

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Problematika vlastnictví a užívání státní zemědělské
půdy**

Bc. Jiří Pavliš, DiS.

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jiří Pavliš, DiS.

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Problematika vlastnictví a užívání státní zemědělské půdy

Název anglicky

Issues of ownership and use of state agricultural land

Cíle práce

Cílem teoretické části diplomové práce je komplexní zpracování problematiky vlastnictví a užívání státní zemědělské půdy z pohledu platné právní úpravy se zaměřením zejména na užívací vztahy k půdě a finanční dopady na příjem státu. Cílem aplikační části práce je ověření teoretických poznatků v praxi.

Metodika

- shromáždění podkladů a jejich prostudování
- roztřídění získaných poznatků dle předem stanovených klíčových znaků s využitím metody analýzy právních textů
- zpracování teoretické části práce
- shromáždění podkladů pro praktickou část práce a její zpracování, sběr druhotných dat
- vyhodnocení, diskuze – komparace, syntéza, návrh opatření a doporučení pro praxi
- závěr

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

nabývací tituly státu, nájemní smlouva, pachtovní smlouva, privatizace majetku státu, restituce státního majetku, Státní pozemkový úřad

Doporučené zdroje informací

- Česká republika. Zákon č. 139 ze dne 15. dubna 2002 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. In: Sbírka zákonů České republiky. 2002. částka 57.
- Česká republika. Zákon č. 229 ze dne 24. června 1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. In: Sbírka zákonů České republiky. 1991. částka 45.
- Česká republika. Zákon č. 428 ze dne 5. prosince 2012 o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. částka 155.
- Česká republika. Zákon č. 500 ze dne 24. června 2004 správní řád. In: Sbírka zákonů České republiky. 2004. částka 174.
- Česká republika. Zákon č. 503 ze dne 19. prosince 2012 o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. částka 188.
- Česká republika, Zákon č. 51 ze dne 19. ledna 2016, kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. In: Sbírka zákonů České republiky. 2016. částka 18.
- HAVLAN, Petr. Majetek státu v platné právní úpravě. 3. aktualiz. a pod. dopl. Praha: Linde, 2010. 504 s. Praktické právní příručky a 853. ISBN 978-80-7201-796-6.
- KARFÍK, Zdeněk a Marie KARFÍKOVÁ. Půda a právo : nová právní úprava vlastnických vztahů k půdě. 1. vyd. Praha: Nuga, 1991. 39 s. ISBN 80-900271-7-2.
- KŘÍŽ, J. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi: komentář. V Praze: C. H. Beck, 2013. 387 s. ISBN 978-80-7400-472-8.
- KUKLÍK, Jan. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011. 114 s. ISBN 9788087284254.
-

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 01. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "**Problematika vlastnictví a užívání státní zemědělské půdy**" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Janě Borské, PhD., za příkladné vedení a poskytování podstatných informací při psaní této diplomové práce.

Problematika vlastnictví a užívání státní zemědělské půdy

Abstrakt

Téma této závěrečné práce bylo zvoleno pro aktuálnost a tlak veřejnosti na zpracovávanou problematiku. Státní zemědělská půda je jedna z hlavních komodit, která určuje míru zemědělské soběstačnosti každého státu. Při definování využívání půdy docházelo k nejasnostem při odlišných výkladech právní úpravy. Proto byl zvolen cíl této práce v identifikaci hlavních problémů, které vznikly při nakládání se státní půdou a nalezení doporučení k jejich odstranění či zmírnění. Jako vhodné se ukázalo použití kvantitativní výzkumné metody - časových os s podporou kvalitativní výzkumné metody - rozhovory s odbornou veřejností a přímé pozorování. Praktická část popisuje nejčastější problémy ze zkoumané oblasti, které byly zjištěny při přímém pozorování, z rozhovorů a z vypočítaných prognóz. Na základě zjištěných poznatků byly správci státního majetku – Státnímu pozemkovému úřadu doporučeny kroky vedoucí ke zlepšení stavu zkoumané problematiky. V rámci této práce bylo zjištěno, že dochází k významnému snižování objemu disponibilní státní zemědělské půdy a postupnému poklesu příjmů v oblasti prodeje státní půdy, proto byla nalezena a následně doporučena opatření, která mírní tyto nepříznivé dopady, jak v oblasti zvyšování příjmů, tak i doporučení vedoucí ke stabilizaci objemu spravovaného majetku. Mezi nejvýznamnější nalezená doporučení patří úprava příslušných metodických pokynů a zvýšení objemu státní zemědělské půdy formou směnných smluv.

Klíčová slova:

nabývací tituly státu, nájemní smlouva, pachtovní smlouva, privatizace majetku státu, restituce státního majetku, Státní pozemkový úřad

Issues of ownership and use of state agricultural land

Abstract

The topic of this final thesis was chosen for the up-to-date and pressure of the public on the issue being processed. State farmland is one of the major commodities that determines the degree of agricultural self-sufficiency of each state. When defining land use, there were uncertainties about different interpretations of legislation. That is why the aim of this work was to identify the main problems that arose during the handling of the state and to find recommendations for their removal or mitigation. The use of a quantitative research method - time axes with the support of qualitative research methods - interviews with the professional public and direct observation has proved to be appropriate. The practical part describes the most frequent problems from the studied area, which were found in direct observation, interviews and calculated forecasts. On the basis of the findings, the administrators of the state property - State Land Office recommended steps to improve the state of the examined issues. This work has found that there is a significant reduction in the volume of available agricultural land and the gradual decline in income in the area of land sales, therefore measures have been found and subsequently recommended to mitigate these adverse effects both in the area of revenue growth and recommendations leading to stabilization of the volume of managed assets. The most important recommendations found include the adaptation of the relevant methodological guidelines and the increase of the volume of state agricultural land in the form of exchange contracts.

Keywords:

government securities, lease agreement, lease agreement, privatization of state property, restitution of state property, State Land Office

Obsah

1	ÚVOD	11
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	13
2.1	CÍL	13
2.2	METODIKA	13
3	TEORETICKÁ ČÁST	16
3.1	VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY	16
3.1.1	Právní úprava dle zákona č. 229/1991 Sb.	16
3.1.2	Právní úprava dle zákona č. 428/2012 Sb.	18
3.1.3	Právní úprava dle zákona č. 95/1999 Sb.	20
3.1.4	Právní úprava dle zákona č. 503/2012 Sb.	21
3.1.5	Právní úprava dle zákona č. 219/2000 Sb.	22
3.1.5.1	Formy nakládání s majetkem státu.....	23
3.1.5.2	Formy majetkoprávního vypořádání	25
3.1.6	Právní úprava dle zákona č. 89/2012 Sb.	26
3.1.6.1	Nájem.....	26
3.1.6.2	Pacht	27
3.1.6.3	Ukončení nájmu/pachtu	27
3.2	MAJETEK STÁTU.....	31
3.2.1	Jednostranné právní akty.....	32
3.2.1.1	První pozemková reforma	32
3.2.1.2	Druhá pozemková reforma.....	33
3.2.1.3	Rozhodnutí správního orgánu dle zák. 229/1991 Sb.	34
3.2.1.4	Rozhodnutí správního orgánu dle zák. 139/2002 Sb.	34
3.2.1.5	Rozhodnutí soudů	36
3.2.1.6	Odúmrť	36
3.2.2	Dvoustranné právní akty	37
3.2.2.1	Darovací smlouvy	37
3.2.2.2	Kupní smlouvy.....	37
3.2.2.3	Směnné smlouvy.....	38
3.3	HLAVNÍ ZÁSTUPCI STÁTU	38
3.3.1	Státní pozemkový úřad.....	38
3.3.1.1	Správa majetku státu	40
3.3.1.2	Restituce	41
3.3.1.3	Privatizace majetku státu	42
3.3.1.4	Pozemkové úpravy.....	43
3.3.2	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	44
3.3.2.1	Správa majetku	45
3.3.3	Lesy ČR	46

4	PRAKTICKÁ ČÁST	48
4.1	VZNIK STÁTNIHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU	48
4.2	TVORBA POSTUPŮ SPÚ	49
4.3	SOFTWAREVÉ VYBAVENÍ SPÚ	52
4.4	OBLAST SPRÁVY MAJETKU SPÚ	53
4.5	VYBRANÉ PŘÍJMY SPÚ.....	56
4.6	ZVÝŠENÍ PŘÍJMŮ V OBLASTI SPRÁVY MAJETKU	59
4.7	PROGNÓZY VYBRANÝCH UKAZATELŮ	68
4.7.1	Prognóza vývoje ukazatelů v oblasti správy majetku	68
4.7.2	Prognóza vývoje vybraných oblastí příjmů SPÚ	72
5	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ	75
6	ZÁVĚR	80
7	SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK	82
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	83
8.1	ODBORNÁ LITERATURA	83
8.2	PRÁVNÍ PŘEDPISY	84
8.3	VNITŘNÍ PŘEDPISY	85
8.4	INTERNETOVÉ ZDROJE	85
9	PŘÍLOHY	86

1 Úvod

Téma této práce bylo zvoleno pro jeho aktuálnost a dlouhodobý tlak veřejnosti na zpracovávanou problematiku. Po událostech, které se začaly odehrávat v listopadu 1989, došlo k úplnému obratu v chápání v mnoha oblastech, včetně postoji k majetku a to především k nemovitému. V polistopadovém vývoji bylo třeba obnovit vlastnictví, což zajišťoval soubor tzv. restitučních a rehabilitačních právních předpisů. Jednalo se o mnoho zákonů, jako například zákon č. 119/1990 Sb. o soudní rehabilitaci, zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích nebo zákon č. 229/1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Poslední přijatý zákon z této oblasti je zákon ze dne 8. 11. 2012, kdy byl přijat zákon č. 428 o majetkové vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Autor (Karfik, 2001) k této problematice uvádí, že po hluboké společenské změně v listopadu 1989 byla nastolena obecná otázka, jak docílit zmírnění některých křivd páchaných na majetku, k nimž došlo v období let 1948 - 1989. Postupně připravované zákony jsou známy jako předpisy restituční. Obecný pojem restituce byl vysvětlen např. autorem (Kuklík, 2011) jako pojem pocházející z latinského institutu tzv. *restitutio in integrum*, který představoval mimořádný prostředek přetora, jímž z důvodů hodných zvláštního zřetele odstraňoval některé škodlivé důsledky civilního práva a znamenal skutečné navrácení do stavu předešlého se všemi důsledky. V dnešním pojetí restituci autor chápe spíše jako posunutý význam pojmu označující nápravu některých zásahů do majetkových práv pocíťovaných podle způsobu provedení, či podle toho, proti komu zásahy směřovaly, jako majetkové křivdy, důsledky perzekuce či protiprávní stavy. Autorka (Průchová, 1997) popisuje pojem restituce jako výsledný stav na straně oprávněné osoby, která se za splnění zákonných podmínek stala vlastníkem původních nemovitostí, či jí byla poskytnuta odpovídající náhrada.

Veškeré výše uvedené zákony řešily návrat majetku původním vlastníkům tedy, oprávněným osobám. Např. zák. 428/2012 Sb., upravuje princip navrácení majetku církvím a náboženským společnostem. Jeho znění bylo diskutováno dlouhá léta, což je zřejmé již ze znění zákona č. 229/1991 Sb., kde se objevuje tzv. blokační paragraf 29, který zní „*Majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské společnosti, řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku*” (Zákon č. 229/1991Sb.). Toto ustanovení v podstatě naznačuje vůli státu již v době přijetí tohoto zákona takovýto majetek navrátit původním vlastníkům či jinak takovýto majetek

vyřešit a tím se vyrovnat s církvemi a náboženskými společnostmi majetkově či finančně případně kombinací těchto možností a fakticky znemožňuje státu s církevním majetkem jakýmkoli způsobem disponovat. Některé z rehabilitačních zákonů neřeší pouze majetkové vyrovnání naturální, to znamená faktické navrácení původního majetku oprávněným osobám, ale je řešena i finanční kompenzace buď paušálně či individuálně. Touto právní úpravou dochází k vypořádání majetkových vztahů a stát se stává výhradním vlastníkem majetku, o který nebylo prostřednictvím restitučních zákonů požádáno. Pro potřeby této diplomové práce je nezbytná základní znalost restitučních zákonů upravující navrácení zemědělské půdy, proto v teoretické části budou popsána základní ustanovení právních předpisů, které tuto problematiku upravují a to nejen restituční právní normy, které do listopadu 1989 upravovaly výši objemu státní zemědělské půdy, ale i další právní předpisy, které ovlivňovaly objem státní půdy, jako jsou pravidla pro privatizaci majetku státu a dále ustanovení, která umožňují organizačním složkám státu nakládat se svěřeným majetkem. Dále v teoretické části budou popsány nabývací tituly státu k zemědělskému majetku a popsány instituce s právem hospodaření se státním zemědělským majetkem. V praktické části budou popsány největší a nejčastější problémy při aplikaci těchto zákonů v oblasti zemědělského majetku včetně finančního vyčíslení hodnoty vybíraného nájmu za státní zemědělskou půdu a budou shrnuty poznatky a doporučen postup jejich napravení.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl

Cílem teoretické části diplomové práce je komplexní zpracování problematiky vlastnictví v historickém kontextu od roku 1989 a užívání státní zemědělské půdy z pohledu platné právní úpravy se zaměřením zejména na užívací vztahy k půdě a finanční dopady na příjem státu. Sledovány jsou zejména hlavní nabývací tituly státu, charakteristika, pravomoc a působnost orgánů, kterým přísluší hospodaření se státní zemědělskou půdou.

Cílem praktické části práce je ověření teoretických poznatků v praxi. Dílčím cílem praktické části je vytipování základních problémů, se kterými se musí státní instituce spravující zemědělskou půdu vypořádat při aplikaci platné právní úpravy, zejména pak Státní pozemkový úřad, konkrétně Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj. Dalším dílčím cílem je vyčíslení vybraných příjmů ze zemědělského majetku za sledované období a vytvoření matematického odhadu vývoje příjmů v oblasti správy majetku.

Jedním z výstupů práce je zpracování doporučení, která povedou ke zlepšení a zefektivnění činnosti nejvýznamnějšího „správce“ státní zemědělské půdy – Státního pozemkového úřadu, tak aby došlo ke zvýšení sledovaných ekonomických ukazatelů.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na dvě části, a to na část teoretickou a část praktickou. Budou shromážděny podklady ke zpracování práce, prostudovány a následně roztrženy podle právní síly a stanovených znaků v oblasti prodeje půdy, restitucí a správy nemovitostí. Studované podklady budou také řešit oblast transformačního procesu Pozemkového fondu ČR na Státní pozemkový úřad. Ke zpracování teoretické části diplomové práce bude zapotřebí získat především tištěné podklady. Ze studovaných tištěných materiálů se bude jednat především o odbornou literaturu a v oblasti právní úpravy půjde o zákony a vyhlášky. Nejdůležitějšími právními předpisy budou: Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a

lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů. Zaměříme se především na porovnání původní a současné legislativy, týkající se oblasti převodů a prodeje půdy. Porovnávat budeme původní zákon č. 95/1999 Sb., zákon o prodeji půdy s novým, platným zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. Většina informací a dat, která se vztahují ke zkoumané problematice a budou dále zpracovávána, budou použita druhotná data, získána prostřednictvím internetových stránek Státního pozemkového úřadu. Některé informace budou čerpány z tištěných dokumentů, jako jsou knihy, noviny, časopisy a legislativní dokumenty. Bude využito metody analýzy právních dokumentů. Zpracování teoretické části práce bude provedeno formou literární rešerše. Citováno bude v této práci pomocí odkazů na jméno a datum, použity budou citace přímé i nepřímé.

Praktická část diplomové práce bude zpracována a analyzována na základě podkladů, týkajících se činnosti Státního pozemkového úřadu jako celku a zároveň jednoho konkrétního pracoviště Státního pozemkového úřadu, a to Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj. Provedeno bude na tomto pracovišti zúčastněné pozorování autorem této práce a bude provedena analýza pracovních postupů zaměstnanců Státního pozemkového úřadu. Toto přímé pozorování bude probíhat od schválení zadání tématu diplomové práce až do února roku 2018. Při tvorbě diplomové práce bude nezbytnou metodou metoda indukce. Indukcí je myšleno usuzování z jednotlivého na obecné, jedná se o poznání vycházející z empirických zjištěných faktů a dospívá k obecným závěrům

Pro zpracování této části práce bude použito jedné z důležitých metod kvantitativního výzkumu, kterou jsou statistické metody, v našem případě charakteristiky časové řady, zjištění hodnot trendové funkce, dokumentujících činnost Státního pozemkového úřadu jako celku, tak jednoho vybraného pracoviště, a to se zaměřením na oblast správy majetku státu a vybrané příjmy Státního pozemkového úřadu jako celku.

Časová řada představuje množinu pozorování kvantitativní charakteristiky v určitém časovém období od minulosti do budoucnosti. V této práci se bude jednat o časové období let 2007 až 2026. Při výpočtech časové řady bude použito tabulek zpracovaných v programu MS Excel a výsledky budou prezentovány formou přehledných grafů s popisem. Bude pracováno se sekundárními daty, získanými přímo ze softwarových databází Státního pozemkového úřadu a z dat dostupných na internetových stránkách www.spucr.cz, které budou vkládány do předem připravených tabulek s již předdefinovanými výše uvedenými vzorci výpočtů nejdůležitějších statistických ukazatelů pro výpočet charakteristiky časové řady. Trendovou funkci vyjádříme, z důvodu co nejpřesnějšího výpočtu prognóz, rovnicí polynommické funkce, kdy pro výpočty parametrů a , b a c využijeme metodu nejmenších čtverců a poté stanovíme odhad vývoje jednotlivých sledovaných ukazatelů.

Vyjádření polynommické trendové funkce $Y = a + bx^2 + cx$.

Rovnicí určíme, zda se jedná o rostoucí, či klesající trend časové řady. Dále bude funkce využita k matematickému odhadu budoucího vývoje sledovaných trendů v oblasti správy majetku státu a v oblasti dílčích příjmů Státního pozemkového úřadu.

