném horském pásu. Významnou roli zde hraje zanedbání technické infrastruktury obcí a nepochybně hospodářská a sociální transformace, která probíhala po roce 1990 bez regionální politiky vlády a bez systematického působení rozhodujících subjektů v kraji.

6. Přehled nejdůležitějších právních předpisů pozemkového práva, které upravují a v mnoha případech omezují vlastnická práva k půdě

Ústava České republiky s listinou základních práv a svobod má i pro pozemkové vztahy základní význam, a to především článek 7 Ústavy, podle něhož má stát dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství a půda je jeho základem. Nedostatečně je ošetřeno právě její vlastnictví.

1. Za právní předpisy pozemkového práva dotčené omezením vlastnického práva považujeme:
 - zákon č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), v platném znění,
 - zákon č. 229/1991 Sb., v platném znění, o úpravě vlastnických vztahů k půdě označovaný jako zákon o půdě a na něj navazující předpisy, k nimž patří zákon ČNR č. 243/1992Sb., upravující některé otázky související se zákonem o půdě,
 - zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR,
 - zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech,
 - zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesnických pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby,
 - zákon č. 265/199 2Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
 - zákon č. 344/1992 Sb., v platném znění, o katastru nemovitostí (katastrální zákon),
 - zákon ČNR č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu,
 - zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění.zákon č.43/1992 Sb., v platném znění o transformaci družstev,
 - zákon č. 569/1991Sb., v platném znění, o Pozemkovém fondu ČR,
 - zákon č. 95/1999 Sb., v platném znění, o prodeji státní půdy,
 - zákon č. 357/1992 Sb., v platném znění, o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí,
 - zákon č. 252/1997 Sb., v platném znění, o zemědělství,
 - zákon č. 338/1992/Sb., v platném znění, o dani z nemovitostí.-->
2. Občanský zákoník patří v úpravě pozemkového práva k nejdůležitějším předpisům. Obsahuje mnoho ustanovení vztahujících se k omezení vlastnického práva k půdě, nájmu a výpůjčky, věcných břemen a další.
3. Značný počet norem pozemkového práva je obsažen v předpisech správního práva a práva životního prostředí. K těmto předpisům patří zejména s již uvedeným zákonem o lesích a ochraně zemědělského půdního fondu dále:
 - horní zákon č. 44/1988 Sb., v platném znění,
 - vodní zákon č. 254/2001 Sb., v platném znění,
 - energetický zákon č. 458 Sb.,
 - zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., v platném znění,
 - zákon o pozemních komunikacích č. 12/1997Sb., v platném znění,
 - zákon o drahách č. 266/1994Sb., v platném znění,

- zákon o civilním letectví č. 127/2005 Sb.,
- zákon o elektronických komunikacích,

4. Další použité právní předpisy

- zákon 142/1947 sb. o revisi první pozemkové reformy
- zákon 142/1947 sb. o revisi první pozemkové reformy
- zákon 215/1919 sb. o zabránění velkého majetku pozemkového
- zákon 946/1811 sb. všeobecný zákoník občanský
- zákon 5,12,28,33/1945 sb. Benešovy dekrety
- zákon 46/1948 sb. o nové pozemkové reformě
- zákon 100/1990 sb. ústavní zákon
- zákon 403/1990 sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon 87/1991 sb. o mimosoudních rehabilitacích
- zákon 122/1975 sb. o zemědělském družstevnictví
- zákon 123/1975 sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby
- zákon 40/1964 sb. občanský zákoník
- vyhláška 327/1998 kterou se stanoví BPEJ
- vyhláška 546/2002 postup pro vedení a aktualizaci BPEJ
- zákon 456/2005 sb. o oceňování majetku
- zákon 315/1993 sb. doplnění zákona o dani z nemovitosti
- vyhláška 412/2008 o stanovení seznamu katastrálních území
- vyhláška 427/2009 změna seznamu katastrálních území s průměrnými cenami pozemků
- vyhláška 358/2011 kterou se mění vyhláška 412/2008
- vyhláška 3/2008 o oceňování majetku
- vyhláška 460/2009 kterou se mění vyhláška 3/2008

