

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů

Katedra pedologie a ochrany půd

Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu

Diplomová práce

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

Autor práce : Martin Sedlák

2014

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

V Rovni dne: 10. 4. 2014

.....

podpis

Poděkování :

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

Vlastnictví a pronájem půdy ve vybraném regionu

Ownership and leasing of land in the selected region

Souhrn:

Diplomová práce se zabývá problematikou pronájmu a vlastnictví půdy. V České republice je pronájem zemědělské půdy velmi rozšířen a je nedílnou součástí zemědělského podnikání. Cílem této diplomové práce je ucelený výklad problematiky pronájmu a vlastnictví půdy, za použití dostupné odborné literatury. Zejména se zabývá historií vlastnictví půdy, uživatelskými vztahy k půdě a trhu s půdou.

Poslední kapitola je věnována vlastnímu popisu zvoleného území Pardubického kraje. V této kapitole se nachází výsledky mého mapování týkající se vlastnictví půdy, tržní a úřední ceny zemědělské půdy a výší pronájmu půdy k zemědělskému využití a to jak v soukromém, tak i ve vlastnictví státu.

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

Summary:

This thesis deals with land rent and land ownership. The lease of agricultural land is widespread and is an integral part of the agricultural business in the Czech Republic. The aim of this thesis is a comprehensive interpretation of land ownership and the land rent, using available literature. This thesis, especially deals with deals with the history of land ownership, user relationships to land and land market.

The last chapter is devoted to own description of given area of the Pardubice region. In this chapter the results of my survey are related to land ownership, market prices and official prices of agricultural land and agricultural land rent for agricultural purposes privately and state owned land.

Key words: land ownership, land rent, land, land price

OBSAH

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Úvod..... | 1 |
| 2) Cíl..... | 2 |
| 3) Hypotéza | 2 |
| 4) Literární rešerše | 3 |
| 4.1 Půda..... | 3 |
| 4.1.1 Definice půdy..... | 3 |
| 4.1.2 Půda jako přírodní útvar | 3 |
| 4.1.3 Půda jako nemovitost..... | 6 |
| 4.1.4 Půda jako výrobní faktor..... | 7 |
| 4.2 Historie vlastnictví půdy, formy vlastnictví..... | 8 |
| 4.2.1 Historie pozemkového vlastnictví | 8 |
| 4.2.1.1 První pozemkové reformy | 8 |
| 4.2.1.2 Pozemková reforma v roce 1919..... | 9 |
| 4.2.1.3 Pozemková reforma v roce 1945..... | 10 |
| 4.2.1.4 Pozemková reforma po roce 1948..... | 11 |
| 4.2.1.5 Pozemková reforma v roce 1990..... | 12 |
| 4.2.1.6 Současný stav vlastnictví půdy..... | 12 |
| 4.3 Pronájem půdy a renta..... | 13 |
| 4.3.1 Nájem půdy..... | 13 |
| 4.3.1.1 Definice nájmu | 13 |
| 4.3.2 Nájem půdy dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů účinné do 31. 12. 2013 | 15 |

| | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.2.1 | Povinnosti pronajímatele | 15 |
| 4.3.2.2 | Práva a povinnosti nájemce | 16 |
| 4.3.2.3 | Podnájem půdy | 17 |
| 4.3.2.4 | Nájemné..... | 18 |
| 4.3.2.5 | Ukončení nájmu..... | 19 |
| 4.3.2.6 | Odstoupení od smlouvy | 20 |
| 4.3.2.7 | Výše nájemného | 21 |
| 4.3.3 | Úpravy problematiky pachtu a nájmu zemědělských a nezemědělských pozemků dle „nového“ občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. | 21 |
| 4.3.4 | Nájem půdy dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014 | 22 |
| 4.3.4.1 | Obecně k nájmu půdy..... | 22 |
| 4.3.4.2 | Povinnosti pronajímatele | 24 |
| 4.3.4.3 | Povinnosti nájemce..... | 25 |
| 4.3.4.4 | Podnájem | 25 |
| 4.3.4.5 | Nájemné..... | 26 |
| 4.3.4.6 | Další práva a povinnosti stran | 26 |
| 4.3.4.7 | Změna vlastnictví | 26 |
| 4.3.4.8 | Skončení nájmu | 27 |
| 4.3.5 | Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014 | 31 |
| 4.3.5.1 | Skončení nájmu | 31 |
| 4.3.5.2 | Prolongace pachtu | 32 |
| 4.3.5.3 | Skončení pachtu..... | 33 |
| 4.3.5.4 | Zemědělský pacht (§2345 - §2348)..... | 34 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.6 | Nájemní vztahy podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů..... | 35 |
| 4.3.6.1 | Časově omezený nájem podle §19 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., v platném znění..... | 36 |
| 4.3.7 | Pozemková renta..... | 37 |
| 4.3.8 | Pronájem půdy..... | 38 |
| 4.3.9 | Oceňování půdy v ČR..... | 39 |
| 4.3.10 | Úřední cena půdy..... | 40 |
| 4.3.10.1 | Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)..... | 41 |
| 4.3.10.2 | Postup stanovení úřední ceny zemědělské půdy..... | 42 |
| 4.3.11 | Tržní hodnota půdy a pronájem..... | 44 |
| 5) | Metodika..... | 49 |
| 6) | Analýza vybraného kraje..... | 51 |
| 6.1. | Zemědělství v ČR základní údaje..... | 51 |
| 6.2. | Přírodně klimatické podmínky Pardubického kraje..... | 51 |
| 6.3. | Pronájem státní půdy s právem hospodaření Státního pozemkového úřadu v Pardubické kraji..... | 56 |
| 7) | Výsledky..... | 62 |
| 7.1. | Porovnání pronajatých a vlastních pozemků..... | 62 |
| 7.2. | Úřední cena zjištěná ve vybraných k.ú. | 68 |
| 7.3. | Tržní cena zjištěná ve vybraných k.ú. Pardubického kraje..... | 70 |
| 7.4. | Průměrný roční nájem podle výrobních oblastí..... | 72 |
| 7.5. | Vlastní zkoumání výše nájemného v řepařské oblasti..... | 72 |
| 8) | Diskuze..... | 74 |

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 9) | Závěr | 80 |
| 10) | Seznam použitých zkratek | 82 |
| 11) | Literatura..... | 83 |

1) Úvod

Tématem mé diplomové práce je problematika pronájmu a vlastnictví půdy.

Toto téma zasahuje do řady odvětví a to zejména do zemědělství, práva, životního prostředí a ekonomiky. Jedná se o problematiku spojenou s velkým množstvím právních předpisů, které byly přijímány postupně po sobě jdoucích vládnoucích režimech, tyto předpisy byly mnohokrát novelizovány. V úvodu práce charakterizují základní pojmy týkající se funkce půdy a historické mezníky ve vývoji a využití půdy.

Vlastní práce se zabývá analýzou vybraného regionu ke vztahu pronájmu půdy, i k prodeji půdy. Z nájemních vztahů je uvedena struktura nájemců dle právního zařazení a porovnání chování zemědělského podnikatele k pronajaté a vlastní půdě z hlediska agrochemického složení půdy.

Bezprostředně k tématu vlastnictví patří také cena půdy. Přestože ekonomika v ČR prošla po roku 1989 několikaletou transformací, právě v oblasti pronájmu a vlastnictví půdy i v současné době narážíme na značné komplikace, a to především v oblasti určování ceny, do které se promítá mnoho faktorů. Dalším dlouhotrvajícím problémem je nedostatečně fungující trh s půdou ovlivněný např. nedokončenými restitucemi.

2) Cíl

Hlavním záměrem této práce je podat ucelený náhled na problematiku vlastnictví a všech souvisejících otázek, především:

- vymezit základní pojmy týkající se půdy
- uvést stručný přehled historických a aktuálních právních předpisů pojednávajících o dané problematice
- uvést základní pojmy a instituty týkající se nájemních a vlastnických vztahů
- přiblížit faktory ovlivňující tržní a úřední cenu
- pomocí získaných informací zmapovat vybranou lokalitu Pardubický kraj
- potvrdit nebo vyvrátit otázku, zda nájemce pouze využívá či drancuje pronajatou půdu

3) Hypotéza

Cílem práce je popsat vliv vlastnických vztahů na zemědělské hospodaření a racionální hospodaření na zemědělské půdě. Výsledky porovnání jsou dokumentovány na konkrétním regionu Pardubického kraje, na pozemcích soukromě hospodařícího zemědělce.

Hypotéza vychází z obecného názoru, že pronajatá půda trvale vykazuje zhoršenou kvalitu půdy oproti půdě obhospodařované vlastníkem. Cílem práce je tuto hypotézu potvrdit či vyvrátit.

4) Literární rešerše

4.1 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).

4.1.1 Definice půdy

Půdu lze definovat jako povrchovou, zvětralou vrstvu pevné zemské kůry, která se skládá z rozdrobených, chemicky pozměněných hornin a zbytků rostlin i zvířat, žijících na půdě i v půdě (Jandák - Prax - Pokorný, 2004).

Další definicí půdy je, že 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 - Němeček, 2009).

4.1.2 Půda jako přírodní útvar

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.

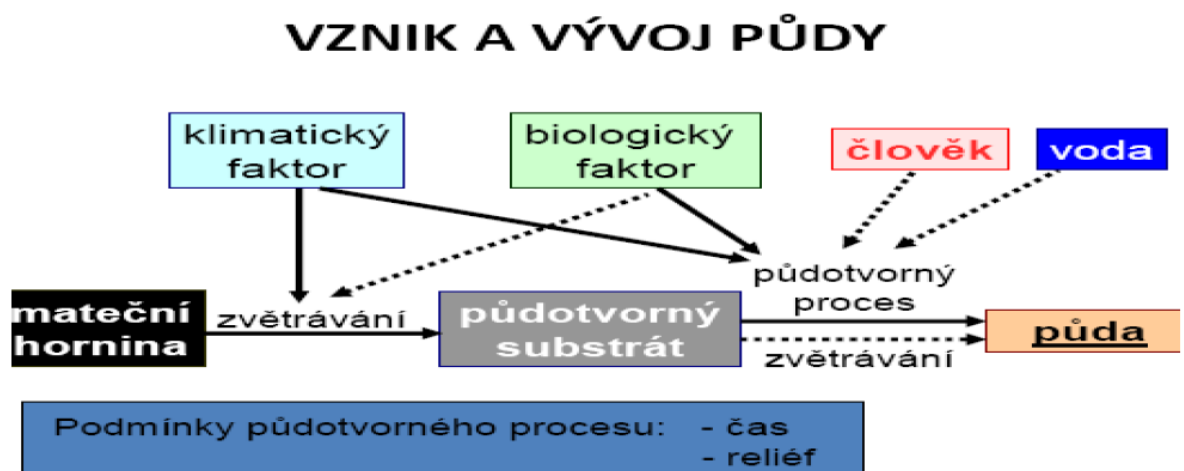
Na vzniku a vývoji půd se podílí řada půdotvorných faktorů:

- mateční hornina

- klimatické poměry
- biologický činitel
- podzemní voda
- kultivační činnost člověka a podmínek - reliéf terénu a stáří krajiny.

Vlivem vzájemného působení těchto faktorů a podmínek vznikají půdní typy a nižší klasifikační jednotky, které jsou charakterizovány určitými morfologickými znaky, chemickými, fyzikálními, fyzikálně-chemickými a biologickými vlastnostmi a mají zákonitou stratigrafii profilu, tj. sled genetických horizontů.

Podle návrhu směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropy, kterou se vytváří rámec pro ochranu půdy, je půda v zásadě neobnovitelným zdrojem, její degradace může být rychlá, zatímco procesy jejího vytváření a regenerace jsou extrémně pomalé. Jedná se o velmi dynamický systém, který plní mnoho funkcí a poskytuje služby nezbytné pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů (Kozák, 2009).



Obrázek č. 1 Vznik a vývoj půd (Kozák, 2009)

Jednotlivé faktory a podmínky půdotvorného procesu jsou velmi proměnlivé, jak geograficky, tak v čase. V důsledku této vysoké variability vznikají tak odlišné půdní typy, jako např. černozem, podzol, hnědozem a antropozem (Kozák, 2009).

Půda patří mezi jeden z nejdůležitějších přírodních zdrojů. Studium půd se zabývá vědou o půdě (půdoznalectví), které zkoumá a popisuje půdy z hlediska:

- tvorby půd, jejich klasifikace a mapování
- vlastností půd (fyzikální, chemické a biologické)
- procesů a chování půdního systému
- hospodaření na půdě a jejího optimálního využívání

Pedologie kvantifikuje faktory a procesy tvorby půd včetně její kvality, rozšíření a variability. V půdoznaleckém pojetí je půda oživená zemitá povrchová vrstva, která slouží jako stanoviště rostlin, nebo se dá k tomuto účelu přizpůsobit. Činností člověka lze kvalitu půdy výrazně ovlivnit, ať už pozitivně či negativně.

Základem klasifikace půd je tzv. genetický půdní typ, kdy půda vzniká vzájemným působením půdotvorných faktorů a podmínek. Výsledkem je zákonité uspořádání půdního profilu vyznačujícího se určitou kombinací (stratigrafií) půdních vrstev (tzv. půdních horizontů). Genetický půdní typ zahrnuje skupinu půd charakterizovanou stejnou stratigrafií, jako výsledek kvalitativně specifického typu půdotvorného procesu, který se vyvíjí a vyvíjel v obdobných klimatických podmínkách na určité skupině substrátů. Od roku 2001 platí Taxonomický klasifikační systém půd ČR (Němeček a kol., 2001), pro praktickou orientaci zemědělce (Pokorný - Šarapatka, 2003).

Taxonometrický klasifikační systém půd ČR kategorizuje a popisuje 15 referenčních tříd. Výhodou současného klasifikačního systému je, že zahrnuje půdy zemědělské, lesní i půdy antropogenního původu. Taxonometrický klasifikační systém půd v ČR umožňuje harmonizaci našich mapových a databázových podkladů s obdobnými materiály v rámci sjednocující se Evropy a je kompatibilní s klasifikačními systémy, které jsou považovány za mezinárodní standardy např. WRB, Soil Taxonomy, Réféntiel pedologique či Systematik der Böden Deutschlands. (Kozák, 2009)

Referenční třídy Klasifikačního systému půd ČR

1. Letosoly
2. Regosoly
3. Fluvisoly
4. Vertisoly
5. Černosoly
6. Luvisoly
7. Kambisoly
8. Andosoly
9. Podzosoly
10. Stagnosoly
11. Gleisoly
12. Salisoly
13. Natrisoly
14. Organosoly
15. Antroposoly

4.1.3 Půda jako nemovitost

Slovo nemovitost z latinského slova immobilium, v doslovném překladu to, co se nedá přemístit. Dle zákona č.40/1964 Sb. se nemovitost definuje jako pozemek nebo stavba, spojená se zemí pevným základem.

Pozemek (dle § 27 písm. a) katastrálního zákona je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku, popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Parcela je (dle § 27 písm. b) katastrálního zákona) definována jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Pekárek – Průchová, 1996).

Informace o parcele se dají získat z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Těmito informacemi (dle § 7 vyhl. č. 126/1993 Sb.) jsou např. příslušnost do katastrálního území,

druh číslování parcel, výměra parcely, kvalita výměry, druh pozemku, způsob využití a způsob ochrany nemovitostí, příslušnost k vlastníkovi (číslo listu vlastnictví).

4.1.4 Půda jako výrobní faktor

Půda je produktem přírody, ale není volným statkem. Její množství je totiž limitované. Z lidské perspektivy je vysoce cenná, protože představuje potenciál k zajištění široké škály benefitů ve prospěch jednotlivců i společnosti v současnosti i do budoucnosti (Agrarheute, 2011).

Rozlohu půdy, kterou člověk obdělává či jinak využívá, nelze donekonečna rozšiřovat. Půda je proto vzácným statkem, přestože není výsledkem výroby. Půdu nemůže vlastnit každý. Počet vlastníků půdy je omezen tím, kolik půdy má společnost k dispozici. Ti, kteří vlastní půdu, dosahují výhod proti těm, kteří půdu nevlastní. Tyto výhody mají podobu pozemkové renty. Pozemková renta je důchod plynoucí z půdy (Macáková et.al., 2003).

Půda má řadu dalších zvláštností. Patří k nim její rozdílná úrodnost. Ne každá půda má stejnou kvalitu, na některé je možné dosahovat vyšších výnosů při stejné námaze než na jiné. Ne každá půda má stejně výhodnou polohu poblíž velkých center, kde je snazší odbyt výrobku s minimálními náklady na přepravu. Ale právě proto, že množství půdy je omezené, je nutné obdělávat i půdu horší a špatně umístěnou. Ti, kteří hospodaří v lepších podmínkách, pak dosahují výhod proti těm, kteří hospodaří v podmínkách relativně špatných. I v tomto případě hovoříme o pozemkové rentě. Renty tedy nedosahuje jen ten, kdo půdu vlastní, ale i ten, kdo hospodaří na úrodnější a lépe umístěné půdě (Macáková et.al., 2003). Půda se nevyužívá pouze v zemědělství, ale také jako stavební pozemek. V tomto případě pozemková renta není závislá na úrodnosti, ale na poloze pozemku. Půda je ovšem nejdůležitějším přírodním zdrojem a výrobním faktorem, který se přímo účastní daného výrobního procesu. Ke každé výrobě je totiž nezbytný určitý prostor – půda – na které výroba probíhá (Macáková et.al., 2003).

4.2 Historie vlastnictví půdy, formy vlastnictví

4.2.1 Historie pozemkového vlastnictví

Počátky rozvoje vlastnických a užívatelských vztahů na území ČR lze situovat do 12. až 14. století. V tomto období se začaly osídlovat pohraniční oblasti našich historických zemí, aby půda i v těchto oblastech přinášela svým vlastníkům zisk. Dominantními vlastníky půdy byl panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké.

Kolonizace vnitřní se vyznačovala tím, že nájemci pozemků byli poddaní feudálové. Nájem byl sjednán ústně, byl nedědičný, kdykoliv vypověditelný. Nájemce pozemku byl nesvobodný na nesvobodné půdě.

Kolonizace velká neboli německá byla prováděna kolonisty cizí národnosti, převážně německé. Z tohoto období lze datovat problémy Sudet, které se odráží v současnosti v privatizaci zemědělské půdy ve vlastnictví státu. V té dané době nájemce získal půdu „zákupním penízem“, byl osobně svobodný na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálové. Na rozdíl od vnitřní kolonizace nájem byl sjednán písemně, byl dědičný a nevypověditelný.

Výsledkem byly různé typy osídlení, patrné dodnes: silniční ves, návesní ves, lánová ves, dvorcová zástavba a další. Byly založeny základy současných katastrálních území (Němec, 2004).

4.2.1.1 První pozemkové reformy

Pozemkové reformy jsou zásahy státu do pozemkových držebnostních poměrů, spojené s parcelací půdy ve vlastnictví státu, šlechty i církve a s jejím přidělem do držby drobných rolnických soběstačných podniků. Pozemkové reformy mají vyřešit vnitřní hospodářské a společenské protiklady, které se nahromadily vzrůstem velkostatků a úpadkem rolnického hospodářství. Agrární otázka řešení pozemkové držby je také organickou a podstatnou součástí revolučních sociálních hnutí i všech buržoazních a socialistických revolucí. První velká pozemková reforma na území dnešní ČR se uskutečnila v letech 1775-1787. V té době počet bezzemků a vesnické chudiny dosáhl téměř 60-70% vesnického obyvatelstva. Vznikla potřeba řešit tuto otázku české vesnice. V roce 1775 císařovna Marie

Terezie svolila k pokusu, jenž měl odstranit robotu na státních statech a pozemky rozdělit poddaným. Rakouské mocnářství přistoupilo na návrh ředitele komorních panství Františka Antonína Raaba k dělení půdy státu a církve a k trvalému odstraňování roboty jejím převodem na peněžní dávky, tzv. Raabova reforma (raabizace). Přidělované pozemky byly vyměřeny převážně pro drobné uchazeče, kteří neměli vlastní půdu. Nájem přidělených pozemků byl dědičný. Pozemky se vyměřovali v pravidelných tvarech s rovnoběžnými stranami, byly několikanásobně delší než širší. Každý přidělec získal stejný díl úrodných i méně úrodných pozemků. Vyhotovený písemný operát byl předchůdcem pozdějšího pozemkového katastru a pozemkové knihy. S poddanými se uzavírali smlouvy, v níž byly stanoveny platy za relnici roboty a za přidělenou půdu (Němec, 2004). Další velká pozemková reforma proběhla v roce 1848. Císařským patentem bylo zrušeno poddanství a roboty. Bývalí poddaní-nájemci (pachtýři) půdy se stali de jure majiteli pozemků, které dosud obhospodařovali. Živý i mrtvý inventář a budovy, které získali, měli stejně jako při raabizaci noví vlastníci zaplatit, přesto získaný majetek nebyl většinou nikdy uhrazen. (Němec, 2004).