V praktické části budou podpůrně použity metody kvalitativního výzkumu strukturované rozhovory s odbornou veřejností. Rozhovory budou průběžně vedeny i v rámci pozorování na vybraném pracovišti. S žádostí o rozhovor budou osloveni odborníci z řad zástupců státních organizací, které spravují zemědělský majetek. Vzhledem k dlouhodobé spolupráci budou vybráni autorem práce právě tito respondenti. U části rozhovorů bude vzhledem k časové vytíženosti odborníků a velikým vzdálenostem zvolen nezúčastněný strukturovaný rozhovor, kdy bude každému respondentovi zasláno několik otázek ze zkoumané oblasti s možností rozepsání odpovědí. Poslední otázka bude otevřená, aby měli respondenti možnost rozepsání se na libovolné téma k řešené problematice.

Další použitou metodou kvalitativního výzkumu bude kazuistika, kdy bude autorem práce vybrána jedna příkladná situace, která bude konkrétněji popsána, a budou na ní hledána zobecňující doporučení. Obecně může být kazuistika charakterizována jako ucelená a podrobná studie jednoho případu.

V kapitole zhodnocení výsledků a doporučení budou veškeré získané podklady a informace pomocí metody komparace vyhodnoceny a vyvozeny závěry a uvedena doporučení do praxe pro sledovaný subjekt s cílem zefektivnění pracovních postupů a souběžně zvýšení příjmů pro stát ve sledované oblasti.

3 Teoretická část

V teoretické části se autor zabývá jednotlivými oblastmi problematiky, jejichž znalost je nezbytná pro zpracování praktické části této diplomové práce. Jedná se znalosti právní úpravy v oblasti prodeje státní půdy, restitucí a správy nemovitostí. V této části bude také řešena oblast transformačního procesu Pozemkového fondu ČR a systému Pozemkových úřadů na Státní pozemkový úřad. Ke zpracování teoretické části diplomové práce bude zapotřebí získat především tištěné podklady jako je odborná literatura a právní předpisy. Teoretická část bude tvořena formou literární rešerše.

3.1 Vývoj právní úpravy

Pro potřeby této diplomové práce je nezbytné znát právní rámec a jeho přesahy, kterými je upravena zkoumaná problematika tj. vlastnictví zemědělského nemovitého majetku státem, proto bude v této části rozebráno několik vybraných právních norem, které tuto problematiku upravují. Jedná se nejen o restituční zákony, ale i o zákony, které jinak ovlivňují objem disponibilní státní zemědělské půdy, kterou je možné pronajímat.

Legislativní rámec zkoumané oblasti správy státního zemědělského majetku je rozsáhlý, neboť kompletně nikoli komplexně upravuje širokou právní oblast restituce, privatizace a samotného nakládání s majetkem státu.

3.1.1 Právní úprava dle zákona č. 229/1991 Sb.

Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, v polistopadovém vývoji se bylo třeba vypořádat s mnoha změnami jak společenskými tak i ekonomickými – přechod od centrálně plánované ekonomiky k ekonomice tržní. S tímto úzce souvisela i snaha zákonodárců o zmírnění některých majetkových křivd, které vznikaly v období 1948 – 1989. Proto byl postupně přijímán soubor zákonů, které tyto křivdy měly zahlazovat a narovnávat. Touto snahou docházelo i k přechodu velikého objemu státního majetku nazpět do soukromého vlastnictví. Z pohledu zemědělského majetku byl jeden z nejpodstatnějších zákonů zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Tento zákon se ukázal stěžejní s ohledem na objem majetku, který byl prostřednictvím ustanovení tohoto zákona navrácen původním vlastníkům.

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku byl přijat Federálním shromážděním České a Slovenské Federativní republiky již dne 21. května 1991 a již ve své preambuli uvádí, že: „*ve snaze zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989*“ (ČSFR, zák. 229/1991), což lze chápat jako projev restituční snahy zákonodárců, kteří umožnili skupině oprávněných osob požadovat u osob povinných náhradu za odejmutý zemědělský majetek. Pro potřeby tohoto zákona byl okruh povinných osob definován velice široce. Povinnou osobou se rozumí stát, nebo osoba, která odebraný - zestátněný majetek drží. Takto široce v jiných restitučních zákonech již povinná osoba nebyla stanovena např. zák. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi definuje povinnou osobu konkrétněji. Zákon č. 229/1991Sb., byl v době vzniku velice pozitivně přijímán a velmi často byl využíván k zahazení některých vzniklých křivd. Mnoho oprávněných osob se domáhalo svého majetku, který byl státem v rozhodném období zabaven a po dokázání splnění zákonem stanovených podmínek byl majetek navrácen původním vlastníkům či dědicům.

Mnoho majetku nemohlo být navráceno ze zákonem stanovených důvodů, pro tyto případy byla do zákona zanesena možnost náhradního naturálního plnění. V případech, kdy nemohl být majetek navrácen, byl tento majetek ohodnocen a následně bylo oprávněné osobě umožněno získat náhradní pozemek od státu, který byl pro tyto případy zastoupen Pozemkovým fondem ČR, který spravoval státní zemědělskou půdu.

Zákon č. 229/1991 Sb., byl pro zkoumanou oblast velice důležitý i z jiného pohledu, protože například v § 22 ruší některá, do té doby běžně využívaná, užívací práva jako např. trvalé užívání nemovitosti ve vlastnictví státu, kterým stát propůjčuje národní majetek nestátním organizacím, např. družstvům a tímto zjednodušuje vlastnictví státu, tento krok byl nezbytný pro další vývoj a nakládání s majetkem státu. K tomuto zrušovacímu ustanovení přistoupil zákonodárce s ohledem na fakt, že je třeba vlastnický vyřešit majetek státu, který byl svěřován institutem trvalého užívání do různých nestátních podniků. K převodu správy v rámci státu se běžně užívala i hospodářská smlouva, která byla zrušena stejným paragrafem. Tyto zrušené právní instituty byly ukotveny v zák. č. 109/1964 hospodářském zákoníku, který byl jako celek zrušen a nahrazen zák. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ale zák. 229/1991 Sb., upravuje prioritně tyto vztahy k majetku státu, aby mohl být navrácen co největší objem majetku formou naturální

restituce. Bylo nutné opětovně navázat na vlastnictví k nemovitému majetku a idea té doby byla spatřována v drobných hospodářských celcích.

Jak uvádí autoři (Kříž a Valeš, 2013) další významné stanovení bylo zakotveno do znění § 29, který již v době přijetí tohoto zákona velice vágně řešil problematiku církevního majetku. Z textu tohoto ustanovení bylo zřejmé, že zákonodárce chtěl řešit i restituci církevního majetku, ale v době přijetí této právní normy nebylo ještě jasně domluveno a proto do tohoto zákona byl zanesen pouze „blokační paragraf“, který znemožňoval státu nakládat s majetkem církve. Tento majetek do vyřešení otázky církevní restituce nemohl být prodáván, mohl být pouze pronajímán. Přijetí zákona, který řešil církevní restituce, nakonec trvalo přes mnoho pokusů 21 let.

3.1.2 Právní úprava dle zákona č. 428/2012 Sb.

Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi byl přijat 8. listopadu 2012. V současné době se jedná o poslední restituční zákon, který upravuje navrácení státem zabaveného majetku původním vlastníkům a to konkrétně církvím, náboženským společnostem a i náboženské matici, která byla dlouho uvažována, zda nemá být povinnou osobou. Jak již výše bylo uvedeno, bylo mnoho pokusů a snah o vyrovnání se s církvemi a odloučení církve od státu již po listopadu 1989, ale nikdy nebyla shoda na takové úrovni, aby mohlo dojít ke schválení zákona. Jak uvádí autoři (Kříž a Valeš, 2013) vzhledem k faktu, že žádný speciální zákon otázku restituce a rehabilitace církví do té doby nevyřešil, upřely svá očekávání církve směrem k zákonu, který by řešil pouze původní majetek církví. Takovýto komplexní zákon byl předložen skupinou 62 poslanců Federálního shromáždění ČSFR, nikoli vládou, která nadále zastávala názor výčtových zákonů, které konkrétně vyjmenovávaly navrácený majetek. V návrhu nebylo řešeno financování církví, ale bylo uvažováno o odluce státu a církví. Tento zákon nakonec nebyl Federálním shromážděním přijat, byl sice schválen většinou poslanců Sněmovny lidu i Sněmovny národů, ale nemohl být přijat z důvodu pravidla majorizace. Při hlasování dne 28. 4. 1992 chybělo k jeho schválení 6 hlasů slovenských poslanců Sněmovny národů, tedy ve Sněmovně lidu i v české části Sněmovny národů by byl návrh přijat.

Další řešení hledala po vzniku České republiky až druhá vláda Václava Klause (jmenována 4. července 1996 vládnoucí po podání demise až do 2. ledna 1998), která

zvolila cestu vydávání majetku formou usnesení vlády. Dne 25. 9. 1996 přijala vláda usnesení č. 498, které upravoval rámeček, dle kterého bude majetek vydáván. Na výzvu vlády předložily církve požadavky na vydání cca 5000 nemovitostí, touto cestou se podařilo navrátit pouze několik desítek položek z požadovaného majetku. Touto vládou byl i předložen návrh změny zákona o půdě (zák. 229/1991Sb.), který by umožnil Pozemkovému fondu ČR bezúplatně převádět majetek se souhlasem vlády do vlastnictví církví. Tato novela nebyla Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR akceptována.

V květnu roku 2007 byla zřízena vládou premiéra Mirka Topolánka komise pro narovnání vztahu mezi státem a církvemi. Tato komise vytvořila návrh zákona, který vláda schválila, a následně byl předložen Poslanecké sněmovně. Tento návrh zákona se již mnoho nelišil od přijatého zákona č. 428/2012 Sb., pouze poměr naturální restituce a paušální finanční náhrady byl opačný, tento návrh počítal s navrácením majetku kultovního a jiného ne hospodářského. Nevydáváný majetek byl oceněn na 83 miliard Kč. Návrh v tomto znění nebyl schválen ani vrácen k přepracování, ale byla zřízena dočasná komise, která po téměř ročním zkoumání doporučila Poslanecké sněmovně tento návrh zamítnout.

V roce 2011 byla vládou Petra Nečase vytvořena nová komise pro narovnání vztahů mezi státem a církvemi, která jako výchozí použila vládou již schválený návrh zákona z roku 2008. Byl přepracován poměr mezi paušální finanční náhradou a naturální restitucí, rozšířil se okruh vydávaného majetku a snížila se náhrada za nevydaný majetek na 59 miliard Kč. *„Zákon byl projednáván Parlamentem České republiky takřka po celý rok 2012 a jeho osud byl od počátku nejistý. Přes zamítavé stanovisko Senátu na návrhu nakonec Poslanecká sněmovna setrvala a 8. 11. 2012 návrh schválila. Prezident České republiky ponechal návrh zákona bez podpisu, současně však nevyužil svého práva suspenzivního veta“* (Kříž a Valeš, 2013, str. 51).

Tento zákon byl velice důležitý z pohledu vlastnictví majetku státu, neboť se jedná o poslední restituční zákon, který byl přijat a proces zmírňování majetkových křivd je tímto zákonem považován za dokončený. V současné době lze konstatovat, i s ohledem na novelizaci zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, kdy obec mohla po státu požadovat majetek, který prokazatelně vlastnila a byl jí odebrán v období mezi roky 1948 až 1989, nejpozději do 31. března 2013

(takto nabytý majetek lze po tomto datu považovat za státní bez ohledu na jeho původního vlastníka), že státní majetek až na drobné výjimky je opravdu státní.

3.1.3 Právní úprava dle zákona č. 95/1999 Sb.

První dva zákony byly vybrány k popsání v této diplomové práci jako ukázkové příklady procesu restituce a rehabilitace majetkových křivd způsobené komunistickým režimem. Kdežto zák. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, který byl přijat dne 28. dubna 1999, patří mezi zákony privatizační, které řeší další odstátňování majetku státu. Tento zákon byl přijat Parlamentem České republiky především pro potřeby Pozemkového fondu ČR, který v době přijetí spravoval státní zemědělský nemovitý majetek. Díky tomuto zákonu mohl být zemědělský majetek privatizován v mnohonásobně větších objemech, než v době před přijetím tohoto zákona. Do doby přijetí se pro privatizaci státního majetku využíval pouze zák. 229/1991Sb., kdy byl majetek bezúplatně vydán oprávněným osobám. Zákon č. 95/1999 Sb., rozšiřoval okruh nabyvatelů o samostatně hospodařící rolníky, kteří hospodařili na území obce, ve které se nacházel prodávaný majetek, dále mohly být pozemky prodávány členům zemědělských družstev a v neposlední řadě vlastníkům nejméně 10 hektarů zemědělské půdy, kteří půdu vlastnili na území obce, kde se nacházel nabízený zemědělský majetek. Snahou zákonodárců bylo rozšíření okruhu nabyvatelů a tím zvýšit objem soukromé zemědělsky obhospodařované půdy, aby docházelo k rozvoji venkova a zvyšování zaměstnanosti v oblasti zemědělství. Tento zákon upravoval celý proces privatizace zemědělského majetku a obsahoval i blokace nestátního majetku, který znemožňoval odstátňovat. V § 2 byl z převodů vylučován majetek, který byl ohrožen v té době nedořešenou církevní otázkou či se jednalo o majetek obcí – tzv. „historický majetek obce“ (majetek dle § 2 a 2a zák. 172/1991Sb.). Nebylo možné převádět ani majetek, který byl schválenými územně analytickými podklady určen pro rozvoj obcí – určen na bydlení, takovýto majetek byl bezúplatně převáděn do vlastnictví obcí. Je nutné uvést, že Pozemkovému fondu ČR byl vždy stanoven úkol vládou ČR, jaká výměra má být v konkrétním roce odstátňena

Jako určitá ochrana před spekulativními nákupy byl do znění tohoto zákona implementován § 10, který stanovuje, že privatizovaný zemědělský majetek bude zatížen

po dobu pěti let od prodeje předkupním právem státu, kdy je nabyvatel státního majetku povinen při každém následném prodeji privatizovaný majetek vždy primárně nabídnout státu a v případě, že předkupní právo nebude využito, až po té mohl být majetek prodán jiné osobě.

Tento privatizační zákon byl zrušen společně se zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, a byl nahrazen zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, který je popsán jako druhý privatizační zákon, který upravuje výši disponibilní státní zemědělské půdy specifikací podmínek pro jeho odstátňování prodejem či převodem.

3.1.4 Právní úprava dle zákona č. 503/2012 Sb.

Druhý vybraný privatizační zákon upravující způsoby odstátňování zemědělského nemovitého majetku a tím regulující jeho objem je zákon č. 503/2012Sb., o Státním pozemkovém úřadu přijatý Parlamentem České republiky dne 19. prosince 2012. Tento zákon upravuje postavení Státního pozemkového úřadu jako nástupnické organizace po zaniklém Pozemkovém fondu ČR, a systému Pozemkových úřadů. Jedná se o správní úřad s celorepublikovou působností a přejímá některá z pravidel prodeje státní zemědělské půdy, která stanovoval zrušený zákon 95/1999 Sb. Přijetím zákona o Státním pozemkovém úřadě vznikalo mnoho problémů s výkladem některých ustanovení, například jak uvádí autoři (Valeš a Kříž, 2013) společným přijetím zákona o Státním pozemkovém úřadě a zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi se dostal Státní pozemkový úřad do situace, kdy se stal povinnou osobou a současně i správním úřadem, který měl svým rozhodnutím schválit dohodu o vydání církevního majetku. Byla navrhována opatření, která měla zmírňovat, či eliminovat podávání námitek z podjatosti, ale nakonec se ukázalo, že tato obava byla zbytečná. Zákon č. 503/2012 Sb., poprvé stanovuje hranici 50 000 ha státní zemědělské půdy, pod kterou nesmí klesnout majetek státu. Tato hranice byla stanovena s ohledem na potřeby Státního pozemkového úřadu a tento majetek slouží i k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou. Zákon č. 503/2012 Sb., umožňuje Státnímu pozemkovému úřadu udržet požadovanou hranici 50 000 ha realizováním výkupů a směn.

Státní pozemkový úřad v současné době přistupuje velice opatrně k prodejům půdy z důvodů možnosti dosažení výše uvedené hranice. Vzhledem k faktu, že oprávněné osoby za své nevypořádané restituční nároky mohou získat naturální plnění pouze do 30. června 2018, zveřejňuje Státní pozemkový úřad nabídky pouze pro oprávněné osoby a nabídky pro zemědělskou veřejnost vůbec nerealizuje. Novelizací zákona č. 185/2016Sb., ze dne 24. května 2016 došlo k dalšímu omezení možností převádění státní půdy. Byla vypuštěna možnost bezúplatného převodu majetku do vlastnictví obce, pokud byl pozemek určen schválenou územně analytickou dokumentací pro bydlení a dále byla vypuštěna možnost převodu na vlastníka sousedícího zemědělského pozemku, jehož výměra nepřesahovala 10% výměry žadatelova pozemku. Naopak touto novelou bylo původní znění doplněno o výše zmíněnou požadovanou rezervu státní zemědělské půdy. I tento zákon využívá stejně jako zákon č. 95/1999Sb., ochranu před spekulativními prodeji formou předkupního práva pro Českou republiku, kterým jsou zatíženy veškeré nenárokové převody majetku státu soukromým osobám.

Ve snaze vytvořit zákonem rezervu půdy je evidentní změna postoje ke státnímu vlastnictví. Snaha o nové obnovení vlastnictví již není tolik akcentována jako v porevolučním období, kdy stát zastával myšlenku silného soukromého vlastnictví. Tato snaha již byla dostatečně splněna a nyní je vnímán opačný problém s nedostatečnou rezervou státní půdy potřebnou pro plnění rozvojových plánů vlády.

Privatizační proces je stále velice důležitým nástrojem pro tvorbu státní zemědělské politiky, který silně působí jako nástroj i na občanskou společnost. Státní pozemkový úřad eviduje nárokové žádosti na převod zemědělských pozemků v řádu desítek tisíců.