7. Seznam použitých zkratek

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný zákoník občanský)
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČHMÚ	Český hydrologický a meteorologický ústav
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FAND	Zemědělská účetní datová síť FADN
GIS	Geograficko –informační systém
LFA	Less Favoured Areas (méně příznivé oblasti)
LPIS	Land Parcel Identification System (systém pro identifikaci pozemků)
PF ČR	Pozemkový fond České Republiky
PFO	Podniky fyzických osob
PPO	Podniky právnických osob
ÚZEI	Ústav zemědělské ekonomiky a informací
VÚMOP	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy
VÚZE	Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky
TTP	Trvalé travní porosty

8. Literatura

ACTON, D a L GREGORICH. The health of our soils: toward sustainable agriculture in Canada. Ottawa, ON: Centre for Land and Biological Resources Research, 1995, 138 s. ISBN 06-601-5947-3.

AGRARHEUTE,2011: Deutlich höhere Preise für Agrarland gezahlt,Wirtschaft 17.8.2011 dostupné z <http://www.agrarheute.com/agrarland>

BIČÍK, Ivan. Půda v České republice. Praha: Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult, 2009, 255 s. ISBN 80-903482-4-6.

KARFÍK, Zdeněk, Marie KARFÍKOVÁ a Jiří SPÁČIL. Pozemky a právo. 1. vyd. Praha: Orac, 2001, 191 s. ISBN 80-861-9928-2.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. Římské právo. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, 386 s. Právnické učebnice (C.H. Beck). ISBN 34-064-0082-5.

KOZÁK, Josef; NĚMEČEK, Jan. Atlas půd České republiky. 2009. Praha : ProspektrumMZe ČR ve spolupráci s ČZU, 2009. 149 s. ISBN 8021318821.

LIŠKA, Petr. Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí. 1994. Praha : Prospektrum, 1994. 397 s. ISBN 807175014X.

MACÁKOVÁ, Libuše, et al. Mikroekonomie-základní kurz. 1997. Praha : Melandrium, 1997. 275 s. ISBN 80-901801-2-4.

MAŠÁT, Karel, Jan NĚMEČEK a Zdeněk TOMIŠKA. Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2002, 113 s. ISBN 80-238-9095-6

NĚMEC, Jiří. Pozemkové právo a trh půdy v České republice. 2004. Praha : VÚZE Praha, 2004. 391 s. ISBN 80-86671-12-7.

PEKÁREK, Milan; PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo . 1996. Brno : Masarykova univerzita, 1996. 301 s. ISBN 80-210-1349-4.

POKORNÝ, Eduard; ŠARAPATKA, Bořivoj . Půdoznalství pro ekozemědělce. 2003. Praha : MZe ČR v ÚZPI, 2003. 40 s. ISBN 80-7084-295-4.

SUCHÁNEK, Jaroslav. Nové zemědělské a lesní právo. 1996. Brno : Prospektrum, 1996. 227 s. ISBN 8071750468.

Situační a výhledová zpráva: půda. Praha. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009. ISBN 80-7084-800-5.

Tsoodle,L.,Golden,B. 2003 Determinants of Kansas Agricultural Land Values, Agricultural,Economics Association Anual Meeting,Alabama, Feb. 1-5, 2003

VOPRAVIL, Jan, et al. Půda a její hodnocení v České republice, díl I.. 2009. Praha : Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., 2009. 148 s. ISBN 978-80-87361-02-3

Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2010, MZe, 2010, 210 s

Další zdroje:

1. www.svazvlastnikupudy.cz
2. www.strukturalni-fondy.cz
3. <http://www.agrarheute.com/agrarland>
4. <http://ec.europa.eu/agriculture/rica.com>
5. <http://www.vsbox.cz/fadn.cz>
6. www.agrokrom.cz/texty/metodiky/Ram_metod/VYROBNI_OBLASTI.PDF
7. Agrocensus 2000 [online]. Praha: Český statistický úřad. Dostupný na WWW:
8. <http://www.czso.cz//2001edicniplan.nsf/p/2118-01>
9. EUROSTAT *Agricultural statistics 2008 edition. Main results 2006-2007.* [online]. Eurostat,2008. Dostupný na WWW:
<http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu>
10. www.czso.cz
11. <http://www.uzei.cz>
12. <http://www.pfcr.cz/pfcr/page.aspx>