4.2.1.2 Pozemková reforma v roce 1919

Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byl vydán zákon o obstavení velkostatků k zabránění manipulace s půdou velkostatkářů, šlechty a církve. Byla odstartována první pozemková reforma. V následujícím roce 1919 byl 16. 4. vydán záborný zákon, kterým byl zabrán „velký pozemkový majetek“, tj. nemovitosti vlastníků výměry nad 150 ha obdělávané půdy, případně 250 ha celkové výměry. Formulace zákona umožňovala z důvodu ekonomické účelnosti zvýšit tuto hranici do 500 ha. Konfiskovaná půda se měla vykupovat za ceny z let 1913-1915, přičemž prodejní cena byla o 45% vyšší než cena výkupní.

V roce 1920 byl přijat poslední zákon první pozemkové reformy, a to přidělový zákon, kterým se stanovuje, jak stát naloží s převzatým majetkem. Výzkumným orgánem československé pozemkové reformy od 15. 10. 1919 do 1. 5. 1935 byl Státní pozemkový úřad, který byl zřízen zákonem č. 330/1919 Sb. Na základě zákona o pozemkové reformě z dubna 1919 bylo ke konci roku 1932 zabráno 17% zemědělské půdy a 28,6% půdy z celkové plochy státu. Ze zabrané zemědělské půdy, bylo do konce roku 1932 přiděleno celkem 64,6% novým nabyvatelům, 30,2% bylo ponecháno majitelům dosavadním a v záboru zbývalo ještě 5% (Němec, 2004).

4.2.1.3 Pozemková reforma v roce 1945

Výsledky 1. pozemkové reformy nebyly zcela uspokojivé, část zájemců nebyla uspokojena vůbec, část půdy byla ze záboru vyloučena, část následně propuštěna. Na nepřiděleném majetku vznikly „zbytkové statky“.

Toto vše bylo důvodem k tomu, že na sklonku 2. světové války požadavek pozemkové reformy nastal znovu. Situaci vyvolaly jednak změny v mezinárodní situaci, tak i změněný poměr politických sil v domácí politice. V tzv. Košickém vládním programu z roku 1945 byl zakotven jak požadavek pozemkové reformy, tak požadavek na konfiskaci majetku nepřátel, zrádců a kolaborantů.

Průběh této pozemkové reformy byl zásadně ovlivněn politickým vývojem a polarizací politických sil v těchto letech. V případě této pozemkové reformy rozlišujeme tři etapy, z nichž každá je spjata s určitým zákonem, podle něhož probíhala.

První etapu zahájil dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakožto i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Zemědělský majetek dekrety formulovaly jako zemědělskou a lesní půdu a k ní náležející budovy a zařízení, závody zemědělského průmyslu (např. lihovary, moštárny, apod.) a všechna práva spojená s touto půdou. Podle tohoto dekretu se k datu jeho účinnosti 23. 6. 1945 konfiskoval uvedeným subjektům zemědělský majetek pro účely pozemkové reformy. Konfiskovaný majetek přešel na stát, aniž k tomu bylo třeba dalšího právního předpisu nebo rozhodnutí. Majetek spravoval až do odevzdání přidělcům Národní pozemkový fond zřízený při ministerstvu zemědělství. Jako přidělci mohly vystupovat fyzické a právnické osoby vyjmenované v dekretu presidenta republiky č. 28/1945 Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa. Příděl se poskytoval zásadně za úhradu, avšak nezaplacení úhrady nemělo vliv na přechod vlastnictví. (Němec, 2004; Pekárek – Průchová, 1996)

Druhá etapa této pozemkové reformy směřovala k revizi 1. pozemkové reformy. Své právní zakotvení nacházela v zákoně č. 142/1947 Sb., kterým byl novelizován zák. č. 44/1948 Sb. Revizi byl podroben majetek, spadající do 1. pozemkové reformy,

- který byl vyloučen nebo vypuštěn ze záboru při 1. pozemkové reformě

- o němž dosud nebylo rozhodnuto
- zbytkové statky.

V naléhavých případech bylo možno jít až na výměru 50 ha, u zbytkových statků i pod tuto hranici. Zrušením rozhodnutí o vyloučení nebo propuštění půdy ze záboru, se půda znovu vrátila do záboru, stala se předmětem pozemkové reformy k následnému přidělovému řízení.

Třetí etapu této pozemkové reformy uvedl zákon č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě. Probíhala podle zásady, že „půda patří těm, kdo na ní pracují“. Maximální hranice pozemkového vlastnictví pro výkonného zemědělce byla v tomto zákoně stanovena na 50 ha (Pekárek - Průchová, 1996).

4.2.1.4 Pozemková reforma po roce 1948

Toto období je též označováno jako období budování „reálného socialismu“. Ani tato pozemková reforma nebyla dokončena. Od poloviny padesátých let se pozemkové vlastnictví vyvinulo do podoby, kdy:

- jedna část pozemků byla ve vlastnictví státem.

S touto půdou hospodařily jednat státní organizace i nestátní organizace. Nestátní organizace dostávaly půdu do časově neomezeného a bezplatného užívání (trvalé užívání nemovitého národního majetku). S touto půdou hospodařily i občané na základě institutu osobního užívání.

- druhá značná část zůstávala ve vlastnictví soukromém.

Toto vlastnictví bylo státem omezováno a bylo považováno za dožívající historicky překonaný druh vlastnictví. V jeho rámci lze rozlišit tři různé formy vlastnictví.

První formou byly soukromě hospodařící rolníci. Vlastnictví soukromých rolníků bylo omezeno mnohými omezeními, avšak se stále nejbližší podobalo klasické podobě soukromého vlastnictví.

Druhou formu představovaly případy, kdy vlastníci půdy – občané, půdu nevyužívali jako výrobního prostředku k výrobě pro trh, ale k uspokojení svých osobních potřeb a potřeb

rodin. Mělo v podstatě stejný obsah jako právo osobního užívání pozemků (Pekárek – Průchová, 2004). Třetí formu vlastnictví představují případy, kdy pozemky v soukromém vlastnictví užívaly socialistické organizace. Obsah jejich užívacího práva byl téměř totožný s obsahem vlastnického práva, kromě možnosti disponovat se samotným vlastnickým pozemků, to bylo totiž téměř jediné oprávnění, které zůstalo vlastníkům. Této formě se také říkalo „holé vlastnictví“. Od 1. 1. 1976 nebylo již ani možné, aby se pozemky užívané socialistickými organizacemi navracely do užívání vlastníkům (Pekárek – Průchová, 1996). Tento stav trval do roku 1990, kdy v důsledku listopadových událostí roku 1989 začíná proces změn společenského zřízení u nás a v jejich rámci i změn právního řádu. Byla vydána novela Ústavy – ústavní zákon č. 100/1990 Sb., ve svém čl. 7 prohlásil rovnost všech forem vlastnictví. V témže roce pak byly vydány zákony č. 160/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, který nahradil zákon č. 90/1988 Sb.; a zákon č. 114/1990 Sb., který novelizoval zákon č. 123/1975 Sb. o užívání majetku k zajištění výroby. Těmito novelizacemi bylo umožněno vlastníkům žádat o vrácení svých pozemků užívaných socialistickými organizacemi (Pekárek - Průchová, 1996).

4.2.1.5 Pozemková reforma v roce 1990

Po změně společenských vztahů v listopadu 1989 byla nastolena obecná otázka, jak docílit zmírnění některých majetkoprávních křivd, k nimž došlo za období let 1948-1989. Postupně připravované zákony jsou známy jako restituční předpisy.

Samotný pojem restituce není v našem právním řádu definován, ačkoliv ho správní předpisy používají. Restituční předpisy přijaté od roku 1990 v podstatě zákonem stanoví přechod vlastnického práva na tzv. oprávněné osoby. Mají shodnou osnovu – určují, na jaké období se vztahují, dále stanoví okruh subjektů nazývaných shodně oprávněné osoby, které se za podmínek vymezených zákonem stávají vlastníky na místo vlastníků dosavadních. Objevuje se v nich pojem povinná osoba, tj. osoba, na niž se uplatňuje vydávání věcí. Výše uvedeným se zabývá zákon č. 403/1990 Sb. a zákon č. 87/1991 Sb. (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

4.2.1.6 Současný stav vlastnictví půdy

Celkový rozsah zemědělského půdního fondu ČR byl k 31.12.2012 4 224 400 ha a tvoří zhruba polovinu z celkové rozlohy půdního fondu ČR. Celkem obhospodařované

zemědělské půdy je 3 504 032 ha, z toho orné půdy 2 515 980 ha, chmelnic 6 288 ha, vinic 16 693 ha, ovocných sadů a zahrad 23 337 ha a 941 733 ha trvalých travních porostů. Půdní fond ČR je vlastnický velmi roztrášen. K 31. 12. 2010 existovalo 4876 tis. listů vlastnictví, na kterých bylo zapsáno 15148 tis. parcel katastru nemovitostí (KN). Celkem bylo evidováno 5701 tis. vlastníků nemovitostí a půdy. Průměrná velikost jednoho pozemku je 0,52 ha. Převážnou část zemědělského půdního fondu (více než 3400 tis. ha) vlastní fyzické osoby nebo různé typy soukromých společností a sdružení. Zbývající část je zatím ve vlastnictví státu, spravovaná Státním pozemkovým úřadem ČR. (ČSÚ - soupis ploch osevů, 2012)

4.3 Pronájem půdy a renta

4.3.1 Nájem půdy

Poprvé byl pojem „nájem“ použit v ustanovení § 494 občanského zákoníku z roku 1964. Jednalo se o specifický institut nájmu zemědělských pozemků. Ke vzniku tohoto nájmu byl podle § 490 odst. 2 občanského zákoníku potřebný souhlas tehdejšího místního národního výboru. Ustanovení § 490 odst. 2 bylo zrušeno účinností zákona č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů. Nájem podle § 494 byl zrušen ve vazbě na novelizaci občanského zákoníku (Pekárek - Průchová, 1996).

Občanský zákoník byl novelizován zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1992. Novelou byla opětovně zavedena do našeho právního řádu obecná úprava nájemního poměru, a to na základě smluvního principu. V souvislosti s nově zavedeným nájemním vztahem jsou vlastnické vztahy upraveny i v zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému majetku, ve znění pozdějších změn a doplnění. (Pekárek - Průchová, 1996).

4.3.1.1 Definice nájmu

Pojmy nájem a pacht nejsou totožné. Pachtém nazýváme přenechání věci k užívání, při němž se musí pachtýř přičinit, aby z ní mohl brát užitky. Institut pachtu byl zakotven v našem právním řádu do roku 1950 a zatím nebyl obnoven. V právních rádech vyspělých zemí Evropy je však pravidlem. Nájmem se nazývá přenechání věci k užívání, které je možné

bez pracovního přičinění nájemce. Nájem je upraven v ustanoveních § 663 – 684 OZ (Suchánek, 1996).

Účastníkem nájemní smlouvy (dle § 663 a násl. OZ) se mohou stát osoby fyzické i právnické (se zřetelem na § 21 OZ i stát), a to jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce. Pronajímatel bývá zpravidla vlastník, ale může jím být i někdo jiný, pokud má s věcí takové dispoziční oprávnění. Nájemní smlouva je dle OZ definována jako smlouva, kterou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc (pozemek), aby ji ve sjednané době užíval nebo bral z ní užítky. K tomu je nutné, aby pronajímatel a předmět nájmu (půda) měli vlastnosti nutné k pronájmu. Pronajímatel by měl dokázat, že je oprávněn s pozemkem disponovat, to může doložit výpisem z katastru nemovitostí či dalších listin. Dále by měl prokázat, že na pozemku nevázne věcné břemeno, které pronájem znemožňuje nebo ztěžuje tak, že by byl pro nájemce jen zčásti využitelný (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

Předmět nájmu musí být schopen samostatného užívání (tzn., že musí být přístupný po veřejné cestě), lze pronajmout i část pozemku schopnou samostatného užívání. Pro vznik nájemní smlouvy o nájmu nemovitosti nevyžaduje OZ písemnou formu, lze ji však doporučit k předejití případných nesrovnalostí. Nájemní smlouvy, které se uzavírají na dobu minimálně pěti let, jsou evidovány v katastru nemovitostí v protokolu o záznamech (Liška, 1994).

Pojmovými znaky nájemní smlouvy v případě, že předmětem nájmu je pozemek, jsou:

- určení účastníků nájemní smlouvy
- přenechání užívání nebo brání užitek z věci
- určení věci
- dočasnost
- úplatnost (výše nájemného). Dohoda o výši nájemného bývá zpravidla součástí smlouvy, není však požadována a její absence neznamena neplatnost nájemní smlouvy. Nájemce je pak povinen (dle § 671 o. z.) platit nájemné, které je obvyklé v době vzniku nájemní smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté půdy a způsobu využívání (Pekárek - Průchová, 1996).

Před uzavřením nájemní smlouvy je vhodné též zjistit skutečný stav pronajímaného pozemku. Nejde nejen o výměru, ale i o přístup a stav, v němž se pozemek nachází. Zjišťujeme také např. strukturní kulturu vrstvy půdy, množství humusu, kamenitost pozemku, prohojení, zamoření pesticidy, stupně zaplevelení, vyznačení hranic a další faktory, které ovlivňují stav pozemku z hlediska jeho komplexních vlastností ve vztahu k pěstování plodin. To platí i o trvalých porostech, pokud jsou na pozemku a pronajímají se spolu s ním. Zjištěný stav pozemku a trvalých porostů je vhodné popsat ve smlouvě o nájmu. (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

4.3.2 Nájem půdy dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů účinné do 31. 12. 2013

Nájem půdy se řídí dle platného znění občanského zákoníku. Nájem sjednává vlastník pozemku s nájemcem. Tento akt je sjednáván zpravidla písemně, ale může být i ústní. V písemné smlouvě je uveden pronajímatel a nájemce, specifikace dotčené pronajímané nemovitosti (výměra, katastrální území, parcelní číslo), dohodnutá cena pronájmu, způsob úhrady, případná další ujednání.

4.3.2.1 Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou nemovitost nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Pokud nebyl způsob užívání smluven, tak užívání obvyklému. V tomto stavu na své náklady je povinen pronajímatel nemovitost udržovat (Liška, 1994).

Tuto povinnost pronajímatele u nájmu pozemku je třeba posuzovat v souvislosti s řádným zemědělským využíváním pozemku nájemcem. Zkypření (orba), odplevelení a hnojení pozemku je totiž nejen součástí využívání pozemku nájemcem, ale současně péčí o údržbu pozemku (o zachování jeho úrodnosti) a tedy i péčí o jeho způsobilost k užívání. Náklady vznikající z těchto činností hradí nájemce pozemku. Pokud by si však zachování úrodnosti pozemku vyžádalo trvalé meliorační opatření, pak náklady nese vlastník pozemku (pronajímatel). Obdobné je hrazení nákladů při udržování trvalých porostů ve stavu způsobilém k užívání (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

Porušení povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání může vést ke vzniku práva nájemce na přiměřenou slevu z nájemného (dle § 674 OZ), nebo dokonce k zániku povinnosti platit pronajímateli nájemné (dle § 673 OZ) (Pekárek - Průchová, 1996).

Pronajímatel se uzavřením nájemní smlouvy vzdává práva rozhodovat, jak bude pozemek zemědělsky využíván, což náleží nájemci. Zjistí-li však, že pozemek je nájemcem využíván tak, že to vede k jeho devastaci, má možnost se tomu bránit – až po odstoupení od smlouvy (dle § 679 odst. 2 OZ). Odstoupení od smlouvy podrobněji zpracované viz kapitola 4.3.2.6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nemovitosti za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem; má též právo na nájemné. Nájemné podrobněji zpracované viz kapitola 4.3.2.4. (Suchánek, 1996).

4.3.2.2 Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat nemovitost způsobem stanoveným ve smlouvě. Pokud nebyl způsob užívání stanoven, má právo užívat nemovitost přiměřeně povaze a jeho určení (např. pastviny k pasení dobytka, ornou půdu k pěstování plodin, vinice k pěstování hroznů apod.) (Liška, 1996).

K povinnostem nájemce rovněž patří umožnit pronajímateli přístup k nemovitosti k provedení kontroly. Kontrola nemovitosti a způsob užívání je zákonným právem pronajímatele. Nájemce přitom nemá zásadně povinnost nemovitost užívat, ledaže by tak bylo smluveno, nebo že by neužíváním nebyla nemovitost znehodnocena více než jejím užíváním. Zejména v případě zemědělských pozemků je tedy vhodné sjednat povinnost pozemky užívat, nebo alespoň provádět určité udržovací práce (např. sekání trávy, zabránění rozšíření plevelů a cizopasníků, apod.) (Liška, 1994).

Pokud by totiž nájemce přestal najatý pozemek zemědělsky využívat a ani jinak by se o něj nestaral, došlo by k jeho znehodnocení např. zaplevelením či náletem dřevin. Ztížilo by se jeho zemědělské využívání a k obnově úrodnosti by bylo nutno vynaložit mimořádné náklady. Proto lze nevyužívání pronajatého pozemku považovat za porušení práv nájemce a pronajímatel tudíž může odstoupit od smlouvy (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

Změnu kultury pozemku ve smyslu zákona na ochranu půdy nelze považovat za obvyklé zemědělské využívání pozemku. Nájemce ji proto může provést pouze se souhlasem

pronajímatele. Úhradu nákladů se změnou kultury pozemku spojených může nájemce požadovat po pronajímateli, jen pokud se k úhradení pronajímatel zavázal. Pokud pronajímatel dal souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů na její provedení, má nájemce právo požadovat po skončení nájemného protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota pozemku, ne však víc. Změnu kultury pozemku nájemcem bez souhlasu pronajímatele lze posuzovat i jako porušení zákona o ochraně půdy, protože orgán ochrany půdy k ní vydává souhlas a ten je vydán pouze s příložením souhlasu pronajímatele - vlastníka pozemku (Suchánek, 1996).

Pokud provede nájemce změny na nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést nemovitost na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Využití možnosti odstoupit od smlouvy nevyklučuje náhradu škody způsobenou protiprávním jednáním. Pojem značné škody uvedený výslovně v zákoně není definován (Liška, 1994).

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav. Opravy má provést pronajímatel a při provádění oprav je povinen nájemce snášet omezení v užívání pronajaté věci. Je také povinen dát nemovitost pojistit, ale jen v případě, žeto stanoví smlouva. Tato povinnost se týká pouze pojištění majetku, nikoliv pojištění odpovědnosti (Liška, 1994).

4.3.2.3 Podnájem půdy

Nájemce má možnost dát pronajatou nemovitost do podnájmu (tato možnost vyplývá i z §666 OZ) a to buď celou, nebo její část. Souhlas pronajímatele není podmínkou platnosti podnájemní smlouvy, může být však v nájemní smlouvě dohodnut. V nájemní smlouvě můžou být dohodnuty i jiná omezení při sjednávání podnájemní smlouvy, jako např. souhlas s osobou podnájemníka; nebo i zákaz podnájmu. Porušení těchto ustanovení v nájemní smlouvě pak dává možnost pronajímateli odstoupit od nájemní smlouvy. V případě podnájemní smlouvy se nájemce stává pronajímatelem vůči podnájemci. Obsah podnájemní smlouvy není blíže upraven v občanském zákoníku, platí však, že nájemce podnájemci nemůže převést více práv, než sám má. Podnájem je úplatný.

Původní pronajímatel je i při sjednání podnájemní smlouvy výhradně v právním vztahu k vlastnímu nájemci, nikoli podnájemci. Nájemce je tedy přímo ze smlouvy

odpovědný osobě pronajímatele, a to i za činnost podnájemníka. Přímý právní vztah může vzniknout pouze v zvláštních případech, např. když nájem již skončil a podnájemník nemovitost stále užívá. Pronajímatel jako vlastník pozemku použije žalobu na vyklizení nemovitosti k ochraně vlastnického práva přímo proti osobě podnájemníka (Liška, 1994).