3.1.5 Právní úprava dle zákona č. 219/2000 Sb.

Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který byl přijat Parlamentem České republiky dne 27. června 2000, upravuje pravomoc Úřadu pro zastupování státu a dále upravuje i oblast nakládání se svěřeným majetkem státu a ostatních organizačních složek státu. Jedná se o speciální zákon, který by měl být primárně používán při spravování státního majetku, ale dle výkladu ministerstva financí i zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu je zákon speciální a proto se ustanovení zákona č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v

právních vztazích nevztahuje na celý majetek, který spravuje Státní pozemkový úřad dle zák. č. 503/2012 Sb., v platném znění. Zákon č. 219/2000Sb., v platném znění obecně upravuje příslušnost jednotlivých organizačních složek k hospodaření s majetkem státu a dále upravuje pravidla pro nabývání majetku státem. Zákonem jsou stanoveny i základní principy při hospodaření s majetkem, jako je hospodárnost, účelnost, pečování o majetek včetně povinnosti majetek pravidelně inventarizovat. V § 27 jsou upravena pravidla pro nakládání s dočasně nepotřebným majetkem k plnění funkcí státu, takovýto majetek lze přenechat do užívání třetím osobám, na dobu určitou v trvání nejdéle 8 let. Státní pozemkový úřad převážnou část svěřeného majetku pronajímá na dobu neurčitou dle obecných pravidel stanovených občanským zákoníkem. Pouze pro speciální potřeby vázané na čerpání dotačních titulů od ministerstva zemědělství Státní pozemkový úřad přistupuje ke speciálním pachtovním smlouvám na dobu určitou, která je pětiletá. Vzhledem k právní nejistotě, jak má Státní pozemkový úřad postupovat dle ustanovení zákona č. 219/2000Sb., v platném znění, byl doporučen postup, kdy Státní pozemkový úřad bude postupovat dle pravidel zakotvených v zákoně č. 219/2000Sb., pouze u majetku, který dle tohoto zákona nabyt, jedná se například o majetek, který stát nabyt jako odúmrt' a tuto oblast upravuje metodický pokyn Státního pozemkového úřadu.

Státní pozemkový úřad má upravený postup při nakládání s trvale nepotřebným a nevyužitelným majetkem státu, a to pro případy, kdy se v rámci nakládání s majetkem státu nelze řídit speciálními zákony (zejména zákonem č. 229/1991 Sb., zákonem č. 92/1991 Sb., zákonem č. 503/2012 Sb., atd.).

S majetkem ve vlastnictví státu, se kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, je tento subjekt oprávněn nakládat ve prospěch státních a nestátních subjektů jen tehdy, pokud mu nebrání práva jiných osob a za předpokladu, že je takovýto majetek pro výkon činnosti Státního pozemkového úřadu trvale nepotřebný.

3.1.5.1 Formy nakládání s majetkem státu

Před vlastním převodem majetku musí být ze strany Státního pozemkového úřadu vydáno rozhodnutí o nepotřebnosti. Nakládání s majetkem v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu může být iniciováno:

z vlastního podnětu: jedná se o případy, kdy se nemovitý majetek pro činnost Státního pozemkového úřadu stane nepotřebným (majetek je administrativně a nákladově náročný) a nevyužitelným. Takovýto majetek bude nejprve nabídnut k převzetí organizační složce v působnosti Ministerstva zemědělství nebo přímo Ministerstvu zemědělství. Nebude-li tato nabídka úspěšná, bude majetek nabídnut na internetových stránkách Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových k převzetí jinou organizační složkou. Pokud i tato nabídka bude marná, pak lze přistoupit na odstátnění tohoto majetku s tím, že vhodný zájemce o koupi bude zjištěn ve výběrovém řízení.

z vnějšího podnětu: Navrhovatel svoji žádost o převod majetku řádně a dostatečně zdůvodní. K žádosti navrhovatel doloží mapové podklady a případně kopii pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení, resp. jiného opatření v souladu se stavebním zákonem.

A. V rámci státu

Přejímajícím může být organizační složka státu, státní organizace, státní podnik a jiné organizace zřízené na základě zvláštního právního předpisu.

Organizační složky státu jsou uvedeny v § 3 zák. č. 219/2000 Sb.

- Organizačními složkami státu jsou např.: všechna ministerstva a jiné správní úřady státu, Ústavní soud, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Úřad vlády České republiky, Kancelář veřejného ochránce práv, Akademie věd České republiky.
- Státní organizace – jedná se o státní příspěvkové organizace zřízené, popřípadě řízené ústředními orgány.
- Státní podniky - jedná se o subjekty zřízené na základě zákona č. 77/1997 Sb.
- Jiné státní organizace – jedná se o organizace zřízené na základě zvláštního právního předpisu (např. státní fondy, SŽDC, s. o.).

Podmínkou změny hospodaření s majetkem státu je, že navrhovatel předmětný majetek potřebuje pro zabezpečení výkonu své působnosti a činnosti, dále nesmí být dlužníkem vůči Státnímu pozemkovému úřadu.

Náklady spojené se změnou hospodaření hradí v plné výši přejímající.

Cenové podmínky:

- změna hospodaření s majetkem státu se provádí bezúplatně nebo za úplatu;

- jedná-li se o bezúplatné převody, pak se do převodních dokumentů uvede účetní ocenění převáděného majetku z účetnictví Státního pozemkového úřadu ve smyslu ust. § 25 odst. 6 zákona č. 563/1991Sb. o účetnictví.

B. Do vlastnictví právnických a fyzických osob

Státní pozemkový úřad nakládá s majetkem státu ve prospěch nestátních subjektů až poté, neprojeví-li o majetek ani na základě vnitrostátní nabídky zájem jiný státní subjekt. Vnitrostátní nabídka na převzetí majetku se neprovádí v případě směny dle zákona č. 219/2000Sb. Nabyvatel nesmí být dlužníkem vůči státu. Náklady spojené s převodem hradí v plné výši nabyvatel státního majetku.

3.1.5.2 Formy majetkoprávního vypořádání

Zákon 219/2000 Sb. uvažuje tyto možnosti majetkoprávního vypořádání:

a) směna – bude aplikována pouze na případy, kdy nelze využít postup směny podle zákona o půdě. V případě směny bude cena majetku stanovena znaleckým posudkem, který bude obsahovat cenu v místě a čase obvyklou a současně i cenu zjištěnou (administrativní) s tím, že se pro převod v souladu s ust. § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., vždy použije cena vyšší. Cena pozemků, které Státní pozemkový úřad získá směnou, bude stanovena znaleckým posudkem jako cena zjištěná podle aktuálně platného cenového předpisu a dále podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

b) výběrové řízení – bude se jednat o případy, kdy ze strany Státního pozemkového úřadu bude u konkrétního majetku vyhodnoceno, že je již pro Státní pozemkový úřad trvale nepotřebný a jeho ponechání v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu je zcela neúčelné a hospodárně neúnosné viz ustanovení § 14 zákona č. 219/2000 Sb. Standardním způsobem realizace prodeje majetku dle zákona o majetku státu je prodej neomezenému okruhu zájemců výběrovým řízením podle § 22 a násl. zákona č. 219/2000 Sb. a § 21 a násl. vyhlášky č.62/2001 Sb. Výběrové řízení vyhláší ředitel místně příslušného Krajského pozemkového úřadu, v jehož obvodu se majetek nachází. Výběrové řízení se řídí zásadou maximální transparentnosti. V případě výběrového řízení bude při stanovení minimální vyhlášené ceny postupováno jako u majetku v bodě a).

c) přímý prodej – důvodem přímého prodeje je zásadně vhodnost nebo nezbytnost tohoto postupu oproti zjištění vhodného kupce jiným způsobem a může být realizován pouze v odůvodněných případech. V případě přímého prodeje bude cena převáděného majetku stanovena jako u majetku v bodě a)

3.1.6 Právní úprava dle zákona č. 89/2012 Sb.

Parlament České republiky přijal dne 3. února 2012 nový občanský zákoník, jako obecnou právní úpravu, která bude použita v případě neexistence speciální právní úpravy, vzhledem ke skutečnosti, že zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadě nikterak neupravuje užívací vztahy k příslušnému majetku, využívá Státní pozemkový úřad právě ustanovení občanského zákoníku při přenechávání věci k užívání. Nový občanský zákoník navrácí pojem pacht. *„Rozdíl mezi nájmem a pachtem setřela zdejší zákonná úprava při rekonstrukci v r. 1950 - nejen v odlišení od rakouské kodifikace, ale i četných dalších zákoníků západní Evropy vůbec (poukázat lze na úpravu německou, švýcarskou, italskou a další). Naproti tomu např. v maďarský občanský zákoník z r. 1959 nebo v polský občanský zákoník z r. 1964 úpravu pachtu zachovaly s vědomím jeho zvláštností i hospodářského významu.“* (Důvodová zpráva, 2012)

3.1.6.1 Nájem

Pojmovými znaky nájmu jsou dočasnost, úplatnost a nezužitelnost věci, která je přenechávána k užívání (ustanovení § 2201 a násl. Občanského zákoníku).

Při stanovení výše nájemného musí Státní pozemkový úřad respektovat ustanovení § 14 zákona č. 219/2000Sb., o majetku státu. Dle tohoto ustanovení musí Státní pozemkový úřad využívat majetek státu účelně a hospodárně a počínat si tak, aby svým jednáním majetek státu nepoškozoval a neodůvodněně nesnižoval jeho rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku, přičemž je současně povinen pečovat o zachování tohoto majetku a jeho údržbu i o jeho zlepšení. Nájemní smlouvu lze uzavřít na zemědělský i nezemědělský majetek, který nepřináší uživateli – nájemci užitek. Lze pronajmout například přístupové cesty k polnostem či zpevněné plochy a další majetek, ze kterého neplyne výnos.

3.1.6.2 Pacht

Pojmovými znaky pachtu jsou podobně jako u nájmu dočasnost a úplatnost. Navíc oproti nájmu má pachtýř právo nejen věc užívat, ale také ji požívat (ustanovení § 2332 a násl. Občanského zákoníku), tj. užívat pozemky a požívat výnosy z těchto pozemků. „*Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní. Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění: pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný. Účelem pachtu však není drancování propachtované věci, proto se navrhuje spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření*“ (Důvodová zpráva, 2012). Pacht Státní pozemkový úřad sjednává na dobu neurčitou s tím, že ho lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku výpovědí doručenou nejpozději do 30. září běžného roku. Státní pozemkový úřad propachtovává pozemky zemědělského půdního fondu pro zemědělské účely za pachtovné stanovené dohodou, minimálně však ve výši 2,2 % z ceny pozemků dle vyhlášky Ministerstva zemědělství platné k aktuálnímu datu, tj. k datu vyhotovení návrhu pachtovní smlouvy.

3.1.6.3 Ukončení nájmu/pachtu

Skončení pachtu/nájmu má mnoho variant a Občanský zákoník uvádí následující možnosti ukončení:

a) výpovědí doručenou pachtýři/nájemci

A. s určením výpovědní doby

- Pozemkový fond ČR, resp. Státní pozemkový úřad si v nájemních smlouvách pro zemědělské účely uzavřených do 31. 12. 2013 v souladu s ustanovením § 678 Občanského zákoníku dohodl zkrácenou výpovědní lhůtu.
- zemědělský pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy k 1. říjnu běžného roku výpovědí doručenou nejpozději do 30. září běžného roku.

- Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednán na dobu určitou /ustanovení § 2348 odst. 1 Občanského zákoníku/.
- Zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednán na dobu určitou; výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemře /ustanovení § 2348 odst. 2 Občanského zákoníku/.
- Nájem ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět v tříměsíční výpovědní době /ustanovení § 2231 Občanského zákoníku /.

B. bez výpovědní doby

- Před podáním výpovědi z nájemní smlouvy bez výpovědní doby musí být nájemce písemně vyzván, aby pozemek užíval řádně a dána mu přiměřená lhůta k nápravě /ustanovení § 2228 odst. 1 Občanského zákoníku/.
- Hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět, aniž nájemce vyzval k nápravě /ustanovení § 2228 odst. 3 Občanského zákoníku/.
- Výpověď se dává vždy ke dni doručení, v žádném případě ne k jinému datu.

Důvody podání výpovědi:

- propachtuje-li pachtýř propachtovaný pozemek jinému, přenechá-li ho jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemku, anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu /ustanovení § 2334 Občanského zákoníku/;
- užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení věci /ustanovení § 2228 odst. 1 a 2 Občanského zákoníku/;
- porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně /ustanovení § 2232 Občanského zákoníku/,
- zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pozemku bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu /ustanovení § 2215 odst. 2 Občanského zákoníku/;

- je-li pachtýř/nájemce v prodlení s úhradou pachtovného/nájemného delším než 60 dnů /ustanovení § 2228 odst. 4 Občanského zákoníku/

Vzhledem k tomu, že výpověď z pachtu/nájmu bez výpovědní doby z výše uvedených důvodů (zejména pak z důvodu, že pachtýř/nájemce „nehospodářá řádně“) může být pro Státní pozemkový úřad z hlediska dokazování problematická, jeví se jako účelnější ukončit pacht/nájem výpovědí s určením výpovědní doby bez udání důvodu.

- b)** dohodou /ustanovení § 1981 Občanského zákoníku/ – v tomto případě nelze ukončovat pacht/nájem zpětně
- c)** uplynutím doby, na kterou byl pacht/nájem sjednán (u pachtovních/nájemních smluv na dobu určitou).

V tomto případě je nutné mít na zřeteli ustanovení § 2230 Občanského zákoníku odst. 1, podle kterého užívá-li nájemce věc 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. 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.

Totéž platí s odkazem na ustanovení § 2341 Občanského zákoníku pro pachtovní smlouvy.

- d)** splynutím osoby propachtovatele/pronajímatele a pachtýře/nájemce,
- e)** smrtí pachtýře/nájemce – fyzické osoby (ke dni úmrtí), avšak pouze v případě, pokud dědic dědictví odmítl nebo dědictví nenabude žádný dědic, tj. případně státu.

Jestliže z usnesení o dědictví lze bez veškeré pochybnosti dovodit, že pachtovní/nájemní smlouva projednána nebyla, ačkoliv podle platné právní úpravy být projednána měla, tj. z usnesení o dědictví nevyplývá, kdo má jako dědic vstoupit do práv zůstavitele jakožto pachtýře/nájemce, pak by měla být pachtovní/nájemní smlouva projednána v rámci tzv. dodatečného projednání.

Předmětem dědického řízení u smluv obsahujících ustanovení o zániku smlouvy dnem úmrtí pachtýře/nájemce nebude přechod užívacích práv k předmětu pachtu/nájmu, ale

případně jen přeplatek nebo pohledávka Státního pozemkového úřadu za pachtovním/nájemným.

V případě, kdy byla v rámci dědického řízení projednána pouze aktiva či pasiva z pachtovní/nájemní smlouvy, pozůstalá osoba by měla předložit písemné čestné prohlášení o tom, že je právním nástupcem zůstavitele. Je-li více pozůstalých osob, musí být výslovně uvedeno, kdo a příp. v jakém rozsahu (podílu) vstoupil do práv a povinností původního pachtýře/nájemce. Čestné prohlášení musí být podepsáno všemi pozůstalými.

Nebyla-li pachtovní/nájemní smlouva v dědickém řízení projednána (vzhledem k tomu, že někteří notáři odmítají nájemní smlouvu/právo nájmu projednat, a to i v rámci tzv. dodatečného projednání), je-li více dědiců, pak z rozhodnutí nevyplývá, kdo jako dědic vstoupil do práv zůstavitele jakožto pachtýře/nájemce. V takovém případě bude Státní pozemkový úřad akceptovat ukončení pachtu/nájmu na základě:

- dohody o ukončení pachtovní/nájemní smlouvy podepsané všemi dědici – nemají-li zájem o další užívání, a to ke dni podpisu dohody (nikoli ke dni úmrtí).
- pokud byl rozhodnutím soudu ve věci dědictví určen jen jeden dědic, a tento má zájem pokračovat v užívání předmětu smlouvy, nebude SPÚ trvat na dodatečném projednání a akceptuje vstup dědice do stávající smlouvy. Tento postup nelze aplikovat v případě, že se na propachtovaných/pronajatých pozemcích nachází rozpracovaná výroba nebo trvalý porost vysazený zůstavitelem se souhlasem propachtovatele/pronajímatele, které musí být projednány v dědickém řízení.

V případě, že řízení o pozůstalosti bude zastaveno z důvodu, že zůstavitel nezanechal žádný nebo nepatrný majetek patřící do pozůstalosti, bude ukončena pachtovní/nájemní smlouva ke dni úmrtí pachtýře/nájemce a k tomuto datu bude provedeno vyúčtování pachtovního/nájemného.

- f)** zánikem pachtýře/nájemce – právnické osoby bez právního nástupce,
- g)** k 1. říjnu běžného roku na základě pravomocného rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle ustanovení § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách

V této kapitole teoretické části byly popsány vybrané příklady zákonů, které ovlivňují objem a pravidla pronajímání státní zemědělské půdy. První dva vybrané zákony vysvětlují principy restituce, která měla zmírňovat či zahladit některé majetkové křivdy, které vznikaly v období mezi roky 1948 a 1989, soubor těchto zákonů upravoval navrácení původního majetku vlastníkům, čímž docházelo k výraznému snižování objemu státní zemědělské půdy. Další dva vybrané zákony zastupují oblast zákonů privatizačních, které odstátňovaly obrovský objem státní půdy, který byl každoročně stanoven vládou ČR. Tato půda byla přerozdělována do soukromého sektoru za účelem obnovy drobného zemědělského hospodaření na venkově, tak jak bylo realizováno před rokem 1948. Objem odstátňené půdy byl tak rozsáhlý, že stát přistoupil k ochraně stanoveného objemu státní půdy, který je nezbytný pro rozvojové plány schválené vládou ČR. Poslední dva vybrané zákony upravují, jakým způsobem může stát se svým majetkem nakládat v rámci hospodaření nikoli v oblasti restituce a privatizace, na tyto oblasti byly přijaty speciální zákony, které upravují konkrétněji tyto oblasti. Státní pozemkový úřad jako hlavní správce státní zemědělské půdy nemá zákonně speciálně upravená pravidla pronajímání majetku svěřeného do správy, proto využívá ustanovení obsažená v občanském zákoníku a tento proces je pouze podpořen vnitřními předpisy – metodickými pokyny, na rozdíl od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který využívá pravidla speciálního zákona, který upravuje mimo jiné oblasti i možnosti užívání majetku třetími osobami. Jak již bylo výše uvedeno, hlavním představitelem správce státní zemědělské půdy je však Státní pozemkový úřad a nikoliv Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

3.2 Majetek státu

Stát má mnoho možností, jak získat do svého vlastnictví majetek, může se jednat o historické vlastnictví, kdy byla pro získání majetku využívána již neplatná právní úprava či právní úprava nabývání majetku státu platná ještě v současnosti. Primární rozdělení nabývacích titulů zemědělského majetku státu lze například uvažovat dělení dle jednostranných či vícestranných právních aktů. Níže v této kapitole jsou popsány pouze hlavní zástupci skupin jednostranných či vícestranných právních aktů. Státní pozemkový úřad eviduje celkem 136 nabývacích a pozbývacích titulů.

3.2.1 Jednostranné právní akty

Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o takové projevy vůle, kdy stačí aktivita jedné strany pro získání majetku. Jedná se často o projevy nerovnoměrné postavení síly veřejného práva, kdy stát pro plnění svých úkolů a ve veřejném zájmu zřizoval často zákony, aby legálně a legitimně mohl nabývat majetek. Největší potřeba zisku majetku byla při vzniku Československa v roce 1918 a po osvobození v roce 1945, kdy se bylo potřeba vyrovnat s občany s německou národností, kolaboranty a vlastizrádcí. Veliké množství zákonů upravující vlastnictví státu a vymezení jeho majetku vznikalo v období po listopadu 1989, kdy bylo třeba obnovit zpretrhané vlastnické vztahy k půdě.

3.2.1.1 První pozemková reforma

Jak uvádí autoři (Kuklík, 2011) a (Marušák, 1919) po první světové válce patřila 1/3 veškeré půdy na území nové republiky velkostatkům, které vlastnila především šlechta. Největšími vlastníky půdy byli Schwarzenbergové s 248 000 hektary a Liechtenštejnové se 173 000 hektary. Celkem se jednalo o cca 2000 velkostatkářských rodin. K velkostatkům s výměrou nad 1000 hektarů náleželo 22 % zemědělské půdy a 30,81 % veškeré půdy státu. Její vlastníci představovali jen 0,04 % všech majitelů půdy. Maloročníci obhospodařovali pouze 7 % půdy československého státu, ale představovali 68 % všech vlastníků půdy. Kromě požadavků na změny těchto nepoměrů přistoupil i další fakt – poválečný "hlad po půdě" u obyvatelstva, kdy zejména na venkově sílily požadavky obyvatel na vlastní půdu. Představitelé státu nechtěli rovněž nechat velké množství půdy v rukách šlechty a cizích státních příslušníků.

Pozemková reforma proběhla v letech 1919–1938 a jejím cílem bylo rozdělení velkých soukromých pozemků. Vymezoval ji rámcový zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon), ze dne 16. dubna 1919, který stanovil zábor pozemků buď nad 150 ha zemědělské půdy, nebo nad 250 ha celkové půdy. Pro potřeby této reformy byl dne 11. června 1919 založen Státní pozemkový úřad. Dne 30. ledna 1920 došlo k vydání zákona č. 81/1920 Sb. z. a n., kterým se vydávají po rozumu §u 10 zákona ze dne 16. dubna 1919, č. 215 Sb. zák. a nař., ustanovení o přidělu zabrané půdy a upravuje se právní poměr ku přidělené půdě (zákon přidělový), který rozdělával zabraný majetek. Dne 8. dubna 1920 pak byl vydán zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový), který určoval velikost náhrady

zabrané půdy. Nejintenzivněji reforma probíhala v letech 1923–1926 a do roku 1938 prošlo touto reformou cca 4 mil. ha půdy. Vyvlastněné pozemky byly zaplacený - ovšem za cenu, kterou si určil stát.

Tabulka 1 Seznam největších držitelů půdy šlechtického původu v roce 1918

Největší držitelé pozemků v Čechách		Největší držitelé pozemků na Moravě		Největší držitelé pozemků ve Slezsku	
Schwarzenbergové	247736 ha	Liechtensteinové	135706 ha	Arcivévoda Bedřich	64332 ha
Černínové z Chudenic	61430 ha	Dreher	24419 ha	Larisch-Mönich	11684 ha
Colloredo-Mannsfeld	57866 ha	Rod Habsbursko-Lotrinský	19180 ha	Liechtenstein	9648 ha
Rod Habsbursko-Lotrinský	57832 ha	Salm-Reiferscheidt-Raitz	13092 ha	Wilczek	6151 ha
Kinští z Vchynic a Tetova	51391 ha	Haugwitz	12970 ha	Lichnowski	4342 ha
Lobkowiczové	48565 ha	Deforestové	12705 ha	Stolberg-Stolberg	2728 ha
Waldsteinové	45434 ha	Bratři Thonetové	12574 ha	Blücher	4229 ha
Thun-Hohensteinové	41529 ha	Podstatští-Lichtensteinové	12452 ha	Sulkovski	3358 ha
Fürstenbergové	40981 ha	Collalto et San Salvatore	10900 ha	Razumovski	2505 ha
Thurn-Taxisové	37316 ha	Seilern-Aspang	10855 ha	Arco	2463 ha

Zdroj: Vlastní zpracování z dat Kuklík, 2011

3.2.1.2 Druhá pozemková reforma

V pořadí druhá pozemková reforma probíhala po skončení druhé světové války v letech 1945–1948. V roce 1945 ji řídil dekret vydaný tehdejšími prezidentem republiky Edvardem Benešem a týkala se především majetků občanů tehdejšího státu, kteří se hlásili k německé a maďarské národnosti, popřípadě také "kolaborantů" a "zrádců". V roce 1947 pak proběhla revize první pozemkové reformy a v roce 1948 došlo ke změně ve velikosti zabírané půdy, jejíž velikost se snížila na 50 ha. Tento majetek byl přerozdělován osidlovacími komisemi – místními rolnickými komisemi zřízenými při místních národních výborech. Rozhodující většina těchto pozemků pocházela z pohraničních území českých zemí, kde se uskutečnil odsun německého obyvatelstva. Tato etapa pozemkové reformy významně posílila pozice komunistické strany na venkově v českých zemích (ministr zemědělství v této době byl komunista Julius Ďuriš).

Třetí etapa pozemkové reformy splynula s kolektivizací zemědělství, podstatná většina půdy z této etapy byla totiž přidělena státním statkům a jednotným zemědělským

družstvům. Tato etapa se připravovala již v roce 1947, ale byla aplikována až po nástupu komunistické strany k moci po únoru 1948.

3.2.1.3 Rozhodnutí správního orgánu dle zák. 229/1991 Sb.

Veliké množství zemědělského majetku bylo přiznáno státu na základě rozhodnutí správních orgánů, v tomto konkrétním případě se jedná o rozhodování Pozemkového úřadu dle zák. 229/1991 Sb. Po listopadu 1989 vznikalo mnoho restitučních a rehabilitačních zákonů, které měly mírnit dopady období nesvobody, bez ohledu na fakt, zda se jednalo o křivdy majetkového i nemajetkového charakteru. Prostřednictvím souboru těchto zákonů mělo docházet k narovnávání vlastnických vztahů k soukromému majetku. Oprávněná osoba – restituent si mohl ve stanovené lhůtě požádat o majetek, který mu byl v rozhodném období znárodněn. Pravomocí Pozemkového úřadu, který byl zřízen při bývalých Okresních úřadech, bylo rozhodnutím takovýto nárok potvrdit rozhodnutím. Toto rozhodnutí je vkladnou listinou pro potřeby katastrálního úřadu. Mnoho těchto žádostí bylo shledáno jako neoprávněných, případně nebylo možné zemědělský majetek vydat z důvodu uvedených v zákoně a takovýto majetek zůstal ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR. Státní pozemkový úřad jako nástupnická organizace sítě Pozemkových úřadů zvolil pro roky 2016 a 2017 jako jeden z hlavních sledovaných úkolů právě revizi rozhodnutí dle zák. 229/1991 Sb., aby mohl být proces restituce zemědělského majetku ukončen. Novelizované znění zákona 229/1991 Sb., již obsahuje ustanovení, které k 30. 6. 2018 ukončuje možnost naturální restituce tj. vydání náhradního pozemku a jediná možnost jak vypořádat doposud nevyčerpané restituční nároky oprávněných osob, bude finanční náhrada do výše uhrazené přídělové ceny, což v pohraničí představuje cca 1% hodnoty z evidovaného restitučního nároku.

3.2.1.4 Rozhodnutí správního orgánu dle zák. 139/2002 Sb.

Pozemkové úpravy jsou změny právního stavu pozemků, jimiž *„se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a*

zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování“ (Zákon č. 139/2002 Sb.). Pozemkové úpravy se řídí zákonem č. 139/2002 Sb. ze dne 21. března 2002 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.

Samotná realizace pozemkových úprav úzce souvisí i s naplňováním programu obnovy venkova, který účinně motivuje obyvatele venkova k tomu, aby se nejen prostřednictvím samosprávy, ale i vlastními silami snažili o harmonický rozvoj plnohodnotného životního prostředí, udržování přírodních a kulturních hodnot krajiny a o rozvoj ekologického hospodaření. Neopominutelná je i související realizace tvorby krajinných programů, jako např. úprava vodohospodářských poměrů, obnova toků a nádrží, budování protierozní a povodňové ochrany území, systémů ekologické stability, biocenter a biokoridorů, obnova remízků nezbytných pro život drobné zvěře, zajištění lepší prostupnosti území vhodně zvolenou sítí polních cest a v neposlední míře dosažení estetické kvality krajiny za účelem zvýšení rekreačního efektu. Pozemkové úpravy jsou jedním z významných faktorů pro rozvoj venkova.

Pozemkovými úpravami je řešena problematika vlastnických vztahů pozemkové držby, nedostatečná zemědělská infrastruktura či absence prvků ekologické stability krajiny. Pro zlepšení životního prostředí se doporučuje realizovat projekty Územních systémů ekologické stability jako jedno z nosných opatření. Je na místě poukázat na komplikace spojené s majetkoprávními vztahy.

Pozemkové úpravy také nepřímou napomáhají rozvoji podnikání a mají nesporný efekt v oblasti udržitelného rozvoje.

Při provádění pozemkových úprav dochází k racionálnímu prostorovému uspořádání pozemků všech vlastníků půdy v daném katastrálním území a podle potřeby také k reálnému vytyčení těchto pozemků v terénu. Nedílnou součástí návrhu pozemkových úprav je i plán společných zařízení. Ten tvoří cestní síť a systém ekologických protierozních, hydrologických a krajinných opatření.

Proces realizace pozemkové úprav zajišťuje Státní pozemkový úřad na základě žádostí alespoň nadpoloviční většiny vlastníků půdy v katastrálním území. V přípravné fázi jsou navržena i ochranná opatření zlepšující biodiverzitu krajiny a je zpracován plán

společných zařízení, který slouží jako podklad pro následné realizace těchto opatření. V neposlední řadě stát napomáhá tomuto rozvoji venkova jak finančně při realizaci samotné pozemkové úpravy, tak při financování realizace opatření z plánu společného zařízení, tak i převodem nutných pozemků pro realizaci do vlastnictví obcí.

3.2.1.5 Rozhodnutí soudů

Vlastnictví mnoha pozemků bylo potvrzeno i právě rozhodnutími soudů, většinou se jednalo o přezkumná rozhodnutí, kdy se domnělí vlastníci domáhali majetku. Státní pozemkový úřad jako největší správce státního zemědělského majetku eviduje stovky žalob domáhající se určení vlastnictví a požadující vydání konkrétního majetku. V současné době je evidováno nejvíce žalob ze strany církví, které se domáhají svých práv zakotvených v zákoně č. 428/2012 Sb., kdy jim nebyl vydán veškerý požadovaný majetek. Dále roste objem podávaných žalob oprávněnými osobami ustanovenými zákonem č. 229/1991 Sb., které požadují nahrazení vůle státu rozhodnutím soudu a vydání konkrétní pozemkové parcely. Státní pozemkový úřad v rámci soudních sporů úzce spolupracuje s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, který v těchto případech brání zájmy státu před soudy.

3.2.1.6 Odúmrť

Jednostranné právní akty nemusí činit pouze stát z moci mu svěřené, ale lze uvažovat i o případech, kdy svoji vůli projeví i osoba odlišná od státu. I odúmrť lze považovat za projev vůle zůstavitele, který si přál odkázat svůj majetek státu. Pro takovýto případ vystupuje stát jako dědic ze zákona a je zastoupen Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tento úřad se o odúmrti dozvídá v rámci dědického řízení od notáře a je oprávněn takovýto majetek převzít dle zákona č. 219/2000 Sb., s tímto majetkem je oprávněn nakládat a převádět příslušnost hospodaření s takovýmto majetkem na ostatní organizační jednotky státu, pro které je takovýto majetek nezbytný k plnění svých svěřených funkcí.

3.2.2 Dvoustranné právní akty

Jak uvádí autor (Hurdík, 2013) dvoustranné právní jednání zastupují zejména smlouvy. Mezi projevy vůle všech zúčastněných stran musí dojít ke vzájemné shodě. Dále je možné dvoustranné právní akty ještě rozlišit na synallagmatické právní jednání (se vzájemnými právy a povinnostmi, např. kupní smlouva) a asynallagmatické právní jednání (nerovná, právům a povinnostem jedné strany neodpovídají práva a povinnost druhé strany, např. u darování). Níže budou zastoupeny dvoustranné právní akty nejčastěji užívanými smlouvami, které slouží k získávání zemědělského majetku ve prospěch státu.

3.2.2.1 Darovací smlouvy

Lze uvažovat i o možnosti nabití majetku státu formou bezúplatného daru, kdy fyzická či právnická osoba projeví svoji vůli sepsáním darovací smlouvy. Tento majek musí být akceptován ze strany státu podepsáním darovací smlouvy. Na rozdíl od úmrti nejsou žádným zákonem omezeny – upraveny organizační jednotky státu, které jsou oprávněné dary přijímat. Primárně by měl takovýto majetek přijímat opětovně Úřad pro zastupování státu, ale vhodný majetek může nabývat i Státní pozemkový úřad a jiné organizační jednotky státu. Pokud se jedná o darování nemovitosti státu, je vždy vyžadována písemná forma, tak jak požaduje Občanský zákoník a navíc dle ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., musí být tato smlouva schválena Ministerstvem financí ČR.

3.2.2.2 Kupní smlouvy

Pokud stát uzná nákup nemovitosti za nezbytný pro plnění svých funkcí, je možné takovýto nezbytný majetek koupit. K tomuto dvoustrannému právnímu jednání přistupuje stát ojediněle a zřídka. Lze o nákupu uvažovat v případech, kdy v katastrálním území není již dostatečná rezerva státní půdy, která bývá využívána k plnění potřeb ve veřejném zájmu. Stát si při privatizaci svého majetku dle zákona č. 503/2012 Sb., chrání své zájmy i tím, že při prodeji nemovitosti vkládá společně s kupní smlouvou i návrh na vklad předkupního práva na odstátněný majetek. Pokud nový nabyvatel chce svůj majetek prodat, darovat či zcizit jinou formou musí tento majetek nejdříve pozemek nabídnout

nazpět státu. Pokud stát uzná takovýto majetek opětovně za nezbytný pro výkon svých funkcí, využije předkupního práva a uzavře kupní smlouvu a nabídnutou nemovitost.

3.2.2.3 Směnné smlouvy

Poslední dobou stát přistupuje ke směnným smlouvám častěji než v minulosti. Vzhledem k velikosti objemu odstátněné zemědělské půdy, kdy si stát neponechal dostatek půdy, je třeba objem majetku státu stabilizovat a spíše majetek nabývat, nikoli privatizovat. Jak uvádí farmářka Havránková (2017) jediný důvod, proč jednání o dostavbě dálnice D11, spojující Prahu s Hradcem Králové trvalo 20 let, byl nedostatek vhodné státní půdy, za kterou chtěla majitelka směnit svůj požadovaný pozemek se státem. Státu se daří směnnými smlouvami získávat veliký objem zemědělských pozemků díky schváleným metodickým postupům, kdy je třeba státu nabídnout za požadovaný státní pozemek minimálně 1,3 násobek výměry zemědělské půdy.

3.3 Hlavní zástupci státu

Tato část diplomové práce se bude zabývat hlavními zástupci státu, kteří mají příslušnost hospodaření k zemědělskému majetku státu. Jako nejvýznamnější správce státního zemědělského majetku je v České republice ustanoven Státní pozemkový úřad, který má ve správě cca 500 tisíc pozemků.

3.3.1 Státní pozemkový úřad

Státní pozemkový úřad se sídlem Praze vznikl dne 1. 1. 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., jako nástupnická organizace Pozemkového fondu České republiky a sítě Pozemkových úřadů. Transformace byla dlouhodobě připravována již od roku 2008, kdy legislativní základ transformačnímu procesu Pozemkového fondu české republiky (dále jen PF ČR) byl položen 17. března 2008, kdy vláda ČR přijala Usnesení č. 257 o Zásadách transformace PF ČR. Tento dokument legislativně vymezil základní principy transformačního procesu a definoval úkoly, které je vedení fondu zavázáno splnit nejpozději do konce roku 2012, kdy byl PF ČR podle vládního usnesení transformován v samostatnou organizační složku státu s přesně vymezeným okruhem činnosti. V dubnu

2009 předseda výkonného výboru PF ČR Radim Zika ustanovil speciální poradní tým pro transformaci, který okamžitě zahájil svou činnost. V průběhu května a června 2008 se zabýval především sběrem a vyhodnocením podkladů z jednotlivých územních pracovišť, které následně předal externímu dodavateli pro zpracování transformační studie. Tato studie přinesla základní doporučení i návrh harmonogramu transformačního procesu PF ČR.