4.3.2.4 Nájemné

Nájemné je úplatou za přenechání práva brát užitky z pozemku. Výše nájmu se sjednává v nájemní smlouvě, úplatnost je jedním z jejich pojmových znaků. Při dohodě o výši nájemného před uzavřením smlouvy se obě strany budou zpravidla řídit nabídkou a poptávkou, místními podmínkami a kvalitou pronajímaného pozemku. Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, pokud výše nájemného není ve smlouvě uvedena, smlouva nepozbývá své platnosti a nájemce platí nájemné obvyklé v době uzavírání smlouvy o obdobných pozemcích (Suchánek, 1996).

Dohoda o nájemném nemůže být jednostranně měněna (výjimky jsou dovoleny zvláštním právním předpisem). Nájemné je považováno za cenu z hlediska zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Splatnost nájemného je určována v termínech stanovených dohodou v nájemní smlouvě, nebo v některých případech právním předpisem. Zásadně se platí nájemné pozadu. Z §671 odst. 2 OZ vyplývá, že pokud není dohodnuto jinak nebo právními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné ze zemědělských pozemků a lesních půlročně a to k 1. dubnu a 1. říjnu (Liška, 1994).

Nájemné se platí zpravidla v penězích, lze však smluvit, že se bude zcela nebo částečně platit v naturáliích, tj. zemědělských výrobcích pěstovaných nájemcem na pronajaté půdě či na jiné. Zde je vhodné se v nájemní smlouvě dohodnout na pravidlech, podle kterých bude určována cena naturálií a jejich kvalita. Je vhodné též v nájemní smlouvě určit, kdo bude platit daň z pronajímaného pozemku (nemovitosti) (Suchánek, 1996).

Na zajištění nájemného má pronajímatel pozemku zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajatém pozemku a patří nájemci a zároveň jsou sepsány soudním vykonavatelem. K zajištění nájemného může pronajímatel použít i právo zadržovací, v případě nesepsání ve stanovené lhůtě u okresního soudu se však pronajímatel stává neoprávněným držitelem movitých věcí a nájemce po něm může požadovat náhradu škody, event. ušlého zisku (Liška, 1994).

V některých případech má nájemce má nárok na slevu z nájemného, nebo nemusí platit nájemné vůbec. Nemá-li nájemce v určitém roce z pozemku žádný výnos, nemusí platit nájemné. Musí však dokázat, že nulový výnos nezpůsobil (dle ustanovení § 673 OZ). Pokud výnos s pozemku bez zavinění nájemce v určitém roce klesl pod polovinu běžně očekávaného objemu, má nájemce nárok přiměřenou na slevu nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně. V případě sporu bude posouzení běžného výnosu především věcí znaleckého posudku. Ten bude vypracován se zřetelem na místní podmínky, bonitu půdy apod. Právo na prominutí nebo poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zaniká, není-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

4.3.2.5 Ukončení nájmu

Mezi pojmové znaky nájmní smlouvy je i dočasnost, především jedná-li se o nájem sjednaný na dobu určitou. Kromě toho však je podmínka dočasnosti splněna i tím, že u nájmu sjednaného na dobu neurčitou má kterákoli ze stran právo způsobit jeho skončení.

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Doba nájmu, je-li sjednána na dobu určitou, může být stanovena přesně na dny, měsíce, roky. Může být ohraničena i přibližným údajem, např. na léto, na zemědělskou kampaň atd. Forma dohody o trvání nájmu není předepsána, takže může být jak písemná, tak i ústní. V případě, že nájemce užívá nemovitost i po skončení nájmu, pronajímatel musí podat u soudu návrh na vyklizení nemovitosti, a to do 30 dnů. Jestli tuto možnost nevyužije, nájmní smlouva se znovu obnovuje za týchž podmínek, za jakých byla sjednána, a to včetně délky trvání. Nový nájem vzniká ihned po zániku prvního (Suchánek, 1996).

Zrušit nájmní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, pokud nedojde k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí. Výpověď je základním způsobem skončení nájmu a jedná se o jednostranný právní úkon buď pronajímatele, nebo nájemce směřující ke skončení nájmního vztahu. Výpovědní lhůty jsou uvedeny pro některé případy přímo v § 677 odst. 2 OZ. Podle této úpravy lze nájmní smlouvu vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku. Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předání věci je nájemce

nemovitosti povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Zrušit nájemní smlouvu lze samozřejmě i dohodou účastníků (Liška, 1994).

4.3.2.6 Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon, kterým se smlouva od počátku ruší. Odstoupení od smlouvy není závislé na lhůtách tak, jako výpověď. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit kdykoli, byla-li pronajatá nemovitost předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se tak později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li nájemci odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy (Karfík - Karfíková - Spáčil, 2001).

Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou nemovitost, nebo trpí užívání nemovitosti takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Výstraha v písemné formě je podmínkou platnosti a má být pro nájemce upozorněním na možné důsledky. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou nemovitost vyklidit. Odstoupit od smlouvy však nelze v těchto případech, pokud je předmětem nájmu nebytový prostor. Podobně se oprávnění pronajímatele při nezaplacení nájemného váže na to, že nájemce bude pronajímatelem o zaplacení upomenut. Upomínka však může být jak ústní, tak i písemná a musí obsahovat výzvu k zaplacení dlužného nájemného (Liška, 1994).

Uplatňuje-li třetí osoba k nemovitosti práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy. V praxi zejména může jít o uplatňovaná práva vlastnická a práva z věcných břemen, kde v případě sporu bude stejně účastníkem pronajímatel jako nositel tvrzeně neodvozeného práva (Suchánek, 1996).

Po skončení nájmu, je nájemce povinen vrátit pronajatou nemovitost ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání. Nebyl-li způsob užívání sjednán výslovně, ve stavu, v jakém ji nájemce převzal. Při předání se přihlíží k obvyklému opotřebení. Povinností pronajímatele je věc od nájemce převzít, při porušení této povinnosti je jako věřitel v prodlení s následky tomu odpovídajícími. Jako při převzetí najaté nemovitosti lze i při jejím předání doporučit sepsání zápisu o stavu přebírané nemovitosti (Liška, 1994).

4.3.2.7 Výše nájemného

Častou otázkou při sjednávání nájemní smlouvy u zemědělských a dalších pozemků bývá výše nájemného. Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění pozdějších předpisů, upravuje mimo jiné i sjednávání nájemného za nájem pozemků. Pokud se sjednává nájem pozemků sloužících k podnikání včetně zemědělské výroby, není výše nájemného nikterak omezena. Bude se řídit především místními podmínkami vyplývajícími z celkové nabídky a poptávky po pozemcích určených k tomuto účelu, kvalitou pronajímaných pozemků, klimatickými podmínkami atd. (Liška, 1994).

Clark, J.S., Fulton, M., Scott, J.T. Jr. (1993) se zabývají vývojem tržní ceny půdy, pachtovného a faktory, které je ovlivňují. Ekonomická teorie tvrdí, že platby spojené s produkcí a platby oddělené od produkce mají rozdílný vliv na zemědělskou půdní rentu, protože s těmito platbami je spojená rozdílná velikost produkce.

4.3.3 Úpravy problematiky pachtu a nájmu zemědělských a nezemědělských pozemků dle „nového“ občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

S účinností od 1. 1. 2014 vstoupil v platnost nový občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník reaguje na potřebu změny v soukromém právu. Nový občanský zákoník klade důraz, jak na naše demokratické právní tradice, tak i na principy a standardy soukromého práva v Evropě. Česká republika prošla za období posledních 20 let rozsáhlými společenskými změnami. Vytvořením a přijetím nového občanského zákoníku se i v oblasti soukromého práva zařadíme mezi ostatní vyspělé evropské země. Smyslem nového

občanského zákoníku je kodifikovat soukromé právo v České republice. Účelem je, až na výjimky, upravit veškeré soukromoprávní vztahy v jednom kodexu, což je podstatný rozdíl proti zákoníku z roku 1964, který se vyznačoval značnou roztříštěností. Nový občanský zákoník klade důraz na naše demokratické právní tradice, i na principy a standardy soukromého práva v Evropě. Upravuje, či zavádí nové metodické přístupy a terminologické názvy.

V úpravě soukromého práva v oblasti zemědělských pozemků dochází k úpravě terminologických názvů a také úpravě zákonných lhůt, např. změna výpovědní doby.

Terminologické změny v „novém“ občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. týkající se problematiky zemědělské půdy

- Zavádí se pojem pachtovní smlouva, která nahrazuje nájemní smlouvu zemědělských pozemků, u nezemědělských pozemků zůstává původní terminologie nájemní smlouvy.
- Dochází ke změně termínu pronajímatel na propachtovatel a termínu nájemce na termín pachtýř.
- Změna termínu nájemného na termín pachtovné

Mimo terminologických změn došlo také k úpravě zákonných výpovědních lhůt. U zemědělských pozemků, kde byl pacht sjednán na dobu neurčitou je 12-ti měsíční výpovědní doba.

4.3.4 Nájem půdy dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014

4.3.4.1 Obecně k nájmu půdy

Nájem je institutem závazkového (obligačního práva). Nájem umožňuje užívat cizí věc na základě obligačního titulu, kdy vlastník pronajaté věci se ve svém vlastnickém právu dobrovolně omezuje ve prospěch nájemce. Protihodnotou tohoto omezení je úplata (nájemné). Nájem má své místo tam, kde existuje potřeba užívat cizí věc a zároveň není např. dostatek

finančních prostředků, případně nezbytná nutnost používanou věc vlastnit. Obdobného účelu lze dosáhnout též prostředkem věcněprávním – služebností užívání (usus § 1285). **Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (§ 2201).** Pojmovými znaky nájemní smlouvy jsou úplatnost, dočasnost a nespotebitelnost věci, která je přenechávána. Předmětem může být věc movitá i nemovitá, **pronajmout lze i část nemovité věci (§ 2202).** **Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne,** za podmínky, že je možné ji dostatečně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Účelem nájmu nemusí být pouze obecně vžitě přenechání věci jinému, ale jeho záměr může být i dlouhodobý. Je myslitelné, že na základě nájemní smlouvy bude na cizím pozemku postavena stavba. Tato se nestane ve smyslu § 506 (superficiální zásady) součástí pozemku, neboť se jedná o stavbu dočasnou. Vymezení dočasnosti je zde dáno obsahem ujednání nájemní smlouvy.

I když se jedná pouze o závazkový právní vztah, přece jen zatěžuje svým dopadem **předmět nájmu a to i ve vztahu k třetím osobám jako případným zájemcům.** Z tohoto důvodu se zakládá **právo** a nikoli povinnost **zapsat do veřejného seznamu** (u nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí) existenci nájemního vztahu. **Nájemní právo se do veřejného seznamu zapíše, pokud to navrhne vlastník věci nebo nájemce se souhlasem jejího vlastníka (§ 2203).** Toto řešení bude praktické zejména u nezastavěných pozemků, u nichž se zpravidla z pozorovatelných znaků buď vůbec anebo v období vegetačního klidu nepozná, zda jsou pronajaty, či nikoli.

Nájem lze ujednat na dobu určitou, nebo neurčitou. **Pokud si strany neujednají alespoň den skončení nájmu, platí, že byl uzavřen na dobu neurčitou. Pokud si strany ujednají nájem na dobu delší než padesát let, nastupuje vyvratitelná právní domněnka, že nájem je ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných důvodů a v ujednané výpovědní době.** Posouzení celé situace bude v praxi odviset od obsahu konkrétní smlouvy.

Zákon výslovně upravuje některá zásadní práva a povinnosti obou smluvních stran – pronajímatele a nájemce, přičemž je možné a pravděpodobné, že vzhledem k **dispozitivitě**

úpravy se strany od podpůrného znění zákona odchýlí a ujednájí si povinnosti jinak, případně si ujednájí povinnosti další.

4.3.4.2 Povinnosti pronajímatele

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje: a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, c) zajistit nájemci nerušené užívání po dobu nájmu. Pronajímatel nájemci odevzdá věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Spolu s předmětem nájmu pronajímatel odevzdá nájemci vše, co je třeba k řádnému užívání věci.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. **Ostatní údržbu (nikoli běžnou) a nezbytné opravy provádí pronajímatel** opět s výjimkou toho, že se k tomu zavázal nájemce (§ 2207).

Výkon nájmu mohou komplikovat **vady pronajaté věci**. Pokud se jedná o **vadu, o které strany v době uzavření smlouvy věděly, a která nebrání užívání pronajaté věci, pronajímatel za ni neodpovídá** (§ 2207 odst. 2).

Právním resp. povinností nájemce je oznámit vadu pronajímateli a to řádně a včas. Pokud pronajímatel vadu neodstraní a nájemce může pronajatou věc používat jen s obtížemi, má nájemce **právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může provést opravu sám a následně požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na pronajímateli**.

Pokud vada ztěžuje užívání zásadním způsobem, nebo ho dokonce znemožňuje, má nájemce právo **na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby**. To, co má nájemce právo žádat od pronajímatele si může nájemce **započítat až do výše nájemného za jeden měsíc**. Právo nájemce uplatnit toto právo u soudu se **promlčuje** se uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit. („Neuplatní-li nájemce právo do šesti měsíců, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění“).

Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit.

4.3.4.3 Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen a to i bez zvláštního ujednání věc užívat jako řádný hospodář k ujednanému případně obvyklému účelu a platit za to nájemné.

V případě, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel hned poté, kdy jí zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, tuto vadu nájemce pronajímateli oznámí.

Nájemce je povinen strpět opravu pronajaté věci během trvání nájmu za podmínky, že tuto opravu nelze odložit a provést ji až po skončení nájmu. Takovou opravu musí nájemce strpět, i když ho v užívání věci omezuje. **Nepřiměřeně dlouhá doba oprav a s tím spojené omezení užívání nájemce zakládá jeho právo na slevu z nájemného podle doby a rozsahu opravy.** Pokud se provádí oprava natolik mimořádná, že nájemci znemožňuje užívat předmět nájmu vůbec, má nájemce právo, aby mu poskytl k užívání jinou věc, **nebo může nájem vypovědět bez výpovědní lhůty (§ 2210 odst. 3).**

Nájemce jakožto obligačně oprávněná osoba není ve své **obraně proti osobám třetím odkázána na pronajímatele**, nýbrž může zakročit i sama. Zásah třetí osoby může vedle prostého rušení výkonu nájemcových práv spočívat též v některých právních postupech týkající se pronajaté věci. Může se jednat o situaci, kdy třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné věcné právo k věci nebo žádá její vydání nebo vyklizení. Povinností nájemce je tuto skutečnost pronajímateli oznámit. Pokud je pronajímatel nájemcem požádán, poskytne mu v tomto případě ochranu. **Neposkytnutí dostatečné ochrany ze strany pronajímatele zakládá nájemci právo nájem vypovědět bez výpovědních důvodů.** Pokud je nájemce rušen třetí osobou v užívání věci, je oprávněn po pronajímateli požadovat přiměřenou slevu.

4.3.4.4 Podnájem

Nájemce může se souhlasem pronajímatele zřídit třetí osobě užívací právo. Souhlas pronajímatele musí být písemný, pokud byla i nájemní smlouva uzavřena písemně. **Zřízení užívacího práva třetí osobě bez souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.** Podnájemní vztah je z principu vztahem **akcesorickým**. Podnájem je tak možné zřídit jen na dobu nájmu věci, přičemž k odchýlnému ujednání se nepřihlíží (§ 2215 odst. 3).

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

4.3.4.5 Nájemné

Nájemné je úplata za užívání věci, která je předmětem nájmu. Platí se v ujednané výši měsíčně pozadu. Není-li výše ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obvyklých podmínek. Nájemné se platí v penězích. Pokud se strany dohodnou na jiném majetkovém plnění, musí být i tato hodnota vyjádřena v penězích.

4.3.4.6 Další práva a povinnosti stran

Zákon upravuje situace potřeby opravy, prohlídky či změny věci a následná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.

Nájemce umožní pronajímateli prohlídku věci, přístup k ní, nebo do ní za účelem provedení nezbytné opravy, nebo údržby věci, pokud mu to bylo předem a v přiměřené lhůtě oznámeno pronajímatelem. V případě, že při tom nájemci vzniknou potíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Změnu věci může nájemce provést jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Situace je obdobná jako u podnájmu. I zde musí být souhlas dán písemně v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena v písemné formě. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Pokud změnou věci dojde k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem vyrovná při skončení nájmu podle míry zhodnocení.

V opačné situaci, kdy nájemce změnu bez souhlasu pronajímatele provede, uvede věc do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu. **Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2220).**

4.3.4.7 Změna vlastnictví

Ke změně vlastníka pronajaté věci může dojít z různých důvodů: koupě, darování, dědění.

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Původní pronajímatel si mohl s nájemcem dohodnout povinnosti a to i takové, které překračují míru upravenou zákonem. Pokud pronajímatel převedl vlastnické právo k věci,

nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví, ovšem jen pokud o nich nový vlastník věci nevěděl (§ 2221).

Důvodem k výpovědi není sama o sobě změna vlastníka věci. Je možné ale ujednat opačný režim a to tak, že **pronajímatel má právo vypovědět** nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. **Nájemce** má právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

Nový vlastník má právo vypovědět nájem, pokud věc koupil a neměl při koupi rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata. Chráněn je nejen kupující ale analogicky i ten, kdo nabyt vlastnictví směnou, nikoliv však ten, kdo nabyt věc bezúplatně. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od okamžiku, co se pronajímatel dozvěděl nebo musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. V této situaci je případný zápis ve veřejném seznamu podle § 2203 velice praktický. V situacích, kdy tento zápis proveden nebyl, se na straně nabyvatele věci naopak předpokládá vyvinutí patřičné péče a pečlivost, kterou po něm lze se zřetelem k věci očekávat, tj. že si např. kupovanou nemovitou věc prohlédne, že kupovanou movitou věc převezme apod. Zanedbá-li kupující takovou pečlivost a přejde na něho nájem, je nájemce chráněn. Kupující může v takovém případě uplatnit práva z vadného plnění vůči prodávajícímu, jsou-li pro to splněny podmínky. Pokud pečlivý postup zanedbá, nájem na něho přejde také, ale je chráněn také, ale je chráněn tříměsíčním právem výpovědi popsaným shora.

U nemovité věci je tato výpovědní doba tříměsíční. Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné (§ 2223).

Odlišná je úprava u nájmu bytu. (§ 2224)

4.3.4.8 Skončení nájmu

Nájem může skončit z několika důvodů: 1. uplynutím doby u nájmu sjednaného na dobu určitou, 2. Dohodou nájemce a pronajímatele 3. Ze zákona, 4. Zánikem pronajaté věci nebo ztrátou jejích užitných věcí, 5. Výpovědí a) s určením výpovědní doby, nebo b) bez výpovědní doby.

Skončení nájmu uplynutím doby

Tímto způsobem skončí nájem sjednaný na dobu určitou. Pokud nájemce věc užívá i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně (znovuobnovení nájmu mlčky – *relocatio tacita*). Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok. Byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. To neplatí, když nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

Dohodou nájemce a pronajímatele

Nájem skončí účinností dohody nájemce a pronajímatele (§ 1745 odst. 2).

Ze zákona

Zde přichází v úvahu především zákon č. 139/2002 Sb. o provádění pozemkových úprav, kde se mimo jiné v § 11 odst. 8 stanoví, že dosavadní nájemní vztahy k půdě končí ke dni. V tomto ohledu je potřeba zmínit též jistou souvislost s novelou OSŘ týkající se zejména výkonu rozhodnutí, kde byl zaveden další způsob výkonu – tzv. správa nemovitosti (*gestura*).

Zánikem pronajaté věci nebo ztrátou jejích užitných věcí:

Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí (§ 2226). Pokud zanikne během doby nájmu pouze z části, má nájemce právo buď na **přiměřenou slevu nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby**. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce **právo vypovědět bez výpovědní doby**. Tento způsob skončení nájmu se prolíná se skončením výpovědi ze sankčních důvodů, kdy dochází k nepřiměřenému opotřebovávání či dokonce poškození pronajaté věci.

Komplikovaná může být situace, kdy nájemce věc používá takovým **způsobem, že se věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení věci**. Pronajímatel nájemce vyzve, aby věc užíval řádně, dá mu k nápravě přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. **Výzva vyžaduje písemnou formu a**

musí být nájemci doručena. Pokud nájemce výzvu neuposlechne, může být nájem vypovězen i bez výpovědní doby. V případě, kdy hrozí naléhavé nebezpečí z prodlení ve shora popsané situaci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby též v případě, kdy nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného (§ 2228 odst. 4).

Výpovědí

a) s určením výpovědní doby, nebo

b) bez výpovědní doby

Výpověď je jednostranné právní jednání, které působí zánik závazku. Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Lze-li však závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi (§ 1998 odst. 2). Tento postup připadá v úvahu při naplnění zákonem předvídaných podmínek zejména jako sankční postih za výrazné porušování povinností jedné ze smluvních stran.