Dne 23. července 2009 byl oficiálně představen výkonnému výboru PF ČR podkladový materiál s názvem „*Informace o průběhu příprav transformačního procesu PF ČR*“, který následně vzalo na vědomí i presidium PF ČR.

V průběhu srpna 2009 byla zahájena komunikační kampaň transformačního procesu, v jejíž první fázi byli o navrhovaném procesu transformace informováni především zástupci politické sféry (např. hejtmani jednotlivých krajů ČR, zástupci Ministerstva zemědělství ČR). Řešitelský tým zároveň zahájil přípravu rozpočtu pro rok 2010 a zapracoval do návrhu připomínky výkonného výboru PF ČR a presidia PF ČR.

V září 2009 byli pověřeni koordinací projektu vybraní zástupci územních pracovišť, kterým byly svěřeny kompetence spojené s přípravou transformačního procesu a kteří jsou oprávněni získávat potřebné informace v jednotlivých územních pracovištích v rámci své regionální působnosti. Spolu se členy transformační pracovní skupiny se zároveň podílí na přípravě transformačního procesu.

V průběhu října a listopadu roku 2009 si vedení fondu nechalo zpracovat analýzu dopadů změn legislativy na činnost PF ČR v letech 2010 - 2012. S výsledky analýzy byli seznámeni členové výkonného výboru PF ČR a posléze i krajští koordinátoři projektu. Těm byl navíc na počátku prosince 2009 představen návrh transformačního modelu PF ČR v letech 2010 - 2012 a základní harmonogram transformačních opatření pro rok 2010. První rok nově vzniklého úřadu byl rokem stabilizačním, kdy bylo třeba upřesnit mnoho postupů, na které nebyl díky sloučení jednotný právní názor. Příkladem může být výše uvedený zákon č. 428/2012 Sb., kdy sloučením došlo ke splnutí povinné osoby a správního orgánu. Panovaly důvodné obavy, že oprávněné osoby nebudou akceptovat rozhodnutí správního orgánu, který byl identický s povinnou osobou. Po sloučení Státní pozemkový úřad rozčlenil svoji činnost do hlavních svěřených oblastí a to na oblast správy svěřeného majetku, jeho privatizaci, restituci a tvorbu pozemkových úprav.

3.3.1.1 Správa majetku státu

Oddělení správy majetku státu Státního pozemkového úřadu spravuje svěřený majetek do příslušnosti hospodaření. Tento majetek je primárně evidován katastrálními úřady na listu vlastnictví 10002, jedná se o zemědělský majetek, který naplňuje podmínky stanovené ustanoveními zákona č. 229/1991Sb. Tento majetek je oddělením správy majetku identifikován a nadále pronajímán případně propachtován, či převáděn na jiné příslušné organizační složky státu, které tento majetek nezbytně potřebují pro výkon své funkce.

Tabulka 2 Objem spravovaného majetku

KPÚ pro kraj	SPRÁVA MAJETKU	
	Objem majetku v příslušnosti hospodařit SPÚ	
	Počet pozemků	Počet staveb (HIM)
Středočeský a hl. m. Praha	48 617	527
Jihočeský	62 711	504
Plzeňský	66 146	1 429
Karlovarský	20 245	688
Ústecký	77 514	856
Liberecký	14 624	182
Královéhradecký	39 011	209
Pardubický	35 517	102
Vysočina	26 471	225
Jihomoravský	49 937	485
Olomoucký	30 490	116
Moravskoslezský	33 788	839
Zlínský	21 857	21
CELKEM ČR	526 928	6 183

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Tento objem majetku představuje výměru 137 391 ha, dále Státní pozemkový úřad spravuje 19 015 vodohospodářských staveb, což jsou především hlavní odvodňovací zařízení, které slouží k regulaci vody v krajině.

3.3.1.2 Restituce

Působení Státního pozemkového úřadu v oblasti restitucí upravují primárně dva zákony a to zákon č. 229/1991 Sb., o půdě a zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Oba výše uvedené zákony upravují postup rozhodování ve věci restitučních požadavků. Toto oddělení Státního pozemkového úřadu dále rozhoduje o oprávněnosti nároků jednotlivých oprávněných osob, eviduje jejich pohledávky a uspokojuje jejich požadavky na naturální restituci. Mnoho majetku bylo navraceno původním vlastníkům půdy. Jak uvádí autor (Zeman, 2015) celkový objem restituovaného majetku je cca 280 – 300 mld. Kč. S tím, že stát musel vyřešit celkem 850 – 900 tisíc oprávněných žádostí.

Tabulka 3 Finanční dopad restitučního procesu

Restituční zákon	Počet oprávněných žádostí	Finanční objem opr. žádostí
č. 229/1991 Sb. (restituce zemědělského majetku)	Cca 500 000	Cca 11 mld. Kč
č. 428/2012 Sb. (restituce církevního majetku)	Cca 6 000	Cca 140 mld. Kč
č. 172/1991 Sb. (restituce historického majetku obcí)	Přechod majetku ze zákona-bez žádostí	Cca 100 mld. Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z dat Zeman, 2015

Výše uvedená tabulka uvádí finanční dopad hlavních restitučních zákonů upravující vlastnický vztah k zemědělské půdě.

Autoři (Kubačák, Jacko, 2012) zkoumali problematiku navrácení majetku původním vlastníkům dle zákona č. 229/1991Sb., detailněji a uvádí ve své práci přesnější data, ze kterých vyplývá, že rozhodovací pravomoc svěřena soustavě pozemkových úřadů chránila významně zájmy státu. Celkem nebylo vydáno pro zákonné překážky či pro neoprávněnost žádostí cca **511 352** ha. Z provedeného zkoumání je evidentní, o jak veliký objem vydávaného majetku šlo, v průběhu cca 25 let bylo navraceno původním vlastníkům a dědicům celkem **12 859 800 000** m². Tento objem/ navráceného majetku významně ovlivňuje i tvorbu cen pronájmu či pachtu zemědělského majetku, neboť zemědělci se musí domlouvat nejen se zástupci státu, ale i s restituenty, kteří se stali významnými vlastníky zemědělské půdy. I z tohoto důvodu bylo vhodné se v této diplomové práci zabývat

restitučními procesy nastartovanými krátce v polistopadovém období a probíhajícími do současnosti.

Tabulka 4 Objem požadovaného majetku dle zák. č. 229/1991 Sb.

Počet rozhodujících PÚ	74
Počet žádostí oprávněných osob	209 245
Počet vydaných rozhodnutí	414 226
Požádána výměra (v ha)	1 797 332
Vydaná výměra (v ha)	1 285 980
Nevydaná výměra (v ha)	511 352

Zdroj: Vlastní zpracování z dat Kubačák, Jacko, 2012

3.3.1.3 Privatizace majetku státu

V současné době hlavní oblast privatizace státního zemědělského majetku upravuje zákon č. 503/2012 Sb., v platném znění, který nahradil původní zákon 95/1999Sb., o prodeji půdy. Oba výše uvedené zákony upravovaly postup Pozemkového fondu České republiky respektive Státního pozemkového úřadu odstátňování – privatizace zemědělského majetku. V ustanovení svých paragrafů vymezovaly okruh možných nabyvatelů a řešil možné druhy a způsoby odstátňování. Obecně lze rozdělit privatizaci na:

- a) **Bezúplatnou** – ve prospěch obcí a krajů za splnění definovaných podmínek
- b) **Úplatnou** – ve prospěch členů zahrádkářských svazů, vlastníků staveb, vlastníků sousedních pozemků a nabyvatele z veřejných nabídek pozemků

Další možné členění z pohledu nárokovosti:

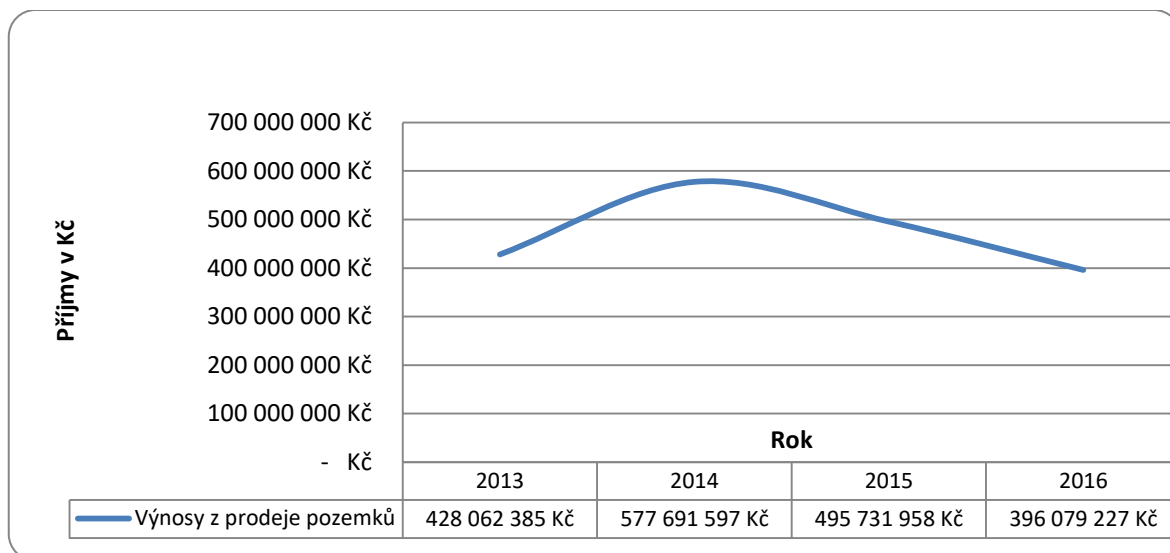
- a) **Nárokové převody** – kdy stát **musel** převést na žadatele pozemek (obec, vlastník stavby, člen zahrádkářského svazu)
- b) **Nenárokové převody** – kdy stát **mohl** převést na žadatele pozemek (vlastník sousedního pozemku a volný výběr pozemků do veřejných nabídek)

Oba tyto speciální zákony upravovaly postupy privatizace zemědělských pozemků, ale neřešily odstátňování dalšího zemědělského majetku, tedy hmotného investičního majetku jako jsou stavby zemědělských objektů, bytové a rodinné domy původně sloužící pro bytové potřeby zemědělské prvovýroby, ale také stavby rybníků, inženýrských sítí a v neposlední řadě ostatní komunikace.

Tato oblast působnosti Státního pozemkového úřadu zahrnuje i tzv. velkou privatizaci dle zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění, který právě upravuje postupy při odstátňování hmotného investičního majetku. Od 1. 8. 2016 takovýto majetek již

neprivatizuje Státní pozemkový úřad, ten nadále připravuje podklady, ale prodej samotný již realizuje Ministerstvo financí.

Graf 1 Příjmy SPÚ z prodeje pozemků



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

3.3.1.4 Pozemkové úpravy

Příroda a krajina v České republice prošla vlivem a působením člověka složitým vývojem, na kterém se podepsaly především střídající se politické a hospodářské vlivy. V důsledku velkoplošného obdělávání půdy pak došlo k zániku polních cest, přirozených liniových prvků a dalších přírodních a krajinných elementů. Neudržované a nerespektované vlastnictví pozemků v době komunismu způsobilo, že původní vlastnické parcely doposud evidované v Katastru nemovitostí České republiky neodpovídají skutečnému stavu ve skutečném terénu. Pozemkové úpravy řeší komplexně celou oblast většinou po jednotlivých katastrálních územích a ve veřejném zájmu se jimi prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jejich přístupnost a využití, vyrovnání hranic a vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se uspořádávají vlastnická práva a související věcná břemena. Současně se zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Toto přetváření obrazu krajiny vyžaduje úzkou spolupráci a větší zapojení místních akčních skupin, obcí a dalších místních iniciativ do procesu přípravy a průběhu pozemkových úprav. Státní

pozemkový úřad každoročně zahajuje přibližně 200 pozemkových úprav na území celé republiky. SPÚ do nich doposud celkově investoval 22 miliard korun. Za období mezi lety 2012 až 2017 bylo zahájeno přes 1000 komplexních pozemkových úprav a již více než 750 jich bylo ukončeno a vložen nový stav do Katastru nemovitostí České republiky.

3.3.2 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Zákonem č. 201/2002 Sb., byl s účinností od 1. 7. 2002 zřízen Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Sídlem Úřadu je Praha. Úřad je organizační složkou státu a samostatnou účetní jednotkou. Dne 19. března 2004 nabyl účinnosti zákon č. 120/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů.

Úřad především jedná v řízení před soudy, rozhodci nebo stálými rozhodčími soudy, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu, kdy Úřad vystupuje v řízení za stát jako příslušná organizační složka, s příslušností hospodařit s tímto majetkem nebo namísto organizačních složek, které jsou příslušné hospodařit s předmětným majetkem státu, podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Po přijetí novely zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu o zastupování státu ve věcech majetkových, přijaté zákonem č. 120/2004 Sb., který nabyl účinnosti 19. března 2004, může Úřad na základě dohody poskytovat v některých majetkových věcech právní pomoc též obcím a městům, a to buď tak, že v řízení vystupuje namísto obce, nebo jako vedlejší účastník na její straně.

Úřad mimo jiné zpracovává i právní stanoviska v jednotlivých věcech týkajících se majetku státu na základě žádosti organizačních složek státu a státních organizací.

Svou činnost Úřad vykonává prostřednictvím Územních pracovišť, která působí v sídlech krajských soudů a v hlavním městě Praze. Územní pracoviště zajišťují činnost pro územní obvody krajských soudů a pro území hlavního města Prahy. Pokud výkon činnosti Úřadu zabezpečuje Územní pracoviště, je může být zřízeno odloučené pracoviště na okresní úrovni. Úřad zaměstnává cca 1800 zaměstnanců a do

státní pokladny odvádí celkem 860 mil. Kč ročně získaných především prodejem svěřeného majetku.

3.3.2.1 Správa majetku

Úřad počínaje nabytím účinnosti zákona č. 201/2002 Sb., tj. od 1. července 2002, je příslušný hospodařit s veškerým majetkem, s nímž ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona byly příslušné hospodařit okresní úřady nebo Ministerstvo financí podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a se kterým do dne nabytí účinnosti tohoto zákona nenaložily, a s dalším majetkem podle tohoto zákona a dalších právních předpisů.

Hospodaření s majetkem státu, s nímž je příslušný hospodařit dle ustanovení § 10 ve spojení s § 11 odst. 4 zákon č. 219/2000 Sb. Úřad, lze rozdělit do dvou základních okruhů:

- hospodaření s majetkem státu, který stát nabyl formou odúmrti, děděním ze závěti, rozhodnutím příslušného orgánu, na základě mezinárodní smlouvy nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem
- hospodaření s majetkem státu, u něhož při jeho nabytí státem není patrné, které organizační složce státu přísluší hospodaření s tímto majetkem nebo o němž se zjistí, že s ním žádná organizační složka státu nehospodaří

Při nakládání s majetkem státu je Úřad povinen bez zbytečného odkladu rozmístit nabytý majetek u státních organizací či organizačních složek (pokud to povaha majetku vyžaduje anebo jej tyto potřebují pro zabezpečení výkonu své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti), nebo si majetek, který sám potřebuje pro výkon své činnosti či ve veřejném zájmu, ponechá. V ostatních případech věci převede do vlastnictví právnických nebo fyzických osob a majetek účelně zpeněží v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb.

Při úplatném převodu movitých věcí se vychází z ceny odhadní (znalecký posudek) a prodává se vždy nabídce nejvyšší.

Při úplatném převodu nemovitých věcí, nejedná-li se o přímý prodej vybrané osobě (uplatnění předkupního práva apod.), se zjišťuje zájemce o koupi zejména na základě výběrového řízení.

Při výběrovém řízení se vymezují základní kritéria pro výběr vhodného kupce a stanovuje se pořadí jejich důležitosti. Je-li předmětem prodeje majetek způsobilý ke komerčnímu využití, jako první v pořadí je výše kupní ceny (minimální kupní cena je cena stanovená znalcem - obvyklá v daném teritoriu). Podmínky i termín pro přihlášení se do výběrového řízení se zveřejňují převážně v tisku a na internetové stránce Úřadu.

Bezúplatně lze převést movitou i nemovitou věc pouze ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s tímto majetkem.

3.3.3 Lesy ČR

Lesy České republiky, státní podnik (LČR) byly založeny dne 1. 1. 1992 Ministerstvem zemědělství České republiky. Hlavní náplní činnosti podniku je obhospodařování více než 1,3 mil. ha lesního majetku ve vlastnictví státu (téměř 86 % rozlohy všech státních lesů) a péče o více než 38 tisíc km určených vodních toků a bystřin (výrazný nárůst km spravovaných vodních toků oproti předešlým letem je od 1. 1. 2011 způsoben převodem správcovství od Zemědělské vodohospodářské správy v rámci její transformace). Roční těžby se pohybují průměrně kolem 7 mil. m³ dřeva, což představuje zhruba 72% běžného přírůstu.

Státní podnik sídlí v Hradci Králové a jeho organizační struktura má tři stupně. První stupeň tvoří ředitelství, druhý 12 regionálních pracovišť – krajských ředitelství, čtyři lesní závody, jeden semenářský závod a sedm správ toků. Třetí stupeň organizační struktury se skládá ze 72 lesních správ.

Základem lesnické strategie podniku je trvale udržitelné hospodaření v lesích založené na maximálním využívání tvořivých sil přírody, které zajistí nepřetržité a vyvážené plnění produkčních funkcí svěřených lesů. Cílem podniku je vytváření stabilních, kvalitních, druhově, prostorově a věkově skupinovitě smíšených lesů.

LČR také zajišťují významnou službu pro vlastníky drobných soukromých lesů, a to výkon ze zákona určené funkce odborného lesního hospodáře na jejich majetcích. Jako jediný subjekt v ČR zavedly LČR vnitřní kvalifikaci pro odborné lesní hospodáře.

Ekonomickou prioritou LČR je vyrovnané finanční hospodaření, financování lesnických činností z vlastních zdrojů a nezávislost na státním rozpočtu. Státní lesní majetek spravovaný LČR přináší stabilně zisk a naplňováním veřejných funkcí lesů slouží

celé společnosti. Po celou dobu své existence fungují LČR jako stabilizovaná firma, o čemž svědčí pravidelné umístění v první polovině žebříčku CZECH TOP 100. CRA Rating Agency, a.s., udělila v roce 2004 LČR dlouhodobý CRA Rating na úrovni A+ / czAaa. To představuje nejvyšší možné ohodnocení podnikatelského subjektu dosažitelné v České republice.

Značné finanční prostředky LČR investují do obnovy imisemi poškozených lesů v pohraničních oblastech, do obnovy a údržby lesních cest, které dnes neslouží pouze pro obhospodařování lesa, ale i pro pěší turistiku a cykloturistiku.

Za účelem podpory rozvoje nejvýznamnějších veřejných funkcí lesů přijaly v roce 1999 LČR jeden ze svých základních dokumentů PROGRAM 2000 – zajištění cílů veřejného zájmu u LČR. Souhrnně bylo na realizaci konkrétních opatření v rámci Programu 2000 prostřednictvím organizačních jednotek podniku v období 2000 – 2010 vynaloženo přes 339 mil. Kč. Na přelomu let 2010 – 2011 došlo na základě zkušeností s dosavadní realizací Programu 2000 k jeho přepracování a doplnění. Aktualizovaný dokument s názvem PROGRAM 2020 – zajištění cílů veřejného zájmu u LČR, je vodítkem nejen pro práci zaměstnanců LČR, ale je určen také ostatní odborné veřejnosti, vlastníkům lesů a všem návštěvníkům a milovníkům přírody.

LČR jsou největším správcem chráněných území a nejdůležitějším partnerem orgánů ochrany přírody v České republice. Snahou LČR je respektovat režim stanovený pro obhospodařování lesů v chráněných územích.

V roce 2012 bylo podepsáno memorandum o spolupráci mezi Lesy ČR a Státním pozemkovým úřadem, které stanovovalo společný postup při vypořádávání žádostí oprávněných osob dle zákona č. 428/2012 Sb., a upravovalo součinnost těchto úřadů při potřebě vyhotovení geometrického plánu pro přesné určení vydávaného pozemku. Tímto memorandumem bylo dohodnuto, že veškeré geometrické plány zemědělského a lesního půdního fondu bude zajišťovat Státní pozemkový úřad a budou propláceny z rozpočtu Ministerstva financí.

4 Praktická část

Teoretická část této diplomové práce se zabývala především právní úpravou problematiky nájemních vztahů státní zemědělské půdy, kdy byly vyzdviženy hlavní zákony upravující tuto oblast. Dále se zaměřovala teoretická část na analýzu hlavních nabývacích titulů majetku státu, prostřednictvím kterých získává majetek stát do své správy. V neposlední řadě byla popsána činnost hlavních zástupců státu při správě zemědělského majetku. Jako nevhodnější zástupce státu pro potřeby praktické části této diplomové práce se nabízí Státní pozemkový úřad, co by největší správce státní zemědělské půdy, na kterém lze sledovat mnoho ukazatelů v různých obdobích a dále tento úřad disponuje dostatkem odborníků, kteří jsou s problematikou nájemních vztahů seznámeni.

4.1 Vznik Státního pozemkového úřadu

Jak již bylo uvedeno v teoretické části této diplomové práce, největší správce státní zemědělské půdy je Státní pozemkový úřad, který vznikl na základě zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, který nahradil Pozemkový fond ČR jako jeho nástupnická organizace. Pozemkový fond ČR byl zřízen v roce 1992, jeho činnost upravoval zákon č. 229/1991 Sb., který stanovoval oblasti svěřené působnosti této právnické osobě. Ředitele Pozemkového fondu ČR jmenovala a odvolávala vláda na základě návrhu ministra zemědělství. Pozemkovému fondu byl svěřen obrovský objem státní zemědělské půdy, která byla spravována, privatizována a restituována. Po 20 letech své činnosti byl Pozemkový fond ČR zákonem č. 503/2012 Sb., zrušen a jeho agenda byla sloučena s působností soustavy Pozemkových úřadů za vzniku Státního pozemkového úřadu. Při vzniku nového úřadu byl mu do příslušnosti hospodaření zapsán majetek evidován v Katastru nemovitostí celorepublikově shodně na listu vlastnictví 10002. V níže uvedené tabulce je porovnáván objem pronajatého majetku právě Pozemkovým fondem ČR. Je patrné, jak postupně docházelo k privatizaci a restituci svěřeného státního majetku a tím pádem ke snižování objemu majetku a k postupnému snižování počtu uzavřených nájemních smluv. Ve sledovaném období 2007-2012 došlo k poklesu počtu uzavřených smluv o 4,22%, ale ve stejném období došlo k poklesu o 0,6% počtu pozemků v uzavřených smlouvách. Z výše uvedeného je zřejmý mírný pokles jak počtu smluv, tak i

pokles počtu pronajatých pozemků. Takto mírný pokles lze vysvětlit stálým pohybem v Katastru nemovitostí, kdy Pozemkový fond ČR stále přebíral majetek od různých státních institucí, který nebyl příslušný k hospodaření s majetkem státu (např. převod od Lesů ČR, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových či od Státních statků). I pronajímaná výměra se ve sledovaném období příliš nezměnila, došlo ke snížení o cca 123 ha, což činí 0,06% celkového objemu pronajímaného majetku.

Tabulka 5 Počet nájemních smluv PF ČR

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet uzavřených smluv	69660	69394	68992	68477	67702	66719
Počet pozemků ve smlouvách	506684	506406	505998	505431	504499	503487
Výměra v ha	201133	201108	201106	201090	201020	201010

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Pozemkový fond ČR měl sídlo v Praze, ale při svém vzniku měl zřízenou síť odloučených, respektive územních, pracovišť na okresní úrovni, která byla postupně slučována vzhledem ke snižujícímu se objemu spravovaného majetku. V průběhu roku 2012 došlo ke zřízení krajského modelu územních pracovišť, která byla plánovaným přechodovým stupněm před samotným vznikem Státního pozemkového úřadu.

4.2 Tvorba postupů SPÚ

Státní pozemkový úřad vznikl dne 1. 1. 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., který sloučil systém Pozemkových úřadů a Pozemkového fondu ČR a vymezil oblast působnosti Státního pozemkového úřadu. Státní pozemkový úřad je vázán zákonnou právní úpravou, ale vzhledem k šíři spravovaných oblastí je nutné mít nastavené vnitřní závazné předpisy na běžně vykonávanou agendu. Toto zajišťují závazné organizační normy. Organizační normy jsou vnitřní „řídící dokumenty“, které závazným způsobem upravují postupy a pravidla pro provádění určitých procesů, činností nebo jednání zaměstnanců Státního pozemkového úřadu, a u kterých se předpokládá jejich opakování. Řídící dokumenty lze rozdělit na plošné – normy a individuální – akty.

1) Organizační normy jsou řídicí dokumenty, které závazným způsobem upravují postupy a pravidla pro provádění určitých procesů, činností nebo jednání zaměstnanců SPÚ, a u kterých se předpokládá jejich opakování.

a) Řád je nejvyšším druhem organizační normy, jedná se o vnitřní řídicí dokument vydávaný ústředním ředitelem Státního pozemkového úřadu, který s dlouhodobou účinností vymezuje rámec, stanovuje pravidla, povinnosti, pravomoci, odpovědnosti, působnosti a hlavní procesy a činnosti organizačních útvarů či organizačních jednotek a zaměstnanců ve vymezených oblastech řízení Státního pozemkového úřadu. Řády vytvářejí základní rámec pro další vnitřní řídicí dokumenty a předpisy.

b) Směrnice jsou organizační normy nižšího stupně než Řády. Směrnice jsou vydávané ústřední ředitelkou Státního pozemkového úřadu, případně jednotlivými řediteli sekcí, podle toho, do čí působnosti spadá oblast, kterou upravují. Tyto řídicí dokumenty dlouhodobě a všestranně upravují způsob řízení a výkon procesů, činností a výkonu jednotlivých agend s cílem dosáhnout jednotného, řádného a hospodárného, včetně stanovených příslušných pravomocí a odpovědností konkrétních organizačních útvarů případně jednotek.

c) Metodické pokyny jsou vydávané ústředním ředitelem Státního pozemkového úřadu, a po dohodě s ním jsou vydávané v rámci své působnosti také řediteli sekcí, řediteli odborů, případně jinými představenými či vedoucími zaměstnanci, v návaznosti na předchozí organizační normy (Řády, Směrnice). Podrobněji upravují a sjednocují dílčí postupy provádění jednotlivých odborných činností a procesů většinou průřezového charakteru, které zpravidla vykonávají zaměstnanci napříč úřadem u více nebo u všech organizačních jednotek (správa majetku státu, činnosti Krajských pozemkových úřadů, oblast činností personálních, ekonomických, bezpečnostních apod.).

d) Pracovní postup je nejnižší organizační norma a je vydávána příslušným představeným či vedoucím zaměstnancem v jeho působnosti. Pracovní postup je řídicí dokument, který upravuje záležitosti vnitřní organizace práce organizačních útvarů či organizačních jednotek nebo podrobně rozpracovává ustanovení vyšších řídicích dokumentů na podmínky organizačního útvaru či organizační jednotky. Stanovuje podrobné konkrétní organizační a věcné postupy (pořadí a způsob vykonávání určitých vzájemně souvisejících operací) opakujících se činností a procesů příslušného

organizačního útvaru či organizační jednotky, jejíž představený či vedoucí zaměstnanec postup vydal v rámci jemu přidělených pravomocí.

2) Řídící akty jsou řídicí dokumenty operativního charakteru individuální řídicí povahy pro řešení aktuálních změn a potřeb, zpravidla jednorázového charakteru.

a) Rozhodnutí jsou řídicí dokumenty individuální řídicí povahy pro řešení aktuálních potřeb v rámci SPÚ zpravidla v organizační a personální oblasti – organizační změny, ustavení poradních orgánů, pracovních skupin apod., s nimiž má být seznámen širší okruh zaměstnanců.

b) Příkaz upravuje řešení konkrétních aktuálních potřeb a situací v určitém organizačním útvaru či organizační jednotce úřadu, kdy se jedná o dokument vydávaný představeným či vedoucím zaměstnancem organizačního útvaru či organizační jednotky pouze pro přímo podřízené zaměstnance jako akt řízení.

Samotný proces schvalování řídicích dokumentů má Státní pozemkový úřad velice kvalitně zpracován. Návrh každého řídicího dokumentu musí být předložen odboru analýz a strategií. Každý řídicí dokument typu Řád, Směrnice či Metodický pokyn musí být garantem tj. zhotovitelem předložen k připomínkám odboru právnímu. Odbor právní posuzuje, zda je obsah dokumentu v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Odbor analýz a strategií posuzuje správnost dokumentu z hlediska požadavků na systém řízení Státního pozemkového úřadu, vazeb na zajištění kvality a úplnosti dokumentu v řízené dokumentaci úřadu a dodržení metodiky pro tvorbu a správu řídicích dokumentů.

Jestliže navrhovaný řídicí dokument obsahuje i ustanovení nebo popis činnosti významné z hlediska přímého nebo metodického řízení specifické oblasti činnosti, musí jej garant - zhotovitel vždy předložit k připomínkám organizačnímu útvaru či organizační jednotce, která tyto činnosti přímo nebo metodicky řídí.

Pokud navrhovaný řídicí dokument upravuje proces a činnosti, které probíhají v různých organizačních útvarech či organizačních jednotkách Státního pozemkového úřadu, musí garant - zhotovitel takový návrh řídicího dokumentu předložit k připomínkám odpovědným zaměstnancům těchto organizačních útvarů či organizačních jednotek (tj. sekcím, odborům, oddělením, krajským pozemkovým úřadům a jejich pobočkám).

Dle zjištění na jednotlivých pracovištích Státního pozemkového úřadu je nejčastěji využíván řídicí dokument na úrovni metodických pokynů, které upravují jednotlivé

vykonávané oblasti včetně správy majetku státu. Metodické pokyny, které rozpracovávají opakující se procesy včetně možných variant a nastavují tak stejný závazný postup pro všechny zaměstnance vykonávající svěřenou agendu jsou dle sdělení představených zaměstnanců krajských pozemkových úřadů zasílány v rámci připomínkového procesu k prostudování a případným připomínkám vždy podle nastavených pravidel schvalování řídicích dokumentů. Tento postup je nejvhodnější, neboť odborný garant spolupracuje již při samotné tvorbě řídicího dokumentu s odborníky vykonávající řešenou oblast a tím dochází k odstranění možných chyb již v přípravných procesech.

4.3 Softwarové vybavení SPÚ

Při vlastním zkoumání programového vybavení provedeném na Krajském pozemkovém úřadě bylo zjištěno, jak je agenda správy majetku zajištěna softwarově. Státní pozemkový úřad si některé produkční programy zajišťuje vlastním oddělením informačních technologií, obdobně jako v době činnosti Pozemkového fondu ČR, ale vzhledem k rozsáhlosti a nutnosti provázanosti programů mezi sebou tak, aby docházelo k plné informovanosti ve všech zajišťovaných oblastech, je v současné době často přistupováno k zadávání požadavků na programové vybavení specializovaným společnostem, které jsou v této oblasti prověřené a kompetentní dodat požadovaný software. Státní pozemkový úřad je vázán právním rámcem České republiky, a proto je třeba koncepčně zvládat bez omezení provozu legislativní změny. Řídicí dokumenty, které byly nastíněny v předešlé kapitole, je nutné zapracovávat do produkčních programů tak, aby byly minimalizovány chyby lidského faktoru a nedocházelo i v oblasti správy nemovitostí k zásadním chybám, které by mohly způsobit neplatnost právního jednání. Neexistuje komplexní program, který by dokázal obsáhnout celou spravovanou agendu, a proto docházelo postupně dle aktuálních potřeb k tvorbě jednotlivých programů. Pro názornost je možné uvést několik programů, které musí zaměstnanci Státního pozemkového úřadu v oblasti správy majetku používat. Hlavním programem je Registr, tento program slouží k evidenci uzavřených užívacích smluv nájemních, pachtovních, mysliveckých, bytových a dalších. Program je provázán s dalšími produkčními programy, jako je Nabídka nemovitostí, CRN (Centrální registr nemovitostí), Žádosti, Klient, Centrální dlužník, Prodej půdy, Restituce, CIS (Centrální informační systém), Věcná

břemena a mnoho dalších. Z rozhovoru s uživateli programového vybavení Státního pozemkového úřadu vyplynula zřejmá potřeba optimalizace počtu užívaných programů. Je velice náročné časově i finančně udržovat takto velký objem produkčních programů ve funkčním stavu i s ohledem na stále se měnící řídicí dokumenty, které je třeba neustále do programů implementovat. Dle sdělení ředitele sekce ICT a správy dat ing. Aleše Uvíry se jako nejvhodnější nabízí cesta jednoho programu, který by zajišťoval programovou podporu pro veškeré vykonávané činnosti. Tyto snahy již v minulosti byly částečně zavedeny do produkčního prostředí (CRN, CIS), ale nikdy se nepodařilo do těchto zastřešujících programů zavést veškeré moduly tak, aby byl program plně použitelný bez dalších.

4.4 Oblast správy majetku SPÚ

Státní pozemkový úřad vznikl dne 1. 1. 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., který sloučil systém Pozemkových úřadů a Pozemkového fondu ČR a vymezil oblast působnosti Státního pozemkového úřadu. Státní pozemkový úřad vstoupil do již uzavřených smluvních vztahů jako nástupnická organizace se zachováním původně dohodnutých podmínek. Proto se vyvíjel i počet uzavřených nájemních smluv obdobně jako u Pozemkového fondu ČR, pouze počet uzavřených smluv klesal ve sledovaném období rychleji, neboť došlo ze strany Státního pozemkového úřadu ke zvýšení nájemného na 2,2 % z původní výše nájemného, která byla již za působnosti Pozemkového fondu ČR stanovena ve výši 1% průměrné ceny v katastrálním území vyhlášené vyhláškou Ministerstva zemědělství ve spolupráci s Ministerstvem financí. Z výše uvedeného důvodu došlo k poklesu počtu uzavřených smluv o 10,6%. Tím, že došlo ke zvýšení úhrad za pronajaté pozemky, začali klienti optimalizovat své nájemní smlouvy a začalo docházet i ke snižování předmětu nájemních a pachtovních vztahů a to o 1,62%. Tento pokles nelze vysvětlovat pouze zvýšením nájemného, ale i pokračujícím procesem privatizace a restituce spravovaného majetku, na který byl mimo jiné ze strany vedení Státního pozemkového úřadu zaveden samostatný úkol pro ředitele Krajských pozemkových úřadů. Tento úkol měl za následek vyřizování nárokových žádostí a tím docházelo ke snižování počtu především nájemních smluv. V průběhu sledovaného období byl kladen ze strany vedení Státního pozemkového úřadu na revizi majetku na LV 10002, a proto docházelo i

k převodům pozemků příslušným organizačním složkám státu, což mělo za následek ukončení užívacích vztahů, respektive jejich převod na nové příslušné správce státního majetku. Na druhou stranu je nutné sdělit, že dochází i k opačnému procesu, kdy Státní pozemkový úřad získává nové pozemky do správy od ostatních nepříslušných státních organizací, podniků či organizačních jednotek státu.