Ad a) Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou

Může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní lhůta.

Ad b) Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou

Skončí výpovědí jedné ze smluvních stran. U věci nemovité je výpovědní doba tříměsíční (§ 2231), u movité jeden měsíc.

Ad c) Výpověď nájmu bez výpovědní doby

Nájem může skončit i výpovědí bez výpovědní doby a to jak ze strany nájemce tak i pronajímatele. Ze strany nájemce tak může být postupováno tehdy, pokud pronajímatel obecně řečeno působí, že předmět nájmu nelze řádně užívat (§ 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2).

Naopak pronajímatel může nájem vypovědět i bez výpovědní lhůty v situaci, kdy nájemce hrubě porušuje své povinnosti tím, že věc nadměrně opotřebovává nebo

ničí (§ 2228 odst. 2). Obecná klausule tohoto postupu je zakotvena v § 2232. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět bez výpovědní doby.

Pokud je stranám den skončení nájmu znám, má pronajímatel právo u věci, která má být znova pronajata v době tří měsíců před skončením nájmu, umožnit zájemci o nájem prohlídku této věci v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel tuto návštěvu nájemce oznámí v přiměřené době předem (§ 2233). I zde vzniká nájemci právo na slevu z nájemného, pokud návštěvou způsobené obtíže nejsou jen nepodstatné (§ 2219 odst. 2).

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní (zadržovací právo).

Při skončení nájmu odevzdá nájemce věc pronajímateli. Odevzdáním se u nemovitostí rozumí předání vyklizené nemovitosti. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu (§ 2225).

Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto se posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3074).

4.3.5 Pacht dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014

4.3.5.1 Skončení nájmu

Na rozdíl od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtýři zakládá právo věc užívat i požívat. Jestliže nájem má v oblasti věcných práv svou obdobu v osobní služebnosti užívání, potom pacht ji má v osobní služebnosti požívání. Předmětem pachtu může být pouze věc plodonosná. Nejčastějšími věcmi přenechávanými k propachtování jsou nemovitosti – pozemky.

Vedle obecné úpravy pachtu § 2232 - § 2341, zákon specificky upravuje také pacht zemědělský § 2345 – § 2348 a pacht závodu §2349 – § 2357.

Pro pacht se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu (§ 2341).

Pojmovými znaky pachtu jsou podobně jako u nájmu dočasnost a úplatnost. Navíc oproti nájmu má pachtýř právo nejen věc užívat ale také ji požívat.

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. Při smluvním přenechání více věcí, kdy některé z nich slouží užívání a některé požívání, se smlouva posoudí podle povahy hlavní věci.

Obdobně jako u nájmu, je i u propachtovaných nemovitých věcí žádoucí sjednat tomuto stavu náležitou publicitu. Tato je právem a nikoli povinností pachtýře. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jen jednotlivá věc náležející k propachtované věci (§ 2333).

Rysem pachtu je pachtýřovo přičinění. Pachtýř vlastní prací, nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje.

Obdobně jako je u nájmu myslitelný podnájem, je i zde myslitelná situace, kdy pachtýř propachtuje propachtovanou věc další osobě. Pokud tak učiní, anebo změní způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht **bez výpovědní doby**.

V případě, že propachtovatel provádí 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 na výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly. Pachtýř má právo požadovat přiměřenou zálohu. Jeho právo na slevu z pachtovného nebo jeho prominutí pachtovného tím není dotčeno.

Naopak propachtovatel může žádat přiměřené **zvýšení pachtovného**, pokud věc zlepši do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout **vyššího výnosu**.

Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.

Pachtýř má právo užívat bezvadnou věc. Pokud je propachtovaná věc vadná a to do té míry, že pachtýř nemůže dosáhnout ani polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Pokud pachtýř odstraní vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů. V případě, že nemůže z tohoto důvodu dosáhnout žádný výnos, anebo výnos je jen nepatrný, má právo na prominutí pachtovného, nebo na **vypovězení pachtu bez výpovědní doby. Vady propachtované věci jsou stejně jako u nájmu důvodem pro takto sankčně konstruovanou výpověď**.

4.3.5.2 Prolongace pachtu

Pacht může být ujednána jak na dobu určitou tak neurčitou. Je-li ujednána alespoň na dobu tří let, může strana vyzvat v době nikoli kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat. Souhlas projevený nejpozději do třech měsíců od doručení výzvy, prodlouží pacht o dobu, na kterou byl původně ujednána (§ 2338).

Propachtovanou věc je možné propachtovat společně s **inventářem**

Inventář: Propachtovatel může pachtýři přenechat propachtovávanou věc i s dalším souborem věcí, zejména movitých určených k užívání věci hlavní k jejímu řádnému obhospodařování - inventářem. Zpravidla tomu tak je u propachtování zemědělské farmy. Pachtýř má povinnost zachovat jednotlivé kusy inventáře, stav zvířat zahrnutých do inventáře obnovuje s péčí řádného hospodáře. Propachtovatel obnoví inventář v případě jeho opotřebení případně jeho zničení.

Pokud bude v pachtovní smlouvě ujednána **cena přenechaného inventáře** a také pachtýřova povinnost vrátit po skončení pachtu inventář v této ceně, může pachtýř s inventářem jako řádný hospodář volně nakládat. Pachtýř ale potom nese nebezpečí škody, byť by vznikla i náhodou. **S péčí řádného hospodáře pachtýř inventář** také udržuje a nahrazuje jej. Pokud pachtýř doplní či nahradí věc v inventáři výslovně zapsanou, nabývá k ní propachtovatel vlastnické právo.

Při skončení pachtu vrátí pachtýř inventář propachtovateli. Nemusí ale přijmout veškeré věci obstarané pachtýřem. To platí u věcí, které mají pro propachtovatele vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu anebo pokud jsou vzhledem anebo jsou nadbytečné. **Právním propachtovatele je takové věci odmítnout, přičemž odmítnutím k nim nabývá vlastnické právo pachtýř.** Případný cenový rozdíl mezi věcí předanou a nahrazenou se vyrovná v penězích (§ 2343 odst. 3).

Pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli vázne na věcech náležejících do inventáře zástavní právo. Propachtovatel může pachtýři poskytnout jinou jistotu. Potom se zástavní právo do výše této jistoty neuplatní.

4.3.5.3 Skončení pachtu

Skončení pachtu je obdobné jako skončení nájmu:

- a) Uplynutím času**
- b) Zánikem propachtované věci či ztrátou jejích plodonosných vlastností**
- c) Dohodou**
- d) Výpovědí**

Ad a) Uplynutím času

Pacht sjednaný na určitou dobu skončí uplynutím sjednané doby (k tomu srov. § 2338).

Ad b) Zánikem propachtované věci či ztrátou jejích plodonosných vlastností

Pouhá závada na této věci eliminující výnos z této věci zakládá právo nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.

Ad c) Dohodou

Pachtýř a propachtovatel se mohou dohodnout na skončení pachtu. Pacht skončí účinností smlouvy.

Ad d) Výpovědí

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. U zemědělských pachtů trvá pachtovní rok v období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok. Pokud byla smlouva uzavřena písemně, vyžaduje i výpověď písemnou formu.

4.3.5.4 Zemědělský pacht (§2345 - §2348)

Úprava zemědělského pachtu sleduje specifika podnikání v této oblasti – nejistý výnos, nutnost hospodařit po celý rok, schopnost pachtýře pozemky obdělávat apod. To vše se odráží jednak v úpravě pachtovního vztahu obecně, ale především v úpravě možnosti dát z tohoto vztahu výpověď a také ve lhůtě k této výpovědi. Zákonná úprava je i v tomto případě dispozitivní.

Zemědělský pacht se sjednává k zemědělskému nebo lesnímu pozemku. I zde je právem pachtýře věc nejen užívat, ale též brát z ní užitky a plody. Zemědělský pozemek je vymezen zákonem o půdě, lesní pozemek resp. pozemek určený k plnění funkcí lesa v zákoně o lesích č. 289/1995 Sb.

Ohledně doby pachtu se uplatní vyvratitelná právní domněnka, že pacht byl sjednán na dobu **neurčitou, pokud smlouva byla uzavřena písemně a zároveň na dobu delší než dva roky.**

Zemědělský pacht je úplatnou smlouvou. Specifickým rysem je splatnost pachtovního, které se platí ročně pozadu k 1. říjnu.

Zákonem je výslovně upraven postup pro případ, že se pachtýř stane ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit. Pachtýř má právo vypovědět pacht v tříměsíční době a to když byl ujednáno na dobu určitou (§ 2348 odst. 1). Stejně právo má i pachtýřův dědic s tím, že výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

Přechodná ustanovení o nájmu (§ 3074) **se nepoužijí u pachtu**. Důvodem pro takovou úpravu je, že současný platný a účinný občanský zákoník pacht neupravuje a nejčastější případy, které věcně odpovídají pachtu, upravuje dnes zákon o půdě.

4.3.6 Nájemní vztahy podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Pronájem zemědělských pozemků je právně upraven zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud se uživatel s vlastníkem nedohodnou na pokračování smluvního vztahu o pronájmu lze v těchto případech uplatit zákonné podmínky z § 22 odst. 3 a 9 zákona č. 229/1991 Sb. ve znění zákona č. 93/1992 Sb.

V případě nedohody o pokračování nájmu je výše nájemného zákoně regulována. S ohledem na problémy v abdikční praxi zákona č. 183/1993 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 229/1991 Sb. s účinností k 1. 7. 1993 zakotvil v § 22 odst. 10 zákona o půdě pravidlo, týkající se výše ročního nájemného za pozemky, které náležejí do zemědělského půdního fondu. To činí 1% z ceny pozemku, pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak. Tam, kde již před tímto datem došlo k uzavření dohody o výši nájemného, je třeba tuto dohodu respektovat. Změna výše nájemného může být však v těchto případech dosažena dohodou.

Další případ regulovaného nájemného obsahuje § 22 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. o půdě ve vztahu k pozemkům, na nichž se nachází zahrádková nebo chatová osada zřízená za podmínek vyplývajících z toho zákonem chráněného prodlouženého nájmu činí 10% z ceny pozemku odvození z BPEJ. U ostatních pozemků, které nenáležejí do zemědělského půdního fondu, nadále zůstává neregulovatelné, tj. nájemce je povinen platit nájemné dle platné nájemní smlouvy (Němec, 2004).

4.3.6.1 Časově omezený nájem podle §19 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., v platném znění

Institut časově omezeného nájmu se stal součástí našeho právního řádu na základě zákona č. 93/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 229/1991 Sb.

Existenci tohoto institutu si vynutila společenská praxe v důsledku problémů v procesu realizace vyčleňování (respektive nemožnosti vyčleňování) pozemků vlastníků k jejich bezprostřednímu obhospodařování.

Pozemkový úřad může přidělit vlastníkovi do časově omezeného nájmu pozemky jiných vlastníků, a to za splnění následujících podmínek:

1. vlastník potřebuje pozemky k zajištění zemědělské výroby
2. vlastníkovi není možné k zajištění zemědělské výroby vyčlenit z technických důvodů jeho vlastní pozemky
3. bylo zahájeno řízení o pozemkových úpravách
4. vlastník, kterému se pozemky uvažují přidělit, s tím vysloví souhlas.

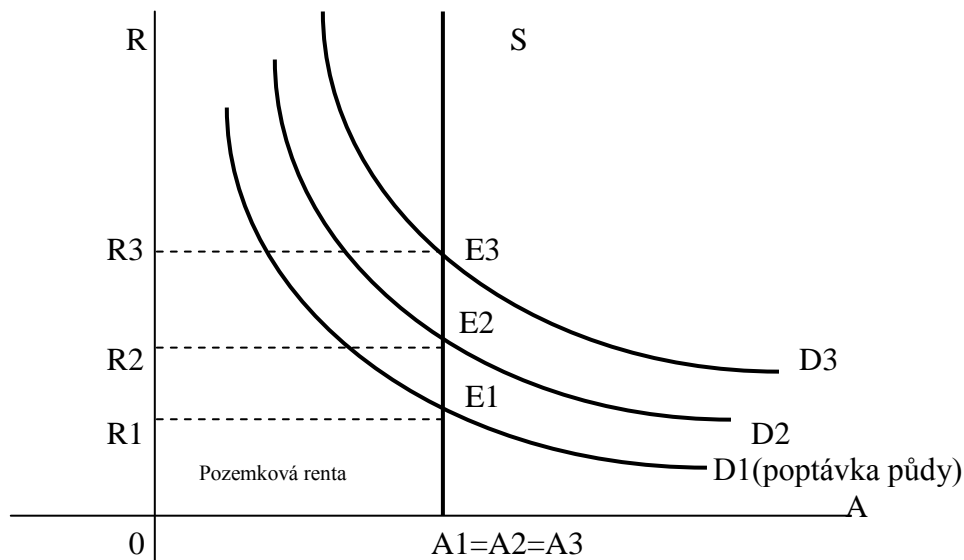
Časová omezenost nájmu je dána běžící pozemkovou úpravou. Zaniknout musí časově omezený nájem nejpozději ke dni účinnosti rozhodnutí o schválení úprav.

Pozemek je možné do časově omezeného nájmu přidělit pouze k zajištění zemědělské výroby a k žádnému jinému účelu. Při výběru pozemků vhodných pro přidělování do časově omezeného nájmu by mělo být vycházeno nejen z jejich přírodních vlastností a umístění v krajině, ale i ze zásady rovnosti vlastníků zaručené Listinou základních lidských práv a svobod. U pozemků ve vlastnictví státu je třeba vycházet z návaznosti na působnost Pozemkového fondu ČR.

Způsob finančního vypořádání stanoví ve smyslu zmocnění obsaženého v zákoně nařízení vlády č. 51/1993 Sb., o způsobu finančního vypořádání za nájem pozemků přidělených pozemkovým úřadem (Němec, 2004).

4.3.7 Pozemková renta

Půda je přírodnina, existuje v určitém omezeném rozsahu a její kvalita je v různých místech rozdílná, což se projevuje v její rozdílné úrodnosti. Určitý způsob využívání půdy přináší pozemkovou rentu tehdy, když je celková nabídka půdy fixní (dokonale neelastická) a neexistuje jiná možnost jejího použití.



Graf 1. Pozemková renta

Vysvětlivky grafu 1:

R – pozemková renta

A - půda

D – poptávka po půdě

S – nabídka půdy (je stálá - její množství je limitní)

Z Grafu 1 vyplývá, že při stálém množství půdy je výše pozemkové renty závislá na míře poptávky. Pokud je v oblasti vyšší zájem o půdu, tedy je vyšší poptávka, pak je i pozemková renta vyšší (např. renta R3 je vyšší než R1).

Pozemková renta může vznikat, jak při využití půdy pro pěstování určité plodiny, tak v případě těžby surovin nebo při využití půdy jako stavebního pozemku.

Výši pozemkové renty určuje výše sazby pozemkové renty a množství pronajaté půdy. Při poptávce po půdě D_1 v grafu 1. znázorňuje pozemkovou rentu plocha obdélníka $0A_1E_1R_1$ (používané množství půdy A_1 krát výše sazby pozemkové renty R_1).

Změna výdělku z poskytnutí služby tohoto výrobního faktoru jsou v daném případě určeny pouze poptávkou. Zvyšující se poptávka po půdě (posun křivky D_1 do D_2 , resp. D_3) se přímo úměrně promítá do rostoucí sazby pozemkové renty (z R_1 na R_2 , resp. R_3) a do zvýšení celkové pozemkové renty (Macáková, 2003).

4.3.8 Pronájem půdy

Vlastníci zemědělské půdy v ČR z převážné části na svých pozemcích nehopodaří 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, 84,3% celkově obhospodařovaného půdního fondu (Němec, 2004).

Specifikem českého zemědělství ve srovnání se zeměmi EU patří především vyšší průměrná výměra podniků ČR s převahou farem nerodinného typu doprovázená vysokým podílem najaté půdy. Hlavní konkurenční výhodu v současné době představuje velikost podniku, nižší cena půdy a půdní renty (Baška, 2010).

Průměrný podíl připachtované půdy na celkově využívané půdě zemědělského podniku je v EU 52,5 %. Česká republika patří k zemím s nejvyšším podílem připachtované půdy, který činí 87,9 % (Střeleček a kol., 2011).

Podle ekonomické teorie pachtovné a ceny půdy se odvíjejí nejen od běžného užívání půdy, ale také od možného potenciálního využití. Ve své studii Ciaian et al.(2010) se autoři zabývají podrobnou analýzou dopadů CAP (Commonagriculturalpolicy) na cenu zemědělské půdy a pachtovné v jednotlivých státech EU. Konstatují, že zavedení SPS (Singlepaymentscheme) má větší vliv na pachtovné než na cenu půdy.

Ekonomické faktory, ovlivňující rozhodování farmářů o pronájmu půdy a velikost farmy analyzují Chambers a Phipps(1988). Jako hlavní faktory uvádějí výrobní technologie,

podnikatelské možnosti a osobní preference farmářů. Podle autorů podíl pronajaté půdy negativně ovlivňují dotace, výše pachtovného a pozitivně podnikatelské příležitosti technický rozvoj.

Boinon et al.(2007) analyzuje vliv reforem Společné zemědělské politiky na pronájem půdy a trh s půdou. Dochází k závěru, že dotace zvyšují poptávku po půdě a tudíž ovlivňují hodnotu nájemného i ceny půdy.

4.3.9 Oceňování půdy v ČR

Po roce 1989 se půda stejně jako všech zemích s tržním hospodářstvím stala zbožím a jako každé zboží musí mít i půda svou tržní hodnotu. Půda jako zboží má své zvláštnosti, specifické jen pro ni. Je to omezený zdroj, její celková nabídka je daná přírodou, nabídka půdy je tedy neelastická. Půda je nemobilní, vymezena konkrétní lokalitě a na přesném místě. Zemědělská půda má své vlastní výrobní schopnosti. Bez zásahu člověka může produkovat nové statky. Ceny půdy se mohou lišit v závislosti na metodě oceňování (Němec, 2004).

Úřední cena (nebo též administrativní cena, cena zjištěná), je cena zjištěná na základě cenového předpisu, jímž je v současnosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, na který se váže jeho prováděcí předpis, kterým je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. (Němec, 2004).

Půda, majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, označovanou jako cena obecná či tržní. Obvyklá cena je cena, za kterou je možno prodat či koupit na volném trhu v daném místě a čase stejnou nebo porovnatelnou věc. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se při zjišťování obvyklé ceny zvažují všechny okolnosti mající na cenu vliv kromě mimořádných okolností trhu např. stav tísně kupujícího a prodávajícího, důsledky přírodních kalamit, osobní poměry prodávajícího a kupujícího (majetkové, rodinné) ani tzv. zvláštní obliba (Bradáč - Fiala - Hlavinková, 2007).

Mimo obvyklou cenu lze půdu oceňovat například následujícími metodami:

- a) metoda výnosová - základní podmínkou pro použití výnosové metody je znalost výše pozemkových rent v dané lokalitě a jejich kapitalizací vypočítáme výnosovou

hodnotu pozemku. Způsob kapitalizace renty je poplatný délce jejího trvání a srovnatelným mírám zúročení půdy v okolí. Pozemkovou rentou se rozumí pravidelný konstantní výnos plynoucí z pronájmu pozemku v závislosti na právech užívat půdu (Zazvonil, 1996).

- b) metoda nákladová – metoda vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (tato metoda se používá u stavebních pozemků nikoliv pro zemědělské pozemky).
- c) metoda porovnávací – metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením jiné funkčně související věci (Němec, 2004).

Při oceňování půdy hraje svou roli i druh pozemku. Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- stavební pozemky – jsou evidované v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěné, a druh pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou, respektive skutečně zastavěné pozemky bez ohledu na evidovaný stav na katastru nemovitostí,
- zemědělské pozemky – jsou evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost,
- lesní pozemky - evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky vodních nádrží a vodních toků, chovných i nechovných rybníků, jezer, potoků a řek,
- jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky, roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, atd. (Němec, 2004).

4.3.10 Úřední cena půdy

Na počátku 90. let byly zpracovány tzv. úřední ceny zemědělské půdy. Zpracováním úředních cen zemědělské půdy byl pověřen Ústav zemědělské ekonomiky a informací Praha (dále také ÚZEI). Ten v současné době vlastnil nejrozsáhlejší systém o bonitaci a oceňování půdy. Úřední ceny zemědělské půdy byly zpracovány podle vzoru zemí s vyspělou tržní ekonomikou s využitím výsledků nové bonitace ZPF. Využití bonitace vytvořilo předpoklad,

že úřední ceny zemědělské půdy budou dostatečně vyjadřovat cenu půdy ve velmi rozdílných přírodních a půdně-klimatických podmínkách charakterizované bonitovanými půdně-ekologickými jednotkami (BPEJ). Úřední ceny však nemohou postihnout ekonomické a tržní hodnocení konkrétního zemědělského pozemku (Němec, 2004).