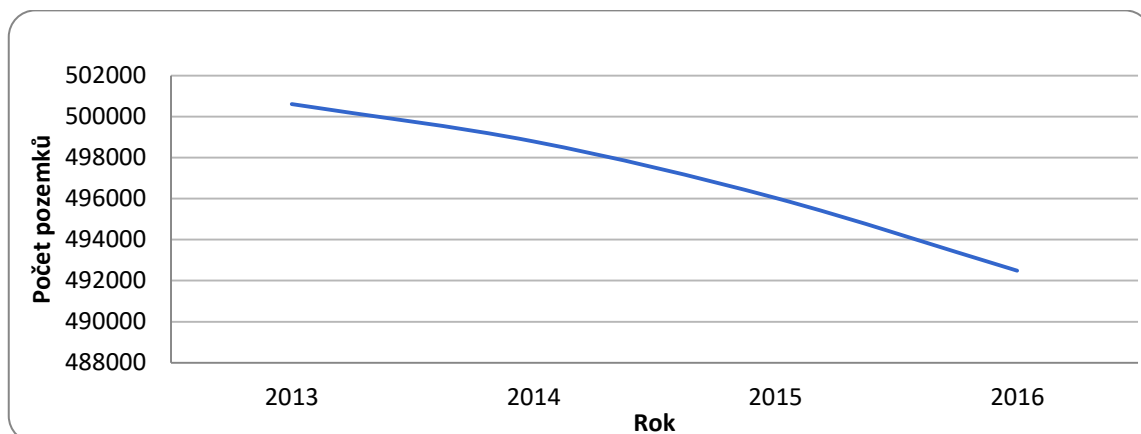
Tabulka 6 Počet nájemních smluv SPÚ

Rok	2013	2014	2015	2016
Počet uzavřených smluv	65816	64073	61530	58829
Počet pozemků ve smlouvách	500614	498792	496038	492489
Výměra v ha	197441	197394	197218	196674

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Na níže uvedených dvou grafech je zpracováno sledované období činnosti Státního pozemkového úřadu a to z pohledu počtu pronajatých pozemků, které jsou vázány na nájemních a pachtovních smlouvách, kde je Státní pozemkový úřad na straně pronajímatele či propachtovatele. Jedná se téměř o lineární pokles, kde nejsou zřetelné žádné významné odchylky ve vývojové tendenci. V tomto sledovaném období dochází k poklesu počtu uzavřených smluv způsobeném jednak zvýšením nájemného a pachtovního, kdy se již zemědělcům, jako hlavním nájemcům a pachtýřům, nevyplatí platit za zemědělsky hůře využitelné pozemky, na které nelze pobírat dotace z Ministerstva zemědělství a dále lze snižování počtu pronajatých pozemků odůvodnit i odstátňováním zemědělského majetku, tj. pokračování restitučních a privatizačních procesů nastartovaných již v devadesátých letech.

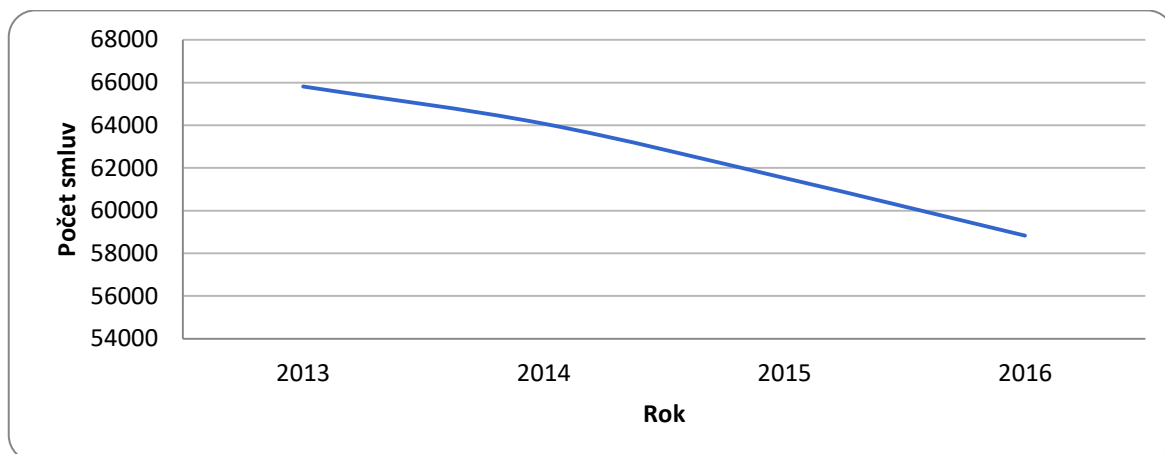
Graf 2 Počet pozemků na nájemních smlouvách SPÚ



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Obdobnou klesající lineární tendenci lze sledovat i v oblasti počtu uzavřených nájemních a pachtovních smluv. Tuto tendenci lze vysvětlit především ukončováním nájemních smluv, které jsou podmínkou pro získání nároku pro převod pozemku okolo stavby ve vlastnictví žadatele, který musí být současně oprávněný uživatel. Oprávněnost užívání pozemku je posuzována pouze z pohledu užívacího vztahu. Jedná se o relativně velký objem nájemních smluv, které obsahují pouze pozemky okolo stavby a v případě kladného vyřízení žádosti uzavřením kupní smlouvy dochází k ukončení nájemní respektive pachtovní smlouvy. Jak již bylo výše uvedeno, vedením Státního pozemkového úřadu byl zadán ředitelům Krajských pozemkových úřadů mimo jiné úkol, který stanovoval, kolik pozemků z nárokových žádostí má být každý jednotlivý rok vyřešen – převeden. Při rozhovorech s představenými zaměstnanci bylo zjištěno, že i tento celoplošný řádně stanovený úkol byl průběžně plněn a byl potvrzen předpoklad, že ke snižování počtu uzavřených nájemních smluv dochází především z důvodu průběžného vypořádávání nárokových žádostí. Menší vliv na snižování počtu uzavřených nájemních smluv má úprava ze strany zemědělců, kteří nadále nechtějí hradit nájemné či pachtovné za zemědělsky nevyužitelné pozemky, neboť smlouvy těchto klientů obsahují vždy více pozemků a vypuštění několika málo pozemků nezpůsobuje ukončení celého nájemního či pachtovního vztahu.

Graf 3 Počet uzavřených nájemních smluv SPÚ

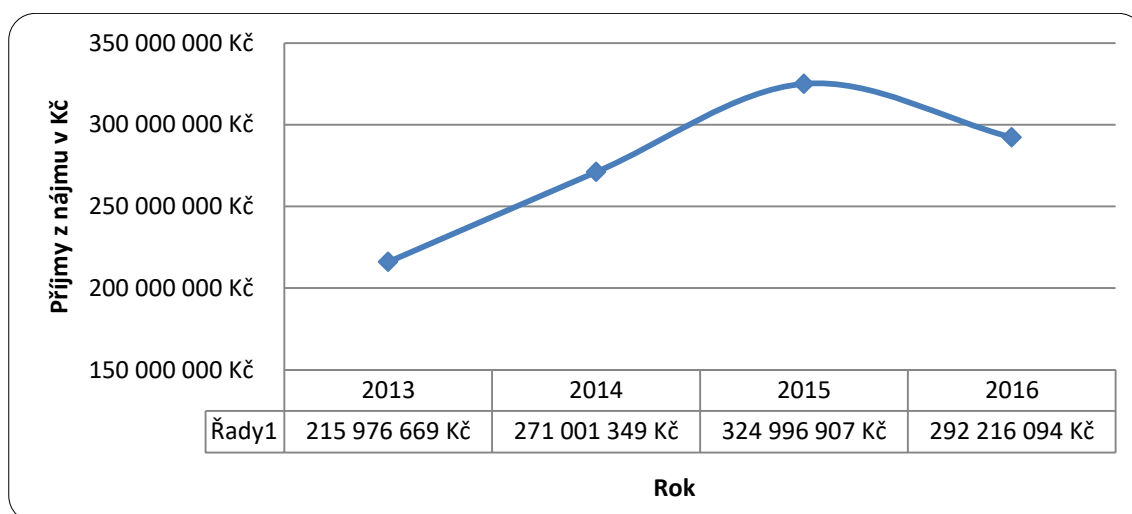


Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

4.5 Vybrané příjmy SPÚ

Odlišný pohled nám nabízí graf zobrazující průběh příjmů Státního pozemkového úřadu získaných z oblasti nájmu vlastního majetku. Na tomto grafu je zřejmý nárůst vlivem plošného zvýšení nájemného z 1% na 2,2% z průměrné ceny v jednotlivých katastrálních územích. K tomuto navýšení došlo v průběhu roku 2014, kdy nejvyšší příjem je evidován za hospodářský rok 2015. V dalších letech, kdy se opětovně ustálila hladina nájmu na 2,2% dochází k pozvolnému poklesu příjmu z nájemních smluv z důvodu snižujícího se objemu majetku a klesajícímu počtu uzavřených nájemních smluv. V období října roku 2017 došlo pouze ke zvýšení nájemného či pachtovného o 0,7% u smluv v úhrnné hodnotě nájmu nad 100 000 Kč. Toto navýšení koresponduje s rostoucí úrovní inflace. Hladinu tohoto navýšení celorepublikově určuje ředitel sekce majetku státu a u nově uzavřených smluv je toto zvyšování nájemného pouze jednostranně oznamováno.

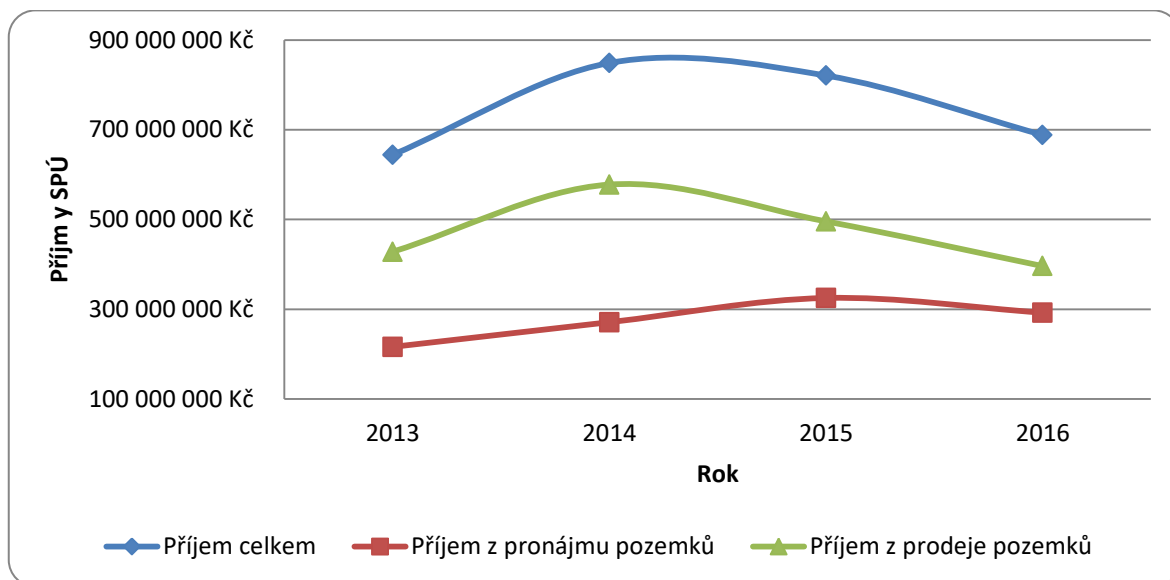
Graf 4 Příjmy SPÚ z nájmu



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Další zkoumaná oblast příjmů jsou příjmy z prodeje majetku státu dle zákonem daných podmínek. Prodej primárně upravuje samotný zákon č. 503/2012 Sb., v platném znění, tato právní úprava stanoví postup při nárokových i nenárokových převodech. Nejčastější nárokové převody úplatné jsou převody na vlastníky staveb a převody na členy základních organizací Českého zahrádkářského svazu. Tyto převody jsou realizovány za ceny obvyklé v místě a času, tímto došlo k výraznému zvýšení příjmů, neboť právní předchůdce Pozemkový fond ČR převáděl členům základních organizací Českého zahrádkářského svazu za ceny stanovené zákonem č. 95/1999 Sb., který stanovoval, že při převodu podle § 5 odst. 5 se převádějí pozemky za základní cenu podle bonitovaných půdně ekologických jednotek zvýšenou o přírážky. Mezi již zrušené nárokové převody patřil i převod na vlastníka sousedního pozemku o výměře maximálně do 10% výměry pozemku žadatele. Nenárokový převod dle tohoto zákona je veřejná nabídka pozemků dle § 12 a veřejná obchodní soutěž upravená v § 13. Státní pozemkový úřad do doby vypořádání stále ještě nevypořádaných restitučních nároků pozastavil nenárokové převody dle zákona č. 503/2012 Sb., tak, aby primárně docházelo k vypořádávání maximálního objemu restitučních náhrad.

Graf 5 Příjmy z prodeje a nájmu pozemků



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Problém přesné prezentace výsledku hospodaření Státního pozemkového úřadu je možné spatřovat i v tom, že výsledek hospodaření nereflektuje bezúplatné převody na obce, města a kraje. Další bezúplatné převody jsou realizovány prostřednictvím restitučních náhrad, kde jsou na úhradu kupní ceny započítávány právě restituční nároky, které vznikly na základě rozhodnutí správního orgánu z důvodu nemožnosti vydání původního požádaného majetku. Pokud by výsledek hospodaření reflektoval i výše uvedené bezúplatné převody, celkový příjem by se výrazně navýšil. Pouze v roce 2017 bylo oprávněným osobám nabídnuto přes 4500 pozemků v hodnotě cca 25 000 000 Kč, což je cena minimální, pokud by bylo více zájemců o identický pozemek, byl by takovýto pozemek převáděn zájemci, který by nabídl nejvyšší převodní cenu.

Z grafu je evidentní meziroční pokles příjmu z prodeje pozemků na rozdíl od relativně stabilního příjmu z užívacích vztahů. Tento výrazný pokles lze vysvětlit klesajícím počtem realizovaných převodů a to z důvodu neakceptace kupní ceny ze strany zájemců o přímý převod pozemků. Dalším důvodem může být již zmíněné pozastavení nenárokových převodů realizovaných formou veřejných nabídek do doby vypořádání restitučních náhrad.

Pro porovnání přínos Úřadu pro zastupování státu do státní pokladny se ročně pohybuje okolo 860 mil. Kč, ale s tím, že objem uzavřených převodních smluv je významně nižší.

4.6 Zvýšení příjmů v oblasti správy majetku

Při rozhovorech s odborníky na správu majetku byla řešena i otázka zvyšování příjmu v oblasti správy majetku státu. Jak již bylo výše uvedeno, výše nájemného byla upravena u všech nájemních smluv v roce 2015, kdy došlo k posunu hladiny výše nájemného z původní úrovně 1 % na současných 2,2 % průměrné ceny v katastrálním území vyhlášené Ministerstvem zemědělství ve spolupráci s Ministerstvem financí. Další zvýšení této hladiny se nejeví jako vhodný nástroj, neboť lze předpokládat, že při dalším takovémto posunu by docházelo plošně k zužování předmětu nájmu či pachtu a tím by rostly Státnímu pozemkovému úřadu náklady spojené s údržbou pozemků.

Další variantou je zvyšování nájemného či pachtovného o inflační úroveň, což dle sdělení zaměstnanců Státního pozemkového úřadu bylo již v omezené míře v roce 2017 použito u smluv, kde pacht či nájem převyšuje 100 000,- Kč za rok. S tímto je spojena nutnost mít ustanovení o jednostranné možnosti zvýšení nájemného již v uzavřené smlouvě, což není zcela běžné a standartní, neboť toto ustanovení bylo implementováno do vzoru nájemní či pachtovní smlouvy v nedávné době. S tímto souvisí doporučení vedení Státního pozemkového úřadu neupravovat stávající nájemní či pachtovní smlouvy dalšími dodatky, ale původní smlouvu dohodou ukončit a uzavřít nový užívací vztah, který bude ustanovení o jednostranném navýšení již obsahovat.

Další možností, jak by mohl Státní pozemkový úřad zvýšit příjmy z užívacích vztahů je celková revize majetku na LV 10002, jedná se o cca 500 000 pozemků, kde by bylo třeba prošetřit stav užívacích vztahů. Dle sdělení se právě tímto směrem Státní pozemkový úřad vydal. Z dostupných produkčních programů jednoduchým porovnáním spravovaných a pronajatých pozemků došel Státní pozemkový úřad ke zjištění, že rozdíl mezi porovnávanými skupinami pozemků je cca 223 000 pozemků, které má Státní pozemkový úřad v příslušnosti hospodaření, ale nejsou pronajaty či propachtovány. Z výše uvedeného zjištění stanovilo vedení Státního pozemkového úřadu jednotlivým ředitelům krajských pozemkových úřadů úkol, kdy mělo být v roce 2017 odstraněno 40 % nepronajatých

pozemků. Toto odstranění bylo možné realizovat primárně dvěma způsoby – na pozemek uzavřít užívací vztah, případně za splnění stanovených podmínek pozemek zařadit do seznamu nepronajatelných pozemků. Dle sdělení vedení Státního pozemkového úřadu má tento úkol pokračovat v dalších dvou letech 2018 a 2019, kdy by mělo dojít ze strany zaměstnanců krajských pozemkových úřadů k úplné kontrole majetku na LV 10002 s tím, že po tomto období by veškerý majetek měl být již pronajatý či propachtovaný, případně by měl být zařazený v seznamu nepronajatelných pozemků. Jak je patrné z níže uvedené tabulky č. 7, rozdílnost počtu nepronajatých pozemků mezi krajskými pozemkovými úřady je výrazná. Pro některá pracoviště bude tento úkol celkem snadný, ale dle sdělení vedoucích zaměstnanců je tato diference zohledněna ve stanovené lhůtě pro splnění tohoto úkolu. Lhůta dvou let pro splnění tohoto úkolu platí pouze pro krajská pracoviště, která mají výchozí stav vyšší jak 25 000 nepronajatých pozemků. Pro ostatní krajské pozemkové úřady platí lhůta pro splnění tohoto mimořádného plošného úkolu do konce roku 2018. I tato inventura majetku na LV 10002 by se měla promítnout do zvýšení příjmů v oblasti užívacích vztahů. S touto revizí souvisí i revize majetku Státního pozemkového úřadu na LV 10002, kdy je ve shodném časovém období nutné provést prověření příslušnosti hospodaření ve prospěch úřadu. Pokud se majetek v současné době evidovaný na LV 10002 ukáže jako majetek bez příslušnosti hospodaření ve prospěch Státního pozemkového úřadu, musí být takovýto majetek převeden organizační složce státu s příslušností k hospodaření s takovýmto majetkem. Ve významném objemu takovýchto převodů bude příslušný s tímto majetkem hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a i touto revizí bude docházet ke změnám ve výši příjmů Státního pozemkového úřadu z užívacích vztahů a následně i z případného prodeje takovéhoho majetku.