4.3.10.1 Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

Produkční schopnost půd zemědělského půdního fondu se hodnotí prostřednictvím bonitace. Bylo potřeba vyhodnotit nejen základní půdní faktory, proto byla vypracována soustava bonitovaných půdně-ekologických jednotek. BPEJ se využívají v mapových podkladech, ve vlastnických listech pořízených katastrálními úřady nebo při stanovení úřední ceny půdy. Bonitační oceňovací soustava obsahuje v současnosti 2199 BPEJ (Pokorný - Šarapatka, 2003).

BPEJ objektivně vyjadřuje efektivnost zemědělské výroby ve velice rozdílných přírodních podmínkách. Respektuje základní, neovlivnitelné faktory, což jsou např. klima, půdní typy, svažitost, skeletovitost, hloubka ornice konkrétního pozemku a z nich plynoucí rozdíly v úrodnosti půdy (Kuba - Olivová, 2004).

Konkrétní vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem, kde:

- 1. číslice vyznačuje příslušnost ke klimatickému regionu (dle ČHMÚ)
- 2. a 3. číslice určuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce
- 4. číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám
- 5. číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdy (Mašát - Němeček - Tomšika, 2002).

BPEJ se využívají pro následující legislativně podložené činnosti:

- Pro určení základní ceny zemědělských pozemků.
- K oceňování zemědělských pozemků pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách (viz zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů).
- Pro stanovení tříd ochrany zemědělské půdy.
- Pro doplňování odborného obsahu bonitovaných půdně ekologických jednotek v rámci obnovy katastrálního operátu nebo při převodu SGI v S-JTSK na DKM.

- Bonitované půdně ekologické jednotky jsou součástí souboru popisných informací (SPI) k parcelám zemědělských pozemků
- Pro stanovení prodejní ceny zemědělských pozemků ve vlastnictví státu (viz zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby – zákon o prodeji půdy v pozdějším znění).
- Soustava BPEJ je dále využívána v rámci realizace dotační politiky v zemědělství (Situační a výhledová zpráva - Půda 2009, 2010).

4.3.10.2 Postup stanovení úřední ceny zemědělské půdy

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.

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. Hrubý roční rentní efekt jednotlivých BPEJ v Kč/ha byl spočítán podle vztahu (Němec, 2004):

$$HRRE_{BPEJ} = \sum [CPP - (NPP + Z_N)] * K_{OTS}$$

kde $HRRE_{BPEJ}$ je hrubý roční rentní efekt

CPP = cena parametrizované produkce Kč/ha, která se stanoví ze vztahu

$$CPP = V_p * k_c * k_s * k_{ks} * C_{KR}$$

NPP = normativní náklad na parametrizovanou produkci Kč/ha, který se stanoví ze vztahu

$$NPP = N_e * k_p * k_i$$

K_{OTS} = bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře

Z_N = normativní zisk vyjádřený bezrozměrným číslem ve vztahu k normativním nákladům,

$Z_N = 0,1$, tj. 10% z normativních nákladů

Ostatní parametry mají následující význam:

V_p = produkční parametry naturálních výnosů jednotlivých oceňovacích plodin pro jednotlivé hlavní půdně-klimatické jednotky (HPKJ) v t/ha

C_{KR} = normativní ceny jednotlivých oceňovacích plodin v Kč/t

N_e = normativní bazické nákladové parametry jednotlivých oceňovacích plodin v Kč/ha

k_e = korekční koeficient pro expozici

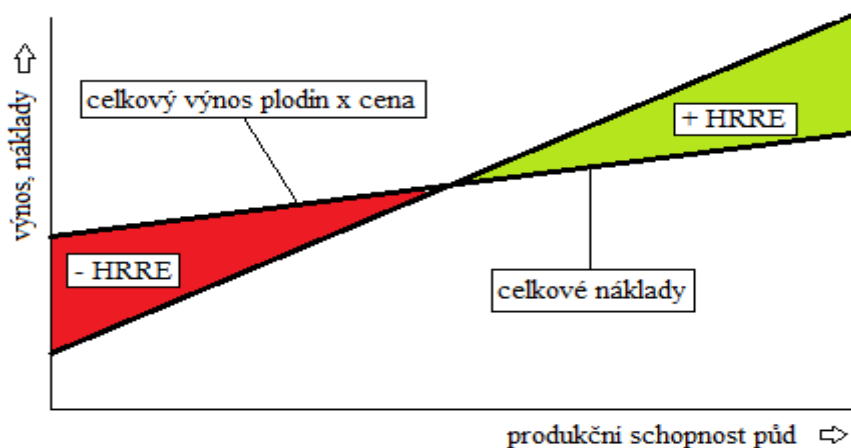
k_s = korekční koeficient pro svažitost

k_{ks} = korekční koeficient pro hloubku a skeletovitost zemědělské půdy

k_p = korekční koeficient nákladových parametrů diferencovaných podle produkčních skupin půd (PSP)

k_i = korekční koeficient vyjadřující nákladové vlivy rozdílné úrovně parametrizovaných naturálních výnosů

Hodnoty HRRE mohou nabývat jak kladných tak záporných hodnot, v závislosti na půdně klimatických podmínkách. Schematický průběh HRRE v závislosti na výnosech, nákladech a produkční schopnosti půd je znázorněn na grafu 2.



Pramen: VÚZE (Němec J., 1997)

Graf 2. Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půd

Úřední ceny zemědělské půdy se pak stanoví na základě HRRE a to:

a) pro BPEJ s kladnými hodnotami HRRE podle rovnice :

$$\dot{U}CZP_{BPEJ} = BCZP + (HRRE * D)/U \text{ kde,}$$

$\dot{U}CZP_{BPEJ}$ = úřední cena zemědělské půdy v jednotlivých bonitovaných půdně-ekologických jednotek v Kč/ha

BCZP = bazická cena zemědělské půdy v hodnotě 20000,-Kč/ha

D = celkový podíl nezdaněné rostlinné produkce, kde

$$D = (100 - DP)/100 \text{ kde,}$$

DP = daň z příjmu

U = míra kapitalizace (úroková míra), byla stanovena ve výši 3%, tj. 0,3

HRRE = hrubý roční rentní efekt v Kč/ha

b) pro BPEJ se zápornými hodnotami HRRE podle rovnice:

$$\dot{U}CZP_{BPEJ} = BCZP + A * HRRE + B * HRRE^2 \text{ kde,}$$

A = konstanta ve výši 10,1

B = konstanta ve výši 0,0017

Na základě vypočítaných HRRE byly stanoveny úřední ceny zemědělských pozemků pro 1818 BPEJ.

Sazby $\dot{U}CZP$ pro jednotlivé BPEJ jsou uveřejňovány ve vyhlášce Ministerstva financí České republiky.

4.3.11 Tržní hodnota půdy a pronájem

Tržní cena zemědělských pozemků se stanoví jako výsledek nabídky a poptávky na trhu s půdou. Prodávající požaduje prodejní cenu a kupující nabízí cenu kupní. Výsledná tržní cena je sjednaná, tj. tvoří se v průběhu jednání a je výsledkem dosažené shody mezi prodávajícím a kupujícím (Němec, 2004).

Ceny sjednané, které jsou uvedeny v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech za účelem vyměření daně z příjmu ze strany prodávajícího. Kupující registruje kupní smlouvu na okresním katastrálním úřadu za účelem zaknihování nabytého vlastnictví k nakoupeným pozemkům.

Od roku 1993 prováděl VÚZE (dnes ÚZEI) šetření cen na trhu s půdou na vybraném souboru 24 okresů ČR. Tyto okresy zahrnují okolo 1/3 rozlohy území republiky. Za desetileté období, tzn. do konce roku 2003 byly získány údaje, které jsou kategorizovány dle nejrůznějších ukazatelů; především podle velikosti a druhu pozemku.

| Ukazatel | | Velikost prodávaných pozemků v ha | | | | | | | | Celkem |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|--------|
| | | do 0,10 | 0,10-0,25 | 0,25-0,50 | 0,50-1,00 | 1,00-2,00 | 2,00-5,00 | 5,00-10,00 | nad 10,00 | |
| Tržní ceny jednotlivých druhů pozemků (Kč/m ²) | orná půda | 266,04 | 137,44 | 68,40 | 72,83 | 23,26 | 18,51 | 8,03 | 5,27 | 31,42 |
| | chmelnice | 5,60 | 21,22 | 100,06 | 6,19 | 8,65 | 8,75 | 11,70 | 4,50 | 9,49 |
| | Vinice | 16,60 | 66,17 | 24,00 | 7,84 | 5,87 | - | - | - | 25,87 |
| | zahrada | 125,54 | 114,74 | 55,65 | 39,57 | 19,15 | 16,83 | 15,61 | 9,40 | 84,53 |
| | ovocný sad | 117,87 | 101,78 | 62,98 | 53,36 | 47,90 | 11,92 | 3,80 | - | 59,62 |
| | trvalý porost tr. | 54,67 | 45,78 | 33,00 | 16,22 | 7,68 | 4,91 | 2,51 | 2,66 | 9,56 |
| | Celky | 110,56 | 71,96 | 35,50 | 26,14 | 12,24 | 7,45 | 3,58 | 3,07 | 7,66 |
| | zeměděl. půda | 147,10 | 107,64 | 54,91 | 51,91 | 17,93 | 12,74 | 5,37 | 4,22 | 24,36 |
| | Les | 83,16 | 48,31 | 25,05 | 14,12 | 9,58 | 8,86 | 8,90 | 10,25 | 11,26 |
| Uskutečněný prodej (%) | počet prodejů | 53,36 | 20,12 | 8,67 | 6,81 | 4,76 | 3,78 | 1,46 | 1,04 | 100,00 |
| | prodaná výměra | 3,61 | 4,81 | 4,79 | 7,58 | 10,52 | 18,14 | 16,10 | 34,46 | 100,00 |
| Průměrná velikost pozemku (m ²) | | 433 | 1532 | 3536 | 7126 | 14171 | 30739 | 70365 | 211698 | 6405 |

Tabulka 1. Tržní ceny zemědělských kultur a lesa podle velikosti prodávaných pozemků v období 1993-2003

Z uvedených hodnot vyplývá, že převažují prodeje malých pozemků do 1 ha, které jsou kupovány pro nezemědělské účely a jejich ceny několikanásobně převyšují ceny velkých pozemků nad 5 ha, kupované pro zemědělské účely.

Na výši tržní ceny zemědělské půdy má vliv poloha pozemku, velikost pozemku a účel využití kupovaného pozemku. Průměrná tržní cena zemědělské půdy má ve sledovaném období obecně vzrůstající charakter, který lze vyzorovat z údajů uvedených v tab. 2. (Vrbová - Němec, 2005)

| Zdroj šetření ^{1)/} Rok | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 ²⁾ |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------------------|
| ČSÚ | 49 791 | 48 279 | 46 806 | 51 848 | 59 257 | 59 471 | 56 393 | 45 145 | 53 398 |
| ÚZEI – šetření kupních smluv | | | | | 73 900 | 92 800 | 80 700 | 85 7582 | 91 161 |
| PGRLF | 38 484 | 43 504 | 42 693 | 52 741 | 46 851 | 69 938 | 95 265 | 105 839 | 119 598 |

¹⁾ ČSÚ = podle údajů z přiznání k dani z převodu nemovitostí; ÚZEI = Representativní šetření kupních smluv k převodům zemědělské půdy; PGRLF = nákup soukromé půdy s využitím programu "Podpora nákupu půdy" (podpora úroků z úvěru).

²⁾ Předběžná kalkulace.

Zdroj: ÚZEI, ČSÚ, PGRLF

Tabulka č. 2 Průměrná tržní cena prodávané zemědělské půdy v ČR v Kč/ha

V České republice se v roce 2012 prodalo zhruba 2,65% ZPF (zemědělského půdního fondu), což je v absolutní hodnotě 112 100 ha. Mimo prodej ZPF byla část půdy bezplatně převedena formou dědictví, darem, apod. Tržní ceny prodávaných pozemků vykazovaly za rok 2012 růst a jejich ceny se pohybovaly dle ÚZEI a PGRLF v průměru nad 90 tis. Kč/ha. Data dle šetření ÚZEI a PGRLF vykazují obdobné relace, ale data ČSÚ, jejichž zdroj je z daňových přiznání vykazuje významně nižší prodejní hodnotu půdy. Celkový podíl prodávané půdy v ČR je srovnatelný s prodejem zemědělské půdy v ostatních zemích EU. V tab. 3 je uveden podíl prodané zemědělské půdy ČR na celkové výměře za období 2004-2012.

| Ukazatel | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Podíl na ZPF (%) | 2,81 | 3,41 | 3,42 | 3,71 | 2,94 | 2,56 | 2,66 | 2,72 | 2,65 |
| Absolutní obchodovatelná výměra (ha) | 119 847 | 145 266 | 145 487 | 157 638 | 124 774 | 108 518 | 112 611 | 115 400 | 112 100 |

Tabulka č. 3 Zobchodovaná zemědělská půda v ČR (Pramen: ČÚZK; Zpracoval: L. Jelínek (ÚZEI))

Výměra zemědělské půdy prodané prostřednictvím PF ČR (půda ve vlastnictví státu) v roce 2011 dosáhla 22 668 ha. Průměrná kupní cena prodávané půdy se činila 6,51 Kč/m² (cena zahrnuje i nákupy s využitím třicetiletých splátek a nerozlišuje přednostní prodeje). Tržní cena prodávané státní půdy podle § 7 zákona o prodeji půdy; ve splátkovém režimu, bez uplatnění předkupního práva) činila v roce 2012 6,12 Kč/m². Tato cena má největší vypovídací schopnost o ceně půdy pro zemědělské účely (Ministerstvo zemědělství – situační zpráva půda, 2012).

Celková výměra státní půdy převedená do soukromého vlastnictví v období od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2010 činí 524,8 tis. ha z celkové nabídky půdy, tj. cca 600 tis. ha. V procentuálním vyjádření se jedná o 87,5%.

Celková výměra prodaných pozemků, průměrná výměra pozemku a průměrná kupní cena v období roků 2008-2012 je uvedena v tab. 4. (Zelená zpráva 2012).

| Ukazatel | MJ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Meziroční index |
|-------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| Celková výměra | ha | 48007 | 39032 | 27582 | 20196 | 17383 | 86,1 |
| Průměrná výměra pozemku | ha | 0,95 | 0,97 | 1,05 | 1,15 | 1,01 | 87,8 |
| Kupní cena | Kč/m ² | 5,15 | 5,37 | 5,99 | 5,84 | 6,30 | 107,9 |

Pramen: Ústřední pozemkový úřad ČR; Zpracoval: M. Hruška (UZEI)

Tabulka č.4. Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena (dle § 7 zákon. č. 95/1999 Sb.)

5) Metodika

Praktická část této práce, která se zabývá analýzou vlastnictví půdy v pardubickém kraji, vychází z informačního systému registru půdy, tzv. LPIS. Tento informační systém vznikl na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství a jeho spuštění bylo v roce 2004.

V dnešní době je informační systém LPIS využíván pro širokou škálu informací dotýkající se dotačních i provozních podmínek pro zemědělce. Tento informační systém soustřeďuje informace o pozemcích a to např. katastrální území, rozloha, druh pozemku, a další informace ohledně obhospodařování daného pozemku. Příkladem informace o omezeních obhospodařování daného pozemku je například informace o možnosti pěstování tzv. široko řádkových plodin (např. kukuřice). V databázi LPIS jsou pozemky rozčleněny do tří skupin, které:

- a) umožňují pěstování širokořádkových plodin bez omezení,
- b) umožňují pěstování širokořádkových plodin s omezením
- c) neumožňují pěstování širokořádkových plodin

Dalším důležitým zdrojem informačního systému LPIS, jsou informace o agrochemickém zkoušení půd. Agrochemické zkoušení zemědělských půd je prováděno podle zákona č. 156/1998 Sb. o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných rostlinných přípravcích, substrátech a agrochemickém zkoušení zemědělských půd (zákon o hnojivech) a vyhlášky č. 275/1998 Sb. o agrochemickém zkoušení zemědělských půd a zjišťování půdních vlastností lesních pozemků ve znění pozdějších předpisů. Agrochemické zkoušení zemědělských půd provádí Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský (dále také ÚKZÚZ), který metodicky a organizačně zabezpečuje odběr půdních vzorků, provádí analýzy, zpracovává výsledky a předává je k využití MZE ČR a dalším orgánům státní správy, jakož i dotčeným zemědělským subjektům. Odběry probíhají v pravidelných šestiletých cyklech. V průběhu tohoto období je prozkoušena téměř celá výměra zemědělské půdy ČR. Ročně je přezkoušeno více než 500 tisíc ha zemědělské půdy a odebráno téměř 80

tis. vzorků. Plocha pro odběr jednoho průměrného vzorku je u orné půdy a trvalých travních porostů 7 až 10 ha,

Informace obsažené v informačním systému LPIS vychází ze schválených metodik, nařízení EU, či zákonů ČR a jsou průběžně aktualizovány. Informační systém LPIS je jedním ze základních informačních zdrojů pro přiznání dotací či jiných plateb pro zemědělce.

6) Analýza vybraného kraje

Praktická část diplomové práce se zaměřena na Pardubický kraj, který je z hlediska využívání půdy velmi rozmanitý a to zejména z důvodu širokého spektra typů půd.

6.1. Zemědělství v ČR základní údaje

Zemědělsky využívaná plocha tvoří 54,2% celkové rozlohy ČR, tj. 4273 tis.ha. Kolem 60% zemědělské půdy se nachází v horských oblastech a podhorských oblastech nebo je méně příznivá pro zemědělskou činnost. Podíl trvalých travních porostů je přitom s ohledem na přírodní a klimatické podmínky neúměrně nízký (22,7% v porovnání s 35 – 50% v zemích EU s přibližně stejnými přírodními a klimatickými podmínkami). Způsob zemědělského využití půdy a krajiny výrazně ovlivňuje kvalitu životního prostředí a tím i kvalitu na venkově.

6.2. Přírodně klimatické podmínky Pardubického kraje

Pardubický kraj leží ve východní část Čech a zaujímá celkovou rozlohu 551,9 tis. ha, z nichž 226,4 tis ha je zemědělské půdy. V závislosti na přírodně klimatických podmínkách a historickém vývoji, formování zemědělské půdy je zvolený Pardubický kraj v typech půdy rozmanitý. Pardubický kraj je ohraničen ze severu Orlickými horami, z jihu Žďárskými vrchy a železnými horami. Sever a západ Pardubického kraje je nížinný, kde nápadně vyčnívá Kunětická hora. Východ a jih je pahorkatinného až vysočinného charakteru. Při hranicích s Polskem má Pardubický kraj podhorský až horský charakter. Území Pardubického kraje se rozkládá v nadmořských výškách 200 m. n. m. (Labe u Kojic)

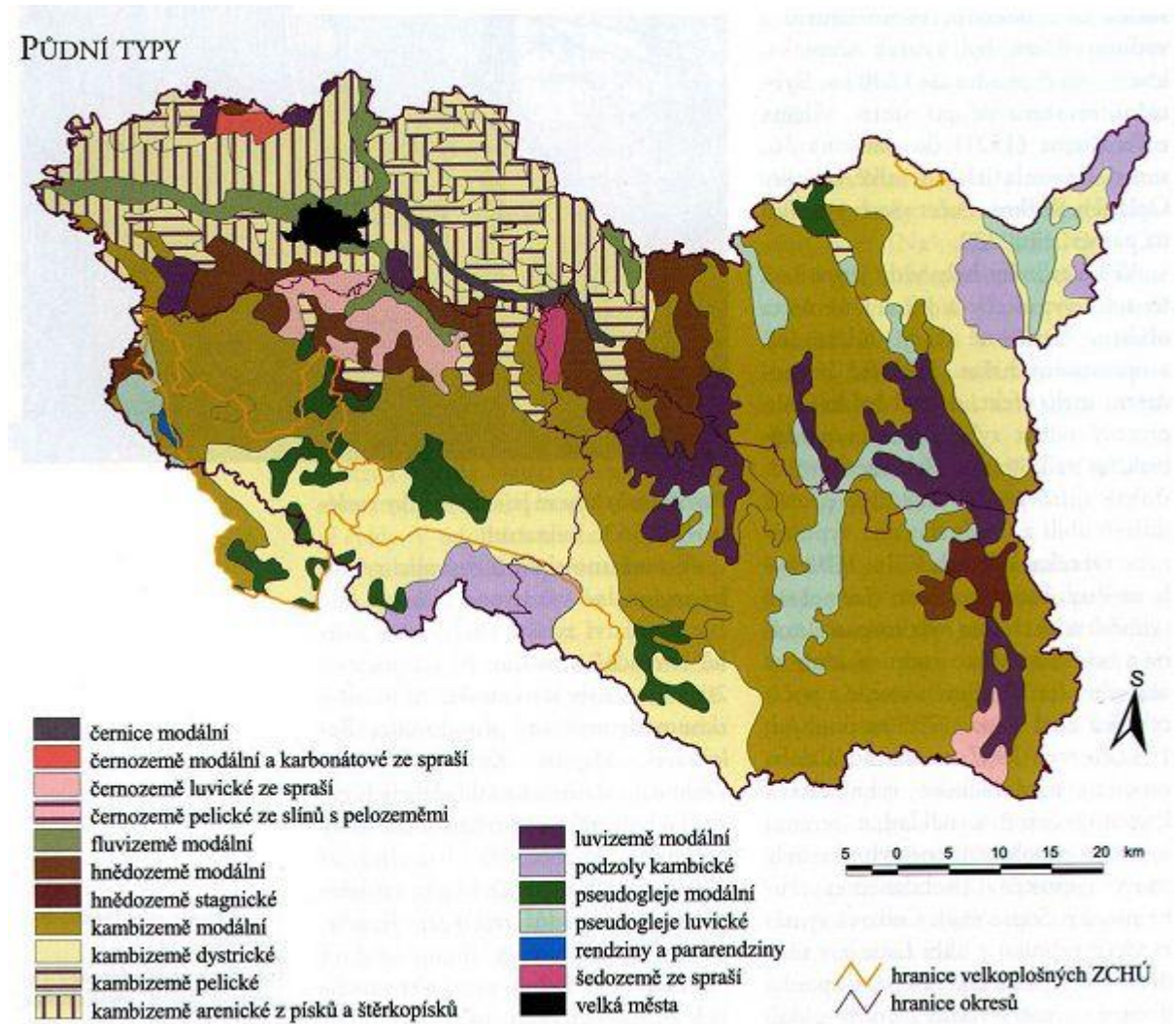
až po nadmořské výšky 765m. n. m. (Adam v Orlických horách), 958 m. n. m.(Buková hora) a 1423 m. n. m. (Králický Sněžník).Vzhledem k členitosti a rozsáhlosti území jsou v něm zastoupeny téměř všechny půdní typy. Největší zastoupení půd dle taxonomické ho klasifikačního systému ČR (spíše dle nějaké statistiky, ocitovat jaké) mají podzosoly, luvisolys a kambisolys.

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| Pardubický kraj | |
| okresy | Pardubice, Svitavy, Chrudim, Ústí nad Orlicí |
| počet obyvatel | 509 353 |
| hustota obyvatel | 113 obyvatel na km ² |
| celkem obcí | 452, z toho 29 měst |
| sídelní město | Pardubice, Svitavy, Chrudim, Ústí nad Orlicí |
| počet obyvatel v okresech | |
| Chrudim | 105 459 |
| Svitavy | 102 490 |
| Pardubice | 162 080 |
| Ústí nad Orlicí | 139 324 |

Tabulka č.5 Charakteristika Pardubického kraje

Svojí rozlohou je Pardubický kraj (s výjimkou území hlavního města) čtvrtým nejmenším, počtem obyvatel třetím nejmenším krajem.

Půdní a geologické podmínky Pardubického kraje



Zdroj: Faltysová H., Bárta F. a kol. (2002)

Obrázek č.1 Půdní typy Pardubického kraje

Vybrané údaje o zemědělství v Pardubickém kraji

V tabulce č.6 je uvedeno, jak se za jednotlivé roky měnily počty zemědělských subjektů, jaká byla jejich produkce vyjádřena v penězích, podíl obhospodařované orné půdy a trvalých travních porostů a produkce jednotlivých komodit.

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Zemědělské podniky | 2 556 | 2 607 | 2 531 | 2 554 |
| s rozlohou zem. Půdy do 10 ha | 1 640 | 1 679 | 1 634 | 1 629 |
| Zemědělská produkce (mil. Kč, běžné ceny) | 8 532 | 7 171 | 7300 | 8 856 |
| rostlinná produkce | 3 920 | 3 437 | 3 721 | 4 512 |
| živočišná produkce | 4 351 | 3 502 | 3 411 | 4 171 |
| produkce zemědělských služeb | 138 | 177 | 122 | 122 |
| Obhospodařovaná zemědělská půda (ha) | 232 928 | 231 853 | 231 993 | 229 581 |
| Orná půda | 181 170 | 180 197 | 179 487 | 176 909 |
| Trvalé travní porosty | 50 845 | 50 536 | 51 642 | 51 873 |
| Rostlinná produkce – sklizeň (t) | | | | |
| Obiloviny celkem | 530 816 | 494 457 | 433 131 | 529 267 |
| Brambory celkem | 36 723 | 34 457 | 31 002 | 38 769 |
| Řepka | 80 065 | 87 409 | 81 301 | 77 212 |
| Ovoce – jablka | 2 803 | 2 681 | 1 777 | 1 612 |

Tabulka č.6 Charakteristika zemědělství Pardubického kraje

Pramen: Ročenka Pardubického kraje 2012

V tabulce č.7 je uvedena výměra půdního fondu za sledované období a podíly zemědělské půdy rozdělené do jednotlivých půdních kultur a nezemědělské půdy rozdělené do jednotlivých oblastí použití.

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Výměra (ha) | 451 864 | 451 875 | 451 886 | 451 889 |
| Zemědělská půda (ha) | 272 430 | 272 179 | 271 914 | 271 564 |
| v tom: | | | | |
| orná půda (ha) | 198 929 | 198 403 | 197 792 | 197 580 |
| zahrady (ha) | 11 247 | 11 245 | 11 240 | 11 242 |
| ovocné sady (ha) | 1 911 | 1 907 | 1 899 | 1 892 |
| trvalé travní porosty (ha) | 60 343 | 60 624 | 60 981 | 60 850 |
| chmelnice (ha) | - | - | 2 | 0 |
| vinice (ha) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nezemědělská půda (ha) | 179 433 | 179 697 | 179 972 | 180 295 |
| v tom: | | | | |
| lesní pozemky (ha) | 133 569 | 133 692 | 133 787 | 133 966 |
| vodní plochy (ha) | 6 323 | 6 345 | 6 371 | 6 394 |
| zastavěné plochy a nádvoří (ha) | 7 256 | 7 285 | 7 320 | 7 328 |
| ostatní plochy (ha) | 32 285 | 32 375 | 32 494 | 32 607 |

Tabulka č.7 Bilance půdy v Pardubickém kraji (stav k 31.12.2012)

Pramen: Český úřad zeměměřický a katastrální

6.3. Pronájem státní půdy s právem hospodaření Státního pozemkového úřadu v Pardubické kraji

Církevní restituce

Od 1. ledna 2013 vstoupil v platnost zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Základním principem zákona jsou naturální restituce původního majetku církví a náboženských společností, který je nyní ve vlastnictví státu. V rámci majetkového vyrovnání bude vydán majetek, ke kterému přísluší právo hospodařit Státnímu pozemkovému úřadu, Lesy ČR, s. p., případně jiné státní instituce. Dále bude jinými povinnými osobami vydán i nemovitý majetek, který sloužil církvím a náboženským společnostem a jimi zřízeným právníckým osobám ke kultovním nebo charitativním účelům a dále věci funkčně související s jimi vlastněnými nemovitostmi.

Státní pozemkový úřad (dříve PFČR) eviduje od roku 1992 pozemky historicky církevní. Tyto pozemky nemohou být zařazeny do jakékoliv nabídky pozemků k prodeji. Tuto půdu bylo nožné zatížit nájemní smlouvou jakéhokoliv typu. Od 15. 12. 2012 nelze historicky církevní pozemky, které vznikly po komplexní pozemkové úpravě, zatížit jakýmkoliv právním vztahem, tedy ani nájemní smlouvou.

Státní pozemkový úřad Krajské pracoviště pro Pardubický kraj eviduje k 1.12.2013 2761 historicky církevních parcel o celkové výměře 1648 ha. (Zdroj SPÚ)

Státní pozemkový úřad ČR (dále také SPÚ ČR) uzavírá s nájemci několik druhů nájemních smluv.

Druhy nájemních smluv:

- nájemní smlouvy za účelem zemědělského i nezemědělského využití půdy
- myslivecké nájemní smlouvy, zde se jedná hlavně o dohody o přičleněných honebních pozemků k honitbě jednotlivých honebních společenstev
- bytová nájemní smlouva, jedná se o pronájem bytů a budov s právem hospodaření SPÚ ČR, které jsou evidovány v majetku tohoto úřadu

- nájemní smlouva na reklamní poutače, jedná se o pronájem pozemků k dočasnému umístění reklamní plochy

V následující tabulce je uvedeno rozdělení jednotlivých nájemních smluv dle zařazení, výměry a počtu uzavřených nájemních smluv za Pardubický kraj.

| Číslo ÚP | Výměra | Druh smlouvy | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------|-----------------|
| Název ÚP | Počet smluv | Nájemní | Myslivecká | Bytová | Reklamní poutač |
| Chrudim + Pardubice | | 19 758 337 | 14 611 939 | 175 | 1 264 |
| (106) | 782 | 681 | 96 | 3 | 2 |
| Svitavy | | 48 758 931 | 42 439 254 | 0 | 120 |
| (19) | 905 | 830 | 74 | 0 | 1 |
| Ústí nad Orlicí | | 37 932 605 | 36 693 966 | 0 | 5 552 |
| (50) | 1 773 | 1 704 | 67 | 1 | 1 |

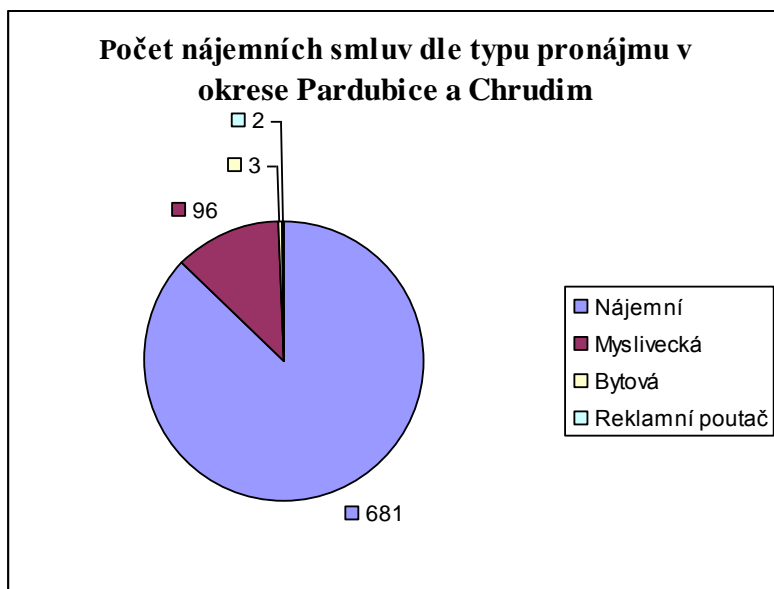
Tabulka č.8 Pronájem pozemků s právem hospodaření SPÚ ČR podle druhu nájemní smlouvy

Zdroj: SPÚ ČR

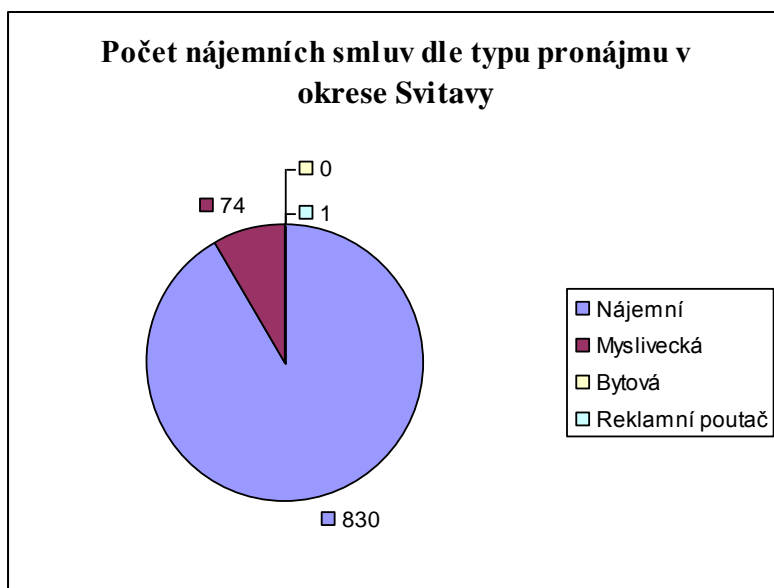
Vysvětlivky tab. č. 8:

- ÚP - územní pracoviště
- 106; 19; 50 - čísla územních pracovišť
- Nájemní smlouva - smlouva uzavřena k zemědělskému podnikání
- Myslivecká smlouva - pozemky přiřčené do jednotlivých honiteb
- Reklamní poutač - Smlouva uzavřena za účelem umístění reklamy

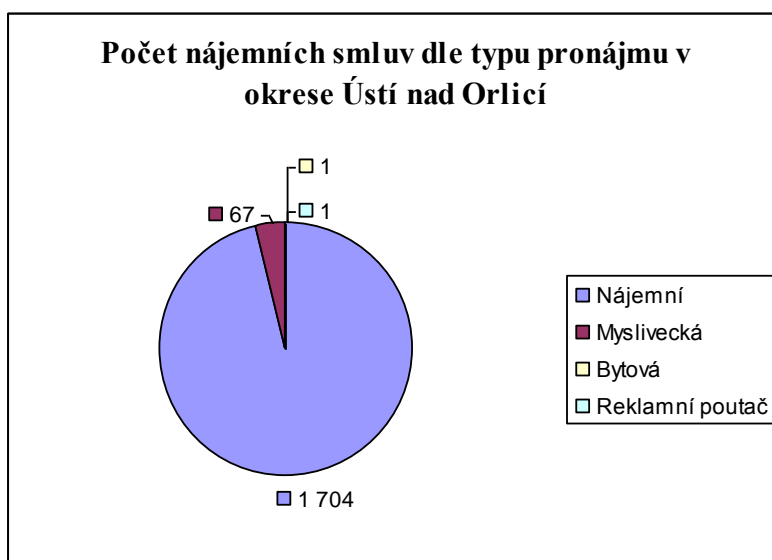
V následujících grafech č. 3, č.4 a č.5 jsou uvedeny podíly jednotlivých druhů smluv na třech územních pracovištích SPU ČR Pardubického kraje. Jedná se o územní pracoviště Pardubice (okres Pardubice a Chrudim), Svitavy, Ústí nad Orlicí.



Graf č. 3 Rozdělení nájenních smluv v okresech Pardubice a Chrudim



Graf č.4 Rozdělení nájenních smluv v okrese Svitavy



Graf č.5 Rozdělení nájemných v okrese Ústí nad Orlicí

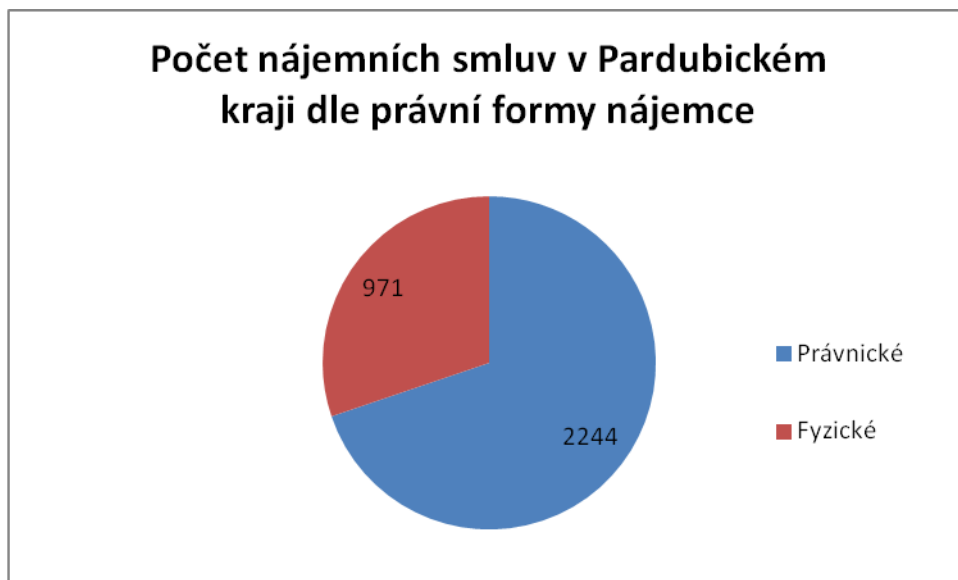
Pronájem pozemků s právem hospodaření SPÚ ČR Pardubického kraje podle právní formy nájemce.

| Číslo ÚP | Výměra | Nájemní smlouvy dle právní formy nájemce | |
|----------------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------|
| Název ÚP | Počet smluv | Fyzické | Právnícké |
| Chrudim + Pardubice | | 2 513 771 | 17 244 566 |
| (106) | 681 | 444 | 237 |
| Svitavy | | 11 295 901 | 37 463 030 |
| (19) | 830 | 646 | 184 |
| Ústí nad Orlicí | | 9 234 798 | 28 697 807 |
| (50) | 1 714 | 1 154 | 550 |

Tabulka č.9 Pronájem pozemků s právem hospodaření SPÚ ČR dle právní formy nájemce

Zdroj: SPÚČR

V tabulce č.9 je uveden přehled uzavřených nájemních smluv s jednotlivými typy nájemců a jejich počet.



Graf č. 6 Počet nájemních smluv v Pardubickém kraji dle právní formy nájemce

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že 70% nájemních smluv je uzavřena s právníckými osobami.

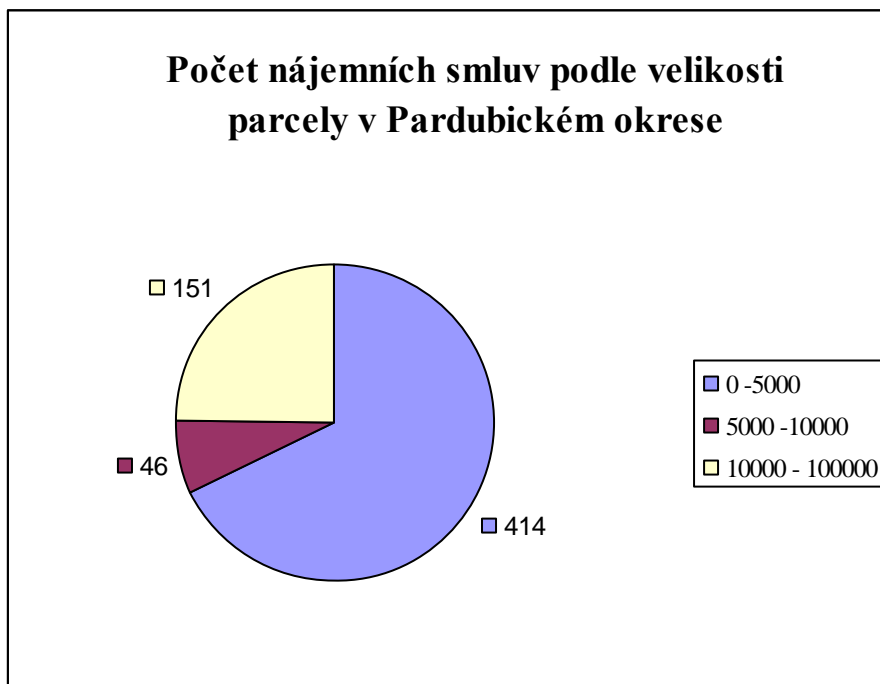
Počet nájemních smluv SPÚ ČR podle velikosti parcely

| výměra m ² | počet nájemních smluv |
|-----------------------|-----------------------|
| 0 -5000 | 414 |
| 5000 -10000 | 46 |
| 10000 - 100000 | 151 |

Tabulka č.10 Počet uzavřených nájemních v Pardubickém okrese dle výměry pozemků

Zdroj: SPÚČR

V grafu č. 7 je znázorněn podíl nájmních smluv dle výměry pronajatých pozemků



Graf č.7 Počet uzavřených nájmních smluv Pardubické okrese

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že přibližně 75% nájmních smluv se týká pozemků s velikostí do 1ha, které zpravidla nejsou užívány pro zemědělskou činnost, ale jedná se zejména o nájem zahrad, pozemků pod zastavěnými plochami, případně vodní či jiné plochy. Z celkového počtu 611 uzavřených smluv je 151 nájmních smluv na pozemky s rozlohou větší než 1ha, které jsou zpravidla užívány k zemědělskému hospodaření.

7) Výsledky

7.1. Porovnání pronajatých a vlastních pozemků

Pro porovnání vlastních a pronajatých pozemků z hlediska půdní zásoby živin, byly vybrány čtyři půdní bloky v k.ú. Horní Roveň, Dolní Roveň a Litětiny. Tuto půdu obhospodařuje soukromě hospodařící rolník s celkovou výměrou hospodářství 146,2 ha. Vybrané pozemky mohou být brány jako vypovídající k porovnání, protože na těchto zvolených blocích pozemků hospodaří soukromý zemědělec soustavně již 4 roky.

Pro porovnání jednotlivých bloků a pozemků byly použity výsledky agrochemického zkoušení půd z informačního systému LPIS. Výsledky jednotlivých pozemků jsou porovnatelné, jelikož je zkoušení prováděno na základě jednotných metodických postupů a jsou jednotně vyhodnocovány.

Výstupy z informačního systému LPIS porovnávaných pozemků:

| číslo vzorku | rok | Druh půdy | hodnota pH (v CaCl ₂) | potřeba vápnění [CaO t.ha ⁻¹ . rok] | kategorie CO ₃ | P | K | Mg | Ca |
|---------------------|------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------|------|------|
| | | | | | | [mg. kg ⁻¹ půdy] | | | |
| 1 | 2008 | S | 6,4 | 0,2 | N | 82 | 181 | 119 | 2550 |
| 2 | 2008 | S | 5,4 | 0,7 | N | 83 | 170 | 115 | 2210 |
| arit. Průměr | | | 5,9 | 0,45 | N | 83 | 176 | 117 | 2380 |
| Hodnocení | | | Slak | 7,88 | - | D | D | VH | D |
| variační koeficient | | | 12 | - | - | 1 | 4 | 2 | 10 |
| Vyrovnanost | | | nevyr, | - | - | vyr. | vyr. | vyr. | vyr. |

Tabulka č. 10 Agrochemické vlastnosti pozemku č. 0303/4- vlastní pozemek

Zdroj: LPIS



Obrázek č.2 Pozemek č. 0303/4

| číslo vzorku | rok | druh půdy | hodnota pH (v CaCl ₂) | potřeba vápnění [CaO t.ha ⁻¹ . rok] | kategorie CO ₃ | P | K | Mg | Ca |
|---------------------|------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------|--------|-----------|
| | | | | | | [mg. kg ⁻¹ půdy] | | | |
| 16 | 2008 | T | 7,3 | | VZ | 80 | 288 | 291 | 8740 |
| 15 | 2008 | T | 6,1 | 0,25 | N | 66 | 188 | 170 | 2720 |
| arit. průměr | | | 6,7 | 0,25 | V | 73 | 238 | 231 | 5730 |
| hodnocení | | | nevyr | 4,06 | - | VH | VH | D | vyr. |
| variační koeficient | | | 13 | - | - | 4 | 30 | 37 | 74 |
| vyrovnanost | | | silně nevyr. | - | - | vyr. | nevyr. | nevyr. | sil. nev. |

Tabulka č. 11 Agrochemické vlastnosti pozemku č. 0504/1 – pronajatý pozemek

Zdroj: LPIS



Obrázek č.3 Pozemek č. 0504/1

| číslo vzorku | rok | druh půdy | hodnota pH (v CaCl ₂) | potřeba vápnění [CaO t.ha ⁻¹ . rok] | kategorie CO ₃ | P | K | Mg | Ca |
|---------------------|------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------|------------|-------------|
| | | | | | | [mg. kg ⁻¹ půdy] | | | |
| 3 | 2008 | S | 7,2 | - | V | 102 | 216 | 104 | 3910 |
| 2 | 2008 | S | 6,7 | - | N | 98 | 174 | 102 | 2270 |
| arit. průměr | | | 7 | - | SV | 100 | 195 | 103 | 3090 |
| hodnocení | | | N | - | - | D | D | nevyr. | D |
| variační koeficient | | | 5 | - | - | 3 | 15 | 1 | 38 |
| vyrovnanost | | | vyr. | | - | vyr. | vyr. | vyr. | nevyr. |

Tabulka č. 12 Agrochemické vlastnosti pozemku č.4403/8 – vlastní pozemek

Zdroj: LPIS



Obrázek č. 4 Pozemek č. 4403/8

| číslo vzorku | rok | druh půdy | hodnota pH (v CaCl ₂) | potřeba vápnění [CaO t.ha ⁻¹ rok] | kategorie CO ₃ | P | K | Mg | Ca |
|-----------------|------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----|-----|------|
| | | | | | | [mg. Kg ⁻¹ půdy] | | | |
| 8 | 2008 | S | 5,9 | 0,4 | N | 78 | 298 | 174 | 2770 |
| hodnocení | | | SlaK | 4,13 | | D | D | D | D |

Tabulka č.13 Agrochemické vlastnosti pozemku č. 2403/1 – pronajatý pozemek

Zdroj: LPIS



Obrázek č. 5 Pozemek č.2403/1

Kategorie obsahů živin v zemědělských půdách

| Obsah | Hodnocení + korekce dávky P, K, Mg, Ca pro hnojařský zásah |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nízký (N) | potřeba dosycení příslušnou živinou, povýšit vypočtenou dávku o 50% |
| vyhovující (VH) | potřeba mírného dosycení příslušnou živinou, povýšit vypočtenou dávku o 20 - 30% |
| dobrý (D) | příznivý obsah, jehož udržení je potřeba zajistit nahrazováním hnojením příslušnou živinou, dodávat živinu podle odběrových normativů |
| Vysoký (V) | potřeba vypustit hnojení příslušnou živinou na přechodnou dobu (asi 2 až 3 roky), než bude dosaženo kategorie dobré |
| Velmi vysoký (VV) | zvyšování tohoto obsahu je nevhodné z ekologického hlediska hnojení příslušnou živinou je nepřipustné - vypustit hnojení příslušnou živinou na dobu, než budou k dispozici nové výsledky AZP |

Tabulka č.14 Vysvětlivky k tabulkám č.10, č.11, č.12, č.13

Z výše uvedených tabulek č. 10 – č. 13 vyplývá, že půdní zásoba živin je jak na vlastních tak na pronajatých pozemcích na dobrých či vysokých hodnotách, což indikuje správné hospodaření soukromého zemědělce na zvolených pozemcích. Na zvolených pozemcích jsou určité rozdíly mezi jednotlivými prvky půdních živin. Tento fakt může být způsoben např. rozdílnými plodinami, které byly v roce odebrání vzorků na daných pozemcích pěstovány a rozdílným technologickým způsobem i v jiných agrotechnických lhůtách dané pozemky hnojeny.

Obecně lze z výše uvedeného konstatovat, že zemědělský podnikatel má shodný přístup z hlediska půdní výživy, jak pronajatým, tak vlastním pozemkům.

Doplňování živin půdy CaO ha⁻¹

Pro zajištění efektivního udržitelného dlouhodobého zemědělského hospodaření je třeba neustále monitorovat a udržovat hodnoty živin půdy na optimálních hodnotách, tj. doplňovat potřebné živiny dle agrotechnických postupů v závislosti na pěstovaných plodinách.

Jako příklad je uvedena tabulka pro doplnění CaO ha⁻¹:

| Lehká půda | | Střední půda | | Těžká půda | |
|------------|---------------------------|--------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| pH | tuny CaO.ha ⁻¹ | pH | tuny CaO.ha ⁻¹ | pH | tuny CaO.ha ⁻¹ |
| do 4,5 | 1,2 | do 4,5 | 1,5 | do 4,5 | 1,7 |
| 4,6-5,0 | 0,8 | 4,6-5,0 | 1 | 4,6-5,0 | 1,25 |
| 5,1-5,5 | 0,6 | 5,1,-5,5 | 0,7 | 5,1-5,5 | 0,85 |
| 5,6-5,7 | 0,3 | 5,6-6,0 | 0,4 | 5,6-6,0 | 0,5 |
| | | 6,1-6,5 | 0,2 | 6,1-6,5 | 0,25 |
| | | | | 6,6-6,7 | 0,2 |

Tabulka č.15 Roční normativy dávek vápenatých hnojiv v tunách CaO.ha⁻¹ – orná půda

Zdroj:LPIS

Dle výstupů agrochemického zkoušení půd vyplývá, že zvolené pozemky mají hodnoty pH od cca 5,9 do 7. Jelikož se v dotčené oblasti k.ú. Horní Roveň, Dolní Roveň a Litětiny nacházejí střední půdy, vychází dle tabulky doporučená dávka CaO ha⁻¹ od 0 po 0,4t/ha.

Dle normativů uvedených v tabulce č. 15 je i z tohoto porovnání patrné, že půdní zásoba sledovaných pozemků je přibližně shodná jak u pronajaté půdy, tak i u vlastní. Lze tedy konstatovat, že se zemědělec chová k vlastní i pronajaté půdě obdobně. Pronajaté pozemky má soukromý zemědělec pronajaty na dlouhé časové období s výpovědní lhůtou 10 let, což mu umožňuje dlouhodobě plánovat s pronajatými pozemky a chovat se k pronajatým pozemkům jako k vlastním. Tato specifická premisa soukromého zemědělce má také vliv na množství živin na pronajatých pozemcích, jelikož může do pronajatých pozemků investovat finanční prostředky jak v podobě sledovaných živin, tak i stopových prvků.

7.2. Úřední cena zjištěná ve vybraných k.ú.

Ceny platné od 1. 1. 2012 podle vyhlášky 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (v aktualizovaném znění vyhlášky 427/2008 Sb. s účinností od 1. 1. 2010, vyhláškou 340/2008 Sb. s účinností od 1. 1. 2011 a vyhláškou 358/2011 Sb. s účinností od 1. 1. 2012).

| katastrální území | cena (Kč/m ²) |
|-----------------------------|---------------------------|
| Chrast | 10,7 |
| Opatovec | 7,32 |
| Dříteč | 8,64 |
| Topol | 14,66 |
| Dolní Houžovec | 4,22 |
| Veliny | 5,18 |
| Choltice | 8,98 |
| Starý Máteřov | 6,51 |
| Poběžovice u Přelouče | 8,51 |
| Přelouč | 10,23 |
| Nekoř | 2,3 |
| Holešovice u Chroustovic | 14,5 |
| Holice | 6,5 |
| Pastviny | 2,21 |

Tabulka č.16 Úřední cena zjištěná v daných k.ú.

Zdroj: vyhláška 412/2008 Sb.

7.3. Tržní cena zjištěná ve vybraných k.ú. Pardubického kraje

Pro zjištění tržní ceny, byly použity nabídky zemědělské půdy realitních kanceláří v Pardubickém kraji.

| katastrální území | výměra m ² | cena/m ² | druh pozemku |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| Chrast | 5773 | 35 | ovocný sad |
| Chrast | 581 | 12 | orná půda |
| Opatovec | 8100 | 11 | orná půda |
| Dříteč | 10916 | 90 | orná půda |
| Topol | 8219 | 230 | orná půda |
| Dolní Houžovec | 23703 | 24 | orná půda |
| Topol | 8060 | 21 | orná půda |
| Veliny | 32700 | 11 | orná půda |
| Choltice | 3752 | 80 | orná půda |
| Starý Máteřov | 11 008 | 320 | orná půda |
| Poběžovice u Přelouče | 13561 | 15 | orná půda |
| Přelouč | 5351 | 62 | orná půda |
| Nekoř | 994 | 131 | orná půda |
| Holešovice u Chroustovic | 791 | 15 | orná půda |
| Holice | 8000 | 300 | orná půda |
| Pastviny | 13944 | 77 | orná půda |
| průměr | 10076 | 32,68 | |

Tabulka č.17 Tržní cena zjištěná v daných k.ú. Pardubického kraje

Na cenu pozemku má velký vliv poloha, jeho velikost, budoucí uvažované využití pozemku, blízkost obydlené části města, nebo se dle územního plánu pozemek nachází v zastavitelné části obce, tím jeho cena strmě stoupá. Tabulka č. 17 uvádí skutečné tržní ceny v Pardubickém kraji za ornou půdu. Lze ovšem dovozovat, že pokud je tržní prodejní cena vyšší než 30 Kč/m² v Pardubickém kraji, bude se zpravidla jednat o spekulaci s pozemky, nebo je již daný pozemek v územním plánu veden jako rozvojové území obce s možností výstavby. V takových případech cena zemědělské orné půdy strmě stoupá např. na 320 Kč/m² v případě pozemku ve Starém Máteřově a prodejní cena je mimo realitu tržní ceny zemědělské půdy, když je pozemek oficiálně veden jako zemědělský půdní fond. Pokud se daný pozemek nachází v blízkosti většího intravilánu obce, či města, pak může být cena i výrazně vyšší než uvedených 320 Kč/m².

V ČR se v roce 2012 zobchodovalo přibližně 2,65 % ZPF, vedle toho s část půdy převedla bezúplatnou formou (dědictvím, darem atd.). Tržní ceny prodávaných pozemků zaznamenaly nárůst a jejich ceny se pohybují nad 90tis. Kč/ha. Rovněž průměrné nájemné ze zemědělské půdy se v roce 2012 zvýšilo na 1 430 Kč/ha u fyzických osob.

| Ukazatel | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Podíl na ZPF (%) | 2,81 | 3,41 | 3,42 | 3,71 | 2,94 | 2,56 | 2,66 | 2,72 | 2,65 |
| Absolutní obchodovatelná výměra (ha) | 119 847 | 145 266 | 145 487 | 157 638 | 124 774 | 108 518 | 112 611 | 115 400 | 112 100 |

Tabulka č.18 Obchodovatelnost s půdou v ČR

Pramen: ČÚZK Zpracoval: I. Jelínek (ÚZEI)

Výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím SPÚ ČR podle § 7 zákona č. 95/1999 na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, členy družstev a oprávněných osob tvořila 89% celkové převedené půdy a dosáhla v roce 2010 celkem 22,7 tis. ha.

Průměrná výměra prodávaného pozemku činila 1,01 ha. Kupní cena za 1 m² se zvýšila na 6,51 Kč/m². Tržní cena prodávané státní půdy, která má největší vypovídající schopnost o cenách půdy pro zemědělské účely činila 6,12 Kč/m².

7.4. Průměrný roční nájem podle výrobních oblastí

Průměrný nájem ze zemědělské půdy podle šetření FADN v roce 2012 v ČR činil u fyzických osob 1 330 Kč/ha (průměrným ročním nárůstem 4 % od roku 2005) a u právnických osob 1 677 Kč/ha. Mez faktory, které přispívají ke zvyšování nájemného patří zejména rostoucí platby vázané na půdu, konkurence a využití půdy.

| Výrobní oblast | Fyzické osoby | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Kukuřičná | 1523 | 1705 | 1672 | 1767 | 2068 | 1921 | 1979 | 2080 |
| Řepařská | 1353 | 1296 | 1427 | 1465 | 1543 | 1607 | 1730 | 1790 |
| Bramborářská | 639 | 701 | 773 | 806 | 871 | 925 | 963 | 1041 |
| Bramborářsko-ovesná | 716 | 708 | 811 | 859 | 872 | 908 | 966 | 1016 |
| Horská | 555 | 626 | 535 | 589 | 689 | 763 | 760 | 808 |
| ČR | 1010 | 1037 | 1156 | 1198 | 1259 | 1272 | 1352 | 1430 |
| Výrobní oblast | Právnické osoby | | | | | | | |
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Kukuřičná | 1239 | 1298 | 1460 | 1594 | 1680 | 1727 | 1884 | 2015 |
| Řepařská | 1445 | 1478 | 1552 | 1628 | 1908 | 1993 | 2104 | 2259 |
| Bramborářská | 614 | 669 | 748 | 894 | 1040 | 1149 | 1227 | 1400 |
| Bramborářsko-ovesná | 480 | 510 | 592 | 745 | 887 | 961 | 1116 | 1304 |
| Horská | 351 | 413 | 437 | 494 | 666 | 719 | 816 | 961 |
| ČR | 874 | 951 | 1041 | 1121 | 1317 | 1421 | 1513 | 1677 |

Tabulka č.19 Průměrný nájem na 1ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí Kč/ha

Zdroj: ÚZEI (FADN CZ)

7.5. Vlastní zkoumání výše nájemného v řepařské oblasti

Pro vlastní výzkum výše nájemného jsem zvolil hospodařící zemědělce v okolí Holicka okres Pardubice, který se nachází v řepařské oblasti.

Subjekt: Pavel Sedlák - průměrný roční nájem činí 1900,- Kč/ha
Solvit, s.r.o. - průměrný roční nájem činí 1900,- Kč/ha
VIRP, s.r.o. - průměrný roční nájem činí 1950,- Kč/ha
ZEOS, s.r.o. - průměrný roční nájem činí 1750,- Kč/ha
Petr Růžička - průměrný roční nájem činí 1870,- Kč/ha
Schejbal Josef – průměrný roční nájem činí 1970,- Kč./ha

Celkový průměrný roční nájem sledovaných zemědělských podnikatelů činí 1890,-Kč/ha. Ze sledovaných soukromých zemědělců, dle zkoumání ÚZEI fyzické osoby je průměrný nájem 1913 Kč, což je o více než 100 Kč více než je uvedeno v tabulce č. 19 řepařské výrobní oblasti pro rok 2012. Naproti tomu u právnických osob je průměrný roční nájem 1856 Kč, což je méně než u soukromých zemědělců a o více jak 300,- Kč méně než ve zkoumání ÚZEI.

Ze získaných hodnot vyplývá, že průměrný roční nájem sledovaných zemědělských podnikatelů je cca o 300,-Kč/ha nižší, než uvádí tabulka č.19 v řepařské výrobní oblasti pro rok 2012. Tento rozdíl je zapříčiněn nižší úrodností půd a dlouhodobými pronájmy, které neumožňují výrazný pohyb pronajaté půdy mezi subjekty podnikající v zemědělství.

8) Diskuze

Porovnání hospodaření na vlastních a pronajatých pozemků vychází z agrochemického zkoušení půd v ČR, které dlouhodobě sleduje vývoj základních živinných hodnot půd. Hodnoty agrochemického zkoušení půd pro zvolené pozemky soukromého zemědělce byly použity k porovnání živinných hodnot, jak vlastních, tak i pronajatých pozemků.

Agrochemické zkoušení zemědělských půd (dále také „AZZP“) je ČR soustavně prováděno již od poloviny minulého století za účelem kontroly stavu klíčových vlastností půdy, představují ukazatel pro stanovení kvality zemědělské půdy. Informace o stavu a vývoji půdních vlastností slouží nejen vlastníkům pozemků, ale také subjektům, kteří na daných pozemcích hospodaří, a také jsou využívány státní správou pro tvorbu statní zemědělské politiky. Jsou také využitelné pro proces výživy rostlin a hnojení půdy v delším časovém horizontu. Podmínky agrochemického zkoušení zemědělských půd a zjišťování vlastností lesních pozemků jsou podrobně upraveny vyhláškou č. 275/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V současné době představuje systém agrochemického zkoušení zemědělských půd moderní systém kontroly půdní úrodnosti, jehož plasticita dovoluje v relativně krátké době podávat potřebné informace orgánům statní správy a podnikatelům hospodařícím na zemědělské půdě. AZZP metodicky a organizačně zabezpečuje Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský (UKZUZ), který organizuje odběr půdních vzorků, provádí analýzy, zpracovává výsledky, které pravidelně vyhodnocuje a porovnává podle jednotlivých druhů pozemků – orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen TTP); z pohledu prostorového členění jsou výsledky uváděny za celou republiku.

Od roku 1990 se pro stanovení obsahu přístupných živin v půdě (P, K, Mg, Ca) používá jednotná chemická metoda Mehlich II, která byla od roku 1999 modifikována metodou Mehlich III.

Na základě porovnání výsledků AZZP lze sledovat negativní tendenci vývoje půdní reakce, ve kterém pokračuje i v posledních letech stálý trend okyselování půd u všech sledovaných druhů pozemků. Tento negativní trend lze přičíst výraznému poklesu používání vápenatých hnojiv, které ve sledovaném období klesl až na 5% oproti stavu před rokem 1990. V rámci uváděných a porovnávaných časových úseků za Českou republiku pokleslo průměrné pH u orné půdy o 0,2 stupně a u půd trvalých travních porostů činí průměrný pokles 0,4 stupně. Změny půdní reakce podle kritérií hodnocení pH jsou mnohem názornější než posuzování pH v absolutních hodnotách.

U orné půdy v rámci ČR došlo k přesunu půdní reakce dle AZZP mezi roky 1990 – 2010 cca 16 % ploch s neutrální reakcí do kategorií slabě až silně kyselých půd, prakticky stagnuje podíl půd s alkalickým a silně alkalickým pH. Toto zjištění je empiricky vyjádřeno v tabulce č. 20.

| Výsledky agrochemického zkoušení zemědělských půd ČR – půdní reakce | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|--------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| druh pozemku | cyklus zkoušení | výměra [ha] | Ex. Kyselá | Sil. Kyselá | Kyselá | Sla. Kyselá | Neutrální | Alkalická | Sil. Alk. |
| [%] | | | | | | | | | |
| orná půda | A: 1990-1992 | 2 727 315 | 1,22 | 4,17 | 9,71 | 36,44 | 34,59 | 13,72 | 0,15 |
| | B: 1993-1998 | 2 235 838 | 1,39 | 4,74 | 10,61 | 40,12 | 28,47 | 14,36 | 0,31 |
| | C: 1999-2004 | 2 535 519 | 1,04 | 5,09 | 13,53 | 44,50 | 21,16 | 14,05 | 0,63 |
| | D: 2005-2010 | 2 696 398 | 0,65 | 5,75 | 17,84 | 43,99 | 18,13 | 13,56 | 0,09 |
| | rozdíl D - A | -30 917 | -0,57 | 1,58 | 8,13 | 7,55 | -16,46 | -0,16 | -0,06 |

Tabulka č. 20 – Výsledky agrochemického zkoušení zemědělských půd ČR – půdní reakce.

Zdroj: Situační a výhledová zpráva Půda 2012

Silnější okyselovací procesy půdy jsou již také zaznamenávány u dalších kategorizací půd (vinice, chmelnice, ovocné sady), i když jim je zpravidla z pohledu vápnění a výživy rostlin věnována větší pozornost. Jejich pěstební plochy nejsou v rámci celkové výměry zemědělské půdy nijak významné, takže průměrné hodnoty za zemědělskou půdu nijak významně neovlivňují.

Uvedený pokles hodnoty pH na velkém souboru vzorků z analyzovaných výměř znamená zásah i do nižších správních celků a zemědělských podniků. Tendence okyselování půd má vliv na hospodaření na pozemcích zejména v oblasti opětovného obnovení a ustavení dlouhodobého plánu systému vápnění, který by zaručil dlouhodobé udržitelné hospodaření na pozemcích bez odkyselovacího vlivu.

Pro hodnocení kvality půd se dle AZZP sledují následující prvky P, K, Mg, Ca. Vývoj jejich obsahu v orné půdě za sledované období má převážně klesající charakter.

Obsah přístupného fosforu (P)

Obsah přístupného fosforu u orných půd se od roku 1990 v průměru ČR snížil o 18 mg.kg-1 půdy. Kategorizace obsahu přístupného fosforu u orné půdy, podle kritérii hodnocení obsahu fosforu, má v rámci republiky zhoršující se tendenci. Tento vývoj je patrný z nárůstu kategorie půd s nízkým obsahem přístupného fosforu - oproti začátku 90. let minulého století, o více než 15 %. Když k tomu přádáme kategorii orných půd s vyhovujícím obsahem přístupného P, je nárůst kategorií, které je nutno přednostně touto živinou hnojit, bezmála 19 %.

| Výsledky agrochemického zkoušení zeměděl. půd ČR – obsah přístupného fosforu | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------|------------|-------|--------|--------------|
| druh pozemku | cyklus zkoušení | výměra [ha] | Nízký | Vyhovující | Dobrý | Vysoký | Velmi vysoký |
| | | | [%] | | | | |
| orná půda | A: 1990-1992 | 2 727 315 | 9,11 | 25,64 | 29,59 | 27,31 | 8,36 |
| | B: 1993-1998 | 2 235 838 | 11,97 | 29,75 | 27,97 | 23,26 | 7,04 |
| | C: 1999-2004 | 2 535 519 | 18,99 | 29,41 | 24,84 | 19,77 | 7,00 |
| | D: 2005-2010 | 2 696 398 | 24,94 | 28,70 | 22,70 | 17,42 | 6,22 |
| | rozdíl D - A | -30 917 | 15,83 | 3,06 | -6,89 | -9,89 | -2,14 |

Tabulka č. 21 – Agrochemické zkoušení zemědělských půd ČR – obsah přístupného fosforu

Zdroj: Situační a výhledová zpráva Půda 2012

Obsah přístupného draslíku (K)

Vývoj obsahu přístupného draslíku má jednoznačně negativní tendenci v půdách téměř všech druhů pozemků (vyjma půd TTP). Na orné půdě poklesl obsah přístupného draslíku v průměru republiky o 40 mg.kg-1 půdy oproti začátku 90. let minulého století.

U orné půdy lze velmi silnou negativní tendenci prokázat v rámci cele ČR přesunem více než 15 % výměry z kategorií dobrý, vysoký a velmi vysoký obsah do kategorií nízký a vyhovující obsah.

| Výsledky agrochemického zkoušení zeměděl. půd ČR – obsah přístupného draslíku | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------|------------|-------|--------|--------------|
| druh pozemku | cyklus zkoušení | výměra [ha] | Nízký | Vyhovující | Dobry | Vysoký | Velmi vysoký |
| | | | [%] | | | | |
| orná půda | A: 1990-1992 | 2 727 315 | 3,43 | 17,60 | 48,75 | 18,72 | 11,51 |
| | B: 1993-1998 | 2 235 838 | 5,73 | 23,60 | 48,54 | 13,83 | 8,29 |
| | C: 1999-2004 | 2 535 519 | 8,51 | 30,97 | 44,44 | 10,19 | 5,88 |
| | D: 2005-2010 | 2 696 398 | 7,68 | 28,74 | 44,24 | 11,85 | 7,49 |
| | rozdíl D - A | -30 917 | 4,25 | 11,14 | -4,51 | -6,87 | -4,02 |

Tabulka č. 22 - Agrochemické zkoušení zemědělských půd ČR – obsah přístupného draslíku

Zdroj: Situační a výhledová zpráva Půda 2012

Obsah přístupného hořčíku (Mg)

Průměrné obsahy přístupného hořčíku v půdách ČR, pocházející z velkých souborů hodnot, nevykazují výraznější změny, spíše lze hovořit o stagnaci obsahu, který v různých časových úsecích vykazuje mírné odchylky od dlouhodobě. Podíl půd s nízkým obsahem hořčíku se ve sledovaném období oproti ostatním prvkům nepatrně snížil.

| Výsledky agrochemického zkoušení zeměděl. půd ČR – obsah přístupného hořčíku | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------|------------|-------|--------|--------------|
| druh pozemku | cyklus zkoušení | výměra [ha] | Nízký | Vyhovující | Dobrý | Vysoký | Velmi vysoký |
| | | | [%] | | | | |
| orná půda | A: 1990-1992 | 2 727 315 | 27,35 | 31,00 | 24,80 | 8,07 | 8,78 |
| | B: 1993-1998 | 2 235 838 | 22,38 | 31,16 | 28,62 | 9,26 | 8,57 |
| | C: 1999-2004 | 2 535 519 | 20,50 | 32,37 | 31,12 | 8,66 | 7,35 |
| | D: 2005-2010 | 2 696 398 | 18,57 | 34,22 | 31,21 | 8,77 | 7,23 |
| | rozdílnost D - A | -30 917 | -8,78 | 3,22 | 6,41 | 0,70 | -1,55 |

Tabulka č. 23 - Agrochemické zkoušení zemědělských půd ČR – obsah přístupného hořčíku

Zdroj: Situační a výhledová zpráva Půda 2012

Obsah přístupného vápníku (Ca)

Vývojový trend obsahu přístupného vápníku v půdě koreluje s hodnotou pH a má mírně se zhoršující tendenci. Vzhledem k množství přístupného vápníku v půdě, které se měří v tisících miligramů.kg-1 půdy, lze hovořit pouze o mírném snižování (cca 5-10 %) obsahu vápníku v půdách, i když oproti předcházejícím hodnocením se proces úbytku stále prohlubuje. Na orné půdě je patrně snížení obsahu přístupného vápníku v průměru ČR o 217 mg.kg-1 půdy.

| Výsledky agrochemického zkoušení zeměděl. půd ČR – obsah přístupného vápníku | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------|------------|--------|--------|--------------|
| druh pozemku | cyklus zkoušení | výměra [ha] | Nízký | Vyhovující | Dobrý | Vysoký | Velmi vysoký |
| | | | [%] | | | | |
| orná půda | A: 1990-1992 | 2 727 315 | 3,21 | 29,11 | 37,96 | 17,23 | 12,49 |
| | B: 1993-1998 | 2 235 838 | 2,81 | 29,48 | 38,09 | 16,97 | 12,64 |
| | C: 1999-2004 | 2 535 519 | 5,50 | 37,65 | 30,87 | 13,62 | 12,36 |
| | D: 2005-2010 | 2 696 398 | 7,21 | 40,01 | 27,71 | 12,78 | 12,28 |
| | rozdílnost D - A | -30 917 | 4,00 | 10,90 | -10,25 | -4,45 | -0,21 |

Tabulka č. 24 - Agrochemické zkoušení zemědělských půd ČR – obsah přístupného hořčíku; Zdroj: Situační a výhledová zpráva Půda 2012

Z vývoje obsahu základních živinných prvků AZPP je evidentní že v průběhu sledovaného období došlo k poklesu obsahu těchto prvků. Na počátku 90 let byly hodnoty těchto prvků v půdách na dobrých hodnotách a půdy byly dobře zásobeny. Bohužel v 90 letech byla ekonomická situace v zemědělství s dodáváním těchto prvků do půdy velmi nepříznivá, navíc byl tento stav ještě umocněn výrazným poklesem počtu skotu v ČR. Statková hnojiva jsou významným vstupem pro dodávání těchto prvků do půdy a navíc ve vhodném chemickém složení, který umožňuje efektivní využití těchto prvků.

S rozvojem využívání biomasy od 90. let dochází k postupnému zvyšování odvozu biomasy z orné půdy, zejména slámy pro teplárenské provozy. Odvozem biomasy z orné půdy dochází k trvalému nevratnému jednorázovému odvozu těchto prvků, které se do půdy již nevrátí, a tudíž dochází k rychlému úbytku zásob těchto prvků v půdě. Rozumný hospodář, tedy nedopustí, aby ztratil tyto klíčové prvky formou prodeje biomasy. Tržba, kterou za tuto biomasu obdrží, zpravidla nepokryje náklady na nákup průmyslových hnojiv k dotaci odvezených živin.

Aby se situace zlepšila je nutné dotovat půdu minimálně takovým množstvím živin, které bylo z půdy odčerpáno realizovanou tržní produkcí. Tato základní premisa by měla být zohledněna v osevním postupu a plánu hnojení daných pozemků.

Cena nájmu půdy na základě vlastního zkoumání ve zvoleném regionu, je téměř shodná jak u právnických tak i u fyzických hospodařících osob. Tento stav ve zkoumaném regionu je dán vysokou poptávkou po půdě pro zemědělské účely. V současné době je cena nájmu vyšší, než je průměrná uváděná hodnota, jelikož je ovlivněna staršími dlouhodobými nájemními smlouvami s několikaletou výpovědní lhůtou. Současný stav vysoké poptávky po půdě vede majitele pozemků ke zvyšování ceny nájmu. V pardubickém okrese nejsou ani výjimkou tendry na nájemce, kde vlastník vybírá podle nejvyšší nabízené ceny a podle délky nabízeného pronájmu.

9) Závěr

Hlavním cílem této práce bylo podání výkladu problematiky vlastnictví a pronájmu půdy. Vlastnické právo k půdě představuje jedno z hlavních lidských práv, bez možnosti vlastnit půdu by nebylo možné konat jakoukoliv lidskou činnost. Tato problematika je velmi rozsáhlá a zasahuje do mnoha odvětví. Hlavně právní úprava není zcela ucelená a vychází z mnoha pramenů.

Na základě vlastního šetření a z odborné literatury vyplývá následující:

- v roce 2011 bylo registrováno 2554 subjektů podnikajících v zemědělství v Pardubickém kraji, největší zastoupení mají rolníci s výměrou do 10 ha a to v počtu 1629.

- vývoj cen pronájmu je uveden v tabulce č.19 a s porovnáním s vlastním průzkumem lze konstatovat, že nájemné u fyzických osob je vyšší než je republikový průměr v řepařské oblasti, naproti tomu výše nájmu u právnických osob je nižší než je republikový průměr v dané výrobní oblasti (tento stav je zapříčiněn uzavřenými dlouhodobými nájemními smlouvami)

- úřední cena ve sledovaných katastrálních území se pohybuje v rozmezí od 2,21 Kč/m² do 14,66 Kč/m²

- vývoj tržních cen zemědělské půdy ve sledovaných katastrálních území se pohybuje od 11 Kč/m² do 320 Kč/m². Tato čísla jsou ovlivněna polohou, výměrou a předpokládaným urbanistickým využitím, tyto faktory zásadně ovlivňují cenu, za kterou je půda prodávána. Pokud bude tržní cena zemědělské půdy vyšší než 30 Kč/m² v Pardubickém kraji, pak zpravidla tato půda v budoucnu nebude mít zemědělské využití, ale bude vyjmuta ze zemědělského půdního fondu a bude určena zejména pro stavební účely.

Vývoj cen pronájmu půdy je ovlivněn změnou poptávky po půdě v posledních letech. V dřívějším období pronájem půdy vycházel úřední ceny půdy a stanoveného procenta za její pronájem, u státní půdy se jedná o 1 %. V současné době se očekává zvýšení stanoveného procenta pro roční cenu pronájmu. Soukromí vlastníci půdy postupovali většinou shodným

mechanismem, ale procento nájmu bylo po roce 2000 cca 1,5%, toto procento neustále roste. V současné době je nájem kolem 2% z průměrné úřední ceny, pokud je v oblasti vysoká poptávka nejsou výjimkou nájmy přes 3%. S neustále se každoročně snižujícím zemědělským půdním fondem a zvyšují se poptávkou po zemědělské půdě, je v posledních letech jednoznačně registrováno zvýšení cen pronájmu půdy.

Porovnání vlastních a pronajatých pozemků, které bylo provedeno na pozemcích soukromě hospodařícího zemědělce, který obhospodařuje cca 150 ha orné půdy. Výsledky porovnání vlastních a pronajatých pozemků, včetně standardizované tabulky živinných zásob v půdě jsou podrobněji rozpracovány v kapitole č. 6 této práce. Na základě porovnání živinných zásob, dle standardizované metodiky, v půdě vlastních a pronajatých pozemků lze konstatovat, že mezi vlastními a pronajatými pozemky vlastního šetření není výrazný rozdíl v živinných zásobách daných pozemků. Všechny porovnávané pozemky mají dobré nebo velmi dobré slovní hodnocení obsahu živinných zásob, jak pozemky vlastní tak i pronajaté.

Na závěr lze konstatovat, že vybraný zemědělský podnikatel se chová podle zásad správné zemědělské praxe. Z porovnání půdních zásob živin vlastních a pronajatých pozemků vyplývá, že se soukromý zemědělec chová k vlastním i pronajatým pozemkům obdobně. Nelze tedy ve zmíněném případě přijmout obecnou hypotézu, že nájemce pouze využívá a drancuje pronajatou půdu. Toto zjištění je v souladu se současným extenzivním využíváním zemědělské půdy a s nutností hospodárného využívání veškerých zdrojů. Pokud chce zemědělec, ať na vlastních, či pronajatých pozemcích dlouhodobě hospodařit a ekonomicky prosperovat, musí se o ně bez rozdílu druhu vlastnictví starat obdobně, aby byl schopen dlouhodobě vykazovat požadovaných výnosů a ekonomického zhodnocení své produkce.

10) Seznam použitých zkratk

| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 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 |
| HRRE | Hrubý roční rentní efekt |
| k.ú. | Katastrální území |
| LFA | Less Favoured Areas (méně příznivé oblasti) |
| LPIS | Land Parcel Identification System (systém pro identifikaci pozemků) |
| PF ČR | Pozemkový fond České Republiky |
| ÚZEI | Ústav zemědělské ekonomiky a informací |
| VÚZE | Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky |
| TTP | Trvalé travní porosty |

11) Literatura

AGRARHEUTE, 2011: Deutlich höhere Preise für Agrarland gezahlt, Wirtschaft .17. 8. 2011 dostupné z <http://www.agrarheute.com/agrarland>

BAŠKA, V. a kol. 2010. České zemědělství šest let po vstupu do Evropské unie. Ústav zemědělské ekonomiky a informací. Praha. 77 s. ISBN 978-80-86671-81-9.

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

BOINON, J. P., KROLL, J. C., LEPICIER, D., LESEIGNEUR, A., VIALON, J. B., 2007: Enforcement of the 2003 CAP reform in 5 countries of the West European Union: Consequences on land rent and land market. Agric. Econ. – Czech., 53, 4: 173–183. ISSN 0139-570X

BRADÁČ, A. - FIALA, J. - HLAVINKOVÁ, V. Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. Praha: Linde Praha a.s. 2007. 741 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

CIAIAN, P. A. et al. (2010), Distributional Effects of CAP Subsidies: Micro Evidence from the EU, EERI Research Paper Series 05/2010, EERI, Brussels.

Clark, J.S., Fulton, M., Scott, J.T. Jr. 1993. The Inconsistency of Land Values. Land Rents and Capitalization Formulas. American Journal of Agricultural Economics. 75(1): 147-155.

FALTYSOVÁ H., BÁRTA F. a kol. (2002): Pardubicko. In: Mackovčín P. a Sedláček M. (eds.): Chráněná území ČR, svazek IV. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR a EkoCentrum Brno, Praha, 316 pp.

CHAMBERS, r. g., PHIPPS, T.T. 1988. Accumulation and Rental Behavior in the Market for Farmland, Western Journal of Agricultural Economics. 13(2): 294-306 s.

JANDÁK, Jiří - PRAX, Alois - POKORNÝ, Eduard. Půdoznalství. 1. vydání. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita. 2004. 140 s. ISBN 80-7157-559-3.

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

- KOZÁK, Josef - NĚMEČEK, Jan. Atlas půd České republiky. Praha: ProspektrumMZe ČR ve spolupráci s ČZU. 2009. 149 s. ISBN 8021318821.
- KUBA, Bohumil - OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí. Jihlava: Vilímek. 1993. 167 s. ISBN 80-85811-02-2
- LIŠKA, Petr. Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí. Praha: Prospektrum. 1994. 408 s. ISBN 80-7175-014-X
- MACÁKOVÁ, Libuše et. al. Mikroekonomie - Základní kurs. 8. aktualizované vydání. Slaný: Melandrium. 2003. 275 s. ISBN 80-86175-38-3.
- MAŠÁT, Karel - NĚMEČEK, Jan - TOMIŠKA, Zdeněk. Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek. 3. přepracované a dopl. vydání. 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. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha. 2004. 391 s. ISBN 80-86671-12-7.
- PEKÁREK, Milan - PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně. 1996. 301 s. ISBN 80-210-1349-4.
- POKORNÝ, Eduard - ŠARAPATKA, Bořivoj. Příručka ekologického zemědělce. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Ústavu zemědělských a potravinářských informací. 2003. 40 s. ISBN 80-7084-295-4.
- SUCHÁNEK, Jaroslav. Nové zemědělské a lesní právo. 1. vydání. Praha: Prospektrum. 1996. 232 s. ISBN 80-7175-046-8.
- VRBOVÁ, E. - NĚMEC, J. Land market development in the Czech Republic. 18.4.2005 dostupné z <http://www.cazv.cz/attachments/6-Vrbova.pdf>
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk. 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- STŘELEČEK, F., LOSOSOVÁ, J., ZDENĚK, R.: Farm land rent in the European Union. Acta univ. agric. et silvic. Mendel. Brun., 2011, LIX, No. 4, pp. 309–318
- Zemědělství 2010. Praha: Ministerstvo zemědělství. 2011. ISBN 978-80-7084-963-7

Situační a výhledová zpráva - Půda 2009. Ministerstvo zemědělství. 2010. ISBN 80-7084-800-5

Zelená zpráva 2010. Praha: Ministerstvo zemědělství. 2011. ISBN 978-80-7434-005-5

Situační a výhledová zpráva - Půda 2012. Ministerstvo zemědělství. ISBN 879-80-7434-088-8