Tabulka 7 Stanovení počtu prověřených nepronajatých pozemků

KPÚ pro kraj	SPRÁVA MAJETKU	
	Prověření nepronajatých pozemků na LV 10002	
	Výchozí počet nepronajatých pozemků k 31. 1. 2017 (ks)	Úkol
Plán počtu nepronajatých pozemků k 31. 10. 2017 (ks)		
Středočeský a hl. m. Praha	22 551	13 600
Jihočeský	27 318	16 600
Plzeňský	30 125	18 100
Karlovarský	7 556	4 600
Ústecký	35 345	21 200
Liberecký	6 977	4 200
Královéhradecký	18 440	11 100
Pardubický	13 351	8 000
Vysočina	11 602	7 000
Jihomoravský	16 436	9 900
Olomoucký	12 022	7 300
Moravskoslezský	12 492	7 500
Zlínský	9 339	5 600
CELKEM ČR	223 554	134 700

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Do podpory plnění tohoto mimořádného plošného úkolu se zapojilo i oddělení informačních technologií, které do mapových podkladů používaných zaměstnanci Státního pozemkového úřadu zaneslo i vrstvu nepronajatých pozemků evidovaných na LV 10002, která pomáhá urychlit vyhledávání nepronajatých pozemků, které je nutné pronajmout, zařadit do nabídky k pronájmu, či zařadit do seznamu nepronajatelných pozemků.

V souvislosti s plněním tohoto úkolu, který by měl zajistit zvýšení příjmů do státního rozpočtu, by bylo vhodné sdělit zjištění, že uváděná výše nepronajatých pozemků je do určité míry pouze hodnota přibližná, nikoli přesná. V mnoha případech dochází k uzavírání užívacích vztahů například na základě předloženého geometrického plánu, který ještě není zapsán v evidenci katastru nemovitostí, ale Státní pozemkový úřad jej již použije jako podklad k uzavření nájemní či pachtovní smlouvy a původní pozemek evidovaný

v katastru nemovitostí je i v systémech Státního pozemkového úřadu evidován jako nepronajatý.

Další možností jak zvýšit příjem z užívacích vztahů pozemků ve správě Státního pozemkového úřadu je správná kvalifikace důvodu nájmu či pachtu. V případech, kdy pozemek není propachtován pro zemědělské účely, což žadatel dokládá potvrzením Ministerstva zemědělství, může být pozemek pronajat pro zemědělské či nezemědělské účely. V případech, kdy se jedná o zemědělské využití, pronajímá Státní pozemkový úřad pozemky za nájemné ve výši 2,2 %, jak již bylo uvedeno výše, ale v případech, kdy zaměstnanci Státního pozemkového úřadu vyhodnotí, že se nejedná o zemědělský nájem, použije se pro výpočet cena v místě a čase obvyklá, která bývá stanovována na základě sdělení příslušného obecního či městského úřadu. Tato cena bývá výrazně vyšší než výše nájmu pro zemědělské účely. I správným a odborným posouzením přijaté žádosti může Státní pozemkový úřad zvýšit své respektive státní příjmy. V těchto případech je třeba úzké spolupráce s místní samosprávou tak, aby byla objektivně stanovena výše nájemného, které je významně vyšší. Dle sdělení zaměstnanců Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, kteří vykonávají agendu nájemních smluv na okrese Most, se již setkali s případy, kdy žadatel pozemky, které evidentně používal ke svým podnikatelským účelům, požadoval pronajmout pozemky jako zemědělské, po vhodné argumentaci a prokázání účelu nájmu mu byl pozemek nakonec pronajat za 25,- Kč/m²/rok oproti původně požadovaným 0,3 Kč/m²/rok.

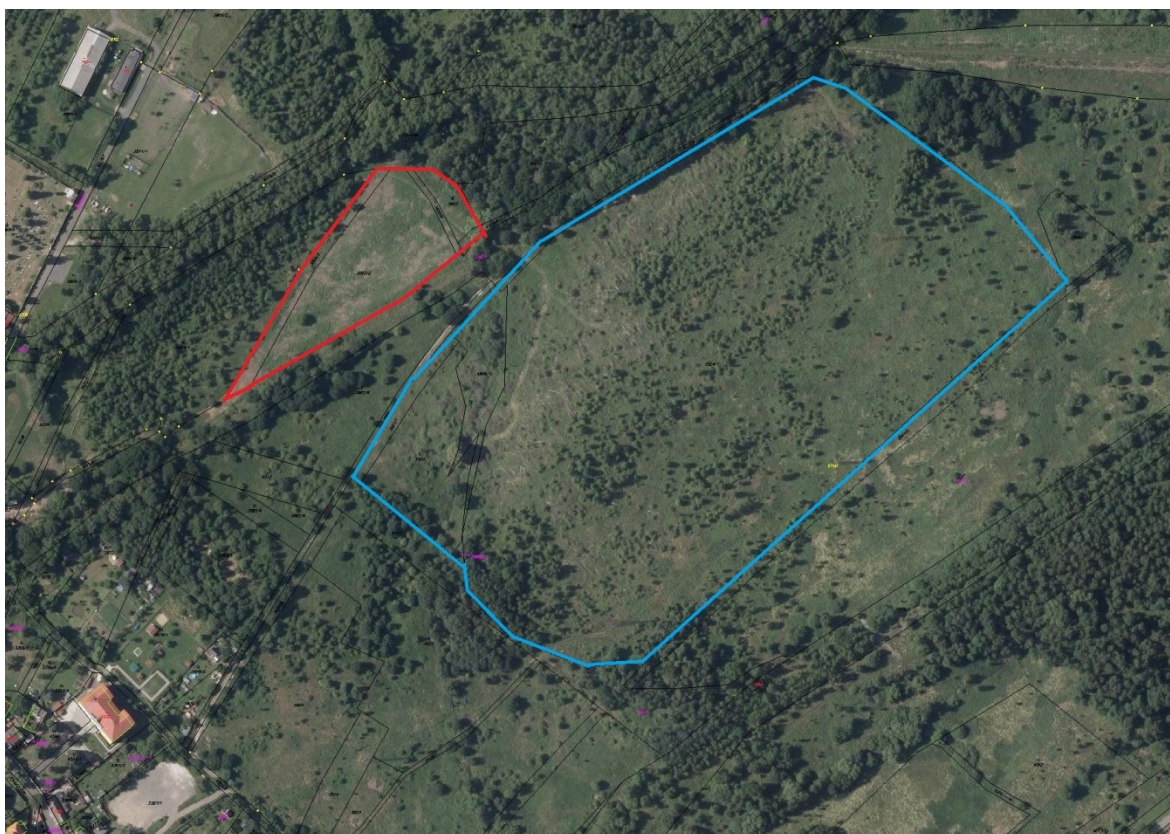
Ke zvýšení příjmů Státního pozemkového úřadu je možné také využít speciálních zemědělských nájemních smluv. Jak již bylo uvedeno, výše pachtovného je 2,2 % z průměrné ceny v příslušném katastrálním území. Speciální pachtovní smlouva, která je uzavírána na dobu určitou a to na 5 let, je propachtována za 3,7 % ročně z průměrné ceny v katastrálním území. Jedná se o speciální smlouvy uzavřené na dobu určitou s pozemky, které budou zařazeny do Programu rozvoje venkova a to k naplnění buď nařízení vlády č. 75/2015 Sb. o agroenvironmentálně - klimatického opatření, případně k plnění nařízení vlády č. 76/2015 Sb. o opatření ekologické zemědělství. Jedná se obecně o území s pozemky, na které jsou vypsány prostřednictvím Státního zemědělského intervenčního fondu speciální dotační tituly právě z Programu rozvoje venkova. Za toto zvýšené pachtovné získává pachtýř jistotu doby uzavřeného užívacího vztahu, která je vyžadována pro přiznání dotací k naplnění uvedených opatření. Tento typ speciální

pachtovní smlouvy není příliš rozšířený, ale i vhodným doporučením tohoto typu užívacího vztahu by mohlo dojít k mírnému zvýšení příjmu Státního pozemkového úřadu v oblasti správy majetku.

Jako stěžejní se při vlastním šetření ukázal faktický stav pozemku. Jak již bylo výše uvedeno, Státní pozemkový úřad eviduje cca 223 000 pozemků bez nájemního vztahu. Některé z těchto pozemků jsou pronajaty a jedná se pouze o softwarový nesoulad stavů, ale během místních šetření bylo zjištěno, že významná část nepronajatých pozemků v terénu spíše odpovídá ostatním plochám či lesnímu půdnímu fondu než v katastru nemovitostí evidovanému způsobu ochrany zemědělský půdní fond. Ne veškeré pozemky Státního pozemkového úřadu byly užívány a zemědělsky obhospodařovány, tím pádem dochází k postupnému zarůstání keří a náletovými stromy. Zemědělci orající či sekající pronajaté pozemky neinvestují mnoho finančních prostředků do udržování obvodu udržovaného pozemku a tím pádem dochází k postupnému zarůstání a udržovaná plocha se postupně zmenšuje. S touto problematikou úzce souvisí právní úprava možnosti údržby krajiny a kácení stromů rostoucí mimo les. Orgán ochrany životního prostředí musí vydat rozhodnutí o kácení stromů, které mají obvod kmene více než 80 cm, měřeno ve 130 cm nad terénem. Tato podmínka by nebyla při průběžné údržbě problém, neboť by došlo k porážení stromu dříve, než by dorostl takovýchto rozměrů. Jako problematičtější se dle sdělení zemědělských podnikatelů jeví ustanovení zákona o kácení keřového porostu, toto kácení je podmíněno maximální souvislou plochou do 40 m², na plochu větší je třeba opětovně rozhodnutí o povolení kácení. Pro potřeby zemědělského využití půdy je toto omezení výměry opravdu velice podhodnocené. Velmi často se setkávají zemědělství podnikatelé i s nařízenou náhradní výsadbou, což problematiku údržby krajiny opětovně komplikuje. Do této problematiky vstupuje i se svými řídicími dokumenty Státní pozemkový úřad, který zcela správně dle zásad hospodárnosti a efektivity nutí klienty, kteří dřevní hmotu vykáčí, aby ji uhradili, neboť je jedná o součást pozemku a tím, že byl strom poražen, dochází ke snížení ceny majetku. Státní pozemkový úřad postupuje legislativně správně, ale za těchto podmínek dochází ke snižování zájmu zemědělských podnikatelů o údržbu pozemků a jejich postupným zarůstáním nakonec dojde k vypuštění pozemku z nájemní či pachtovní smlouvy a břemeno údržby přejde z nájemce či pachtýře na Státní pozemkový úřad. S lesními pozemky ve správě dochází k dalším nutným výdajům ze strany Státního pozemkového úřadu, neboť je třeba zhotovit na takovéto pozemky lesní hospodářské plány

a personálně zajistit jejich plnění. Dle zjištění bylo doporučeno zaměstnancům Státního pozemkového úřadu, kteří zajišťují agendu komplexních pozemkových úprav, aby v rámci jejich činnosti byly veškeré lesní pozemky převedeny na příslušného správce lesních pozemků a to na Lesy ČR. V některých případech nálety znehodnocených pozemků by bylo vhodné pozemek dát do užívání pouze za vyčištění pozemku, ale k tomuto Státní pozemkový úřad nepřistupuje a snaží se pozemky i marně nabídnout do pronájmu či pachtu. Problematiku povolování čištění pozemku představíme na příkladné ukázce z katastrálního území Horní Jiřetín v bývalém okrese Most, toto území je dlouhodobě neudržováno a velice složitě se Státnímu pozemkovému úřadu hledá vhodný uživatel.

Obrázek 1 Letecký snímek k. ú. Horní Jiřetín



Zdroj: Vlastní zpracování

Na výše zobrazeném leteckém snímku jsou vyznačeny dvě oblasti ze stejné pachtovní smlouvy, modře ohraničená oblast zobrazuje stav pozemku před samotným kácením a údržbou pozemku, tak jak byl pachtýři předán do užívání. Státní pozemkový úřad vydá souhlas s rekultivační probírkou, ale ze strany uživatele je nutné zajistit si souhlas místně

příslušného orgánu ochrany životního prostředí a následně čištění představuje nemalé finanční výdaje na provedení samotného zhodnocení a uvedení pozemku do užitelného stavu.

Obrázek 2 Stav pozemku před údržbou



Zdroj: Vlastní zpracování

Oblast ohraničená červenou barvou je již po úpravě pozemku, která byla schválena Státním pozemkovým úřadem i místně příslušným orgánem ochrany životního prostředí a v současné době slouží jako výběh pro ovce. Pro úplnost uvádíme, že dle sdělení uživatele pozemku a realizátora údržby samotná realizace v terénu trvala bezmála půl roku s tím, že povolovací proces trval identicky dlouhé období. Jako určitou komplikaci uvádí zemědělský podnikatel skutečnost, že dle zákona je možné provádět vlastní údržbu pouze v období vegetačního klidu tedy v období od 1. 10. do 31. 3. Toto období bývá komplikované počasím, kdy je třeba plánovat práce dle klimatických podmínek a realizace samotných prací se musí operativně upravovat dle možností. V tomto konkrétním případě byla diskutována i otázka nařízené náhradní výsadby, kdy orgán ochrany životního prostředí zvažoval, že žadateli o povolení kácení nařídí náhradní výsadbu jako zmírnění ekologického dopadu povolení ve stejném objemu povoleného kácení. Tím by došlo pouze k přesunu keřových porostů do vhodnějších území identického pozemku, případně

koncentraci keřových porostů, ale povolení samotné by nepomohlo ke zvýšení zemědělské využitelnosti pozemku. Po logické argumentaci nebyla v pravomocném rozhodnutí náhradní výsadba nařízena.

Obrázek 3 Pozemek po údržbě



Zdroj: Vlastní zpracování

Na výše uvedeném příkladu údržby pozemků je zřejmé, jak veliký vliv na příjem z užívacích vztahů má samotný stav pozemku. Pokud by se podařilo zjednodušit povolování rekultivačních probírek a údržby krajiny, podařilo by se nalézt více podnikatelů ochotných tyto práce na vlastní náklady provádět.

Další možnost, jak dosáhnout zvýšení příjmů Státního pozemkového úřadu by souvisela s výše popsanou problematikou. Platné řídicí dokumenty Státního pozemkového úřadu neupravují pravidla pro možnost pronajmutí či propachtování pouze části pozemku. Právě kvůli postupnému zarůstání okrajů polí dochází ze strany zemědělských podnikatelů k úpravám předmětů nájmu či pachtů a dochází k vypouštění částí či celých pozemků. Možnou cestou by byla právě úprava řídicích dokumentů, které by stanovovaly, že pokud uživatel oprávněně užívá více jak 80 % výměry pozemku a neváznou na pozemku práva třetích osob (pozemek pronajat na několika nájemních či pachtovních smlouvách) byla by povinnost pronajmout či propachtovat pozemek v celé své výměře.

V neposlední řadě k úpravě příjmů v oblasti správy by bylo vhodné provést inventuru majetku zapsaného na LV 10002. Státní pozemkový úřad zavedl celorepublikový úkol, který spočívá v postupném prověřování příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu k pozemkům zapsaným na LV 10002. Jedná se o dohledávání nabývacích titulů neboli listin prokazující přechod vlastnictví na stát.

Tabulka 8 Počty majetkoprávně prověřených pozemků na LV 10002

KPÚ pro kraj	Výchozí počet pozemků k prověření (ks)	Počet prověřených pozemků 2016 (ks)	Počet prověřených pozemků 2017 (ks)
Praha + Středočeský	48 617	13 952	27 162
Jihočeský	62 711	14 278	27 193
Plzeňský	66 146	19 398	17 341
Karlovarský	20 245	12 393	7 769
Ústecký	77 514	22 264	25 373
Liberecký	14 624	6 159	10 834
Královéhradecký	39 011	13 666	26 644
Pardubický	35 517	14 316	20 577
Vysočina	26 471	12 444	13 717
Jihomoravský	49 937	12 696	19 912
Olomoucký	30 490	11 579	17 073
Moravskoslezský	33 788	18 378	16 051
Zlínský	21 857	9 871	11 386
CELKEM ČR	526 928	181 394	241 032

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Z výše uvedené tabulky je zřejmé postupné dohledávání listin prokazující vlastnictví státu a následné úpravy na listu vlastnictví 10002. Některé pozemky se připisují do správy Státního pozemkového úřadu a obdobně některé pozemky jsou zhodnoceny jako pozemky, ke kterým není Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit. Z výše uvedené tabulky je zřejmý pohyb na LV 10002, například Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj již prověřil 16 983 pozemků z původního stavu, který byl 14 624, z tohoto nesouladu vyplývá, že mnoho pozemků je odepisováno a na druhé straně připisováno ve prospěch listu vlastnictví 10002

4.7 Prognózy vybraných ukazatelů

Tato kapitola praktické části diplomové práce rozebírá pomocí metody kvantitativního výzkumu - časových řad prognózu vývoje jednotlivých ukazatelů, které jsou důležité pro stanovení dalšího vývoje a zaměření činnosti Státního pozemkového úřadu. Časová řada představuje množinu pozorování kvantitativní charakteristiky v určitém časovém období od minulosti do budoucnosti. V této práci se jedná o časové období let 2007 až 2017. Při výpočtech časové řady jsou použity tabulky zpracované v programu MS Excel a výsledky jsou prezentovány formou přehledných grafů s popisem. V této části je pracováno se sekundárními daty, získanými přímo ze softwarových databází Státního pozemkového úřadu a z dat dostupných na internetových stránkách www.spucr.cz, které jsou vkládány do předem připravených tabulek s již předdefinovanými vzorci pro výpočet charakteristiky časové řady. Trendová funkce je vyjádřena, z důvodu co nejpřesnějšího výpočtu prognóz, rovnicí polynomické funkce, kdy pro výpočty parametrů a , b a c je využita metoda nejmenších čtverců a poté je stanoven odhad vývoje jednotlivých sledovaných ukazatelů.

Vyjádření polynomické trendové funkce $Y = a + bx^2 + cx$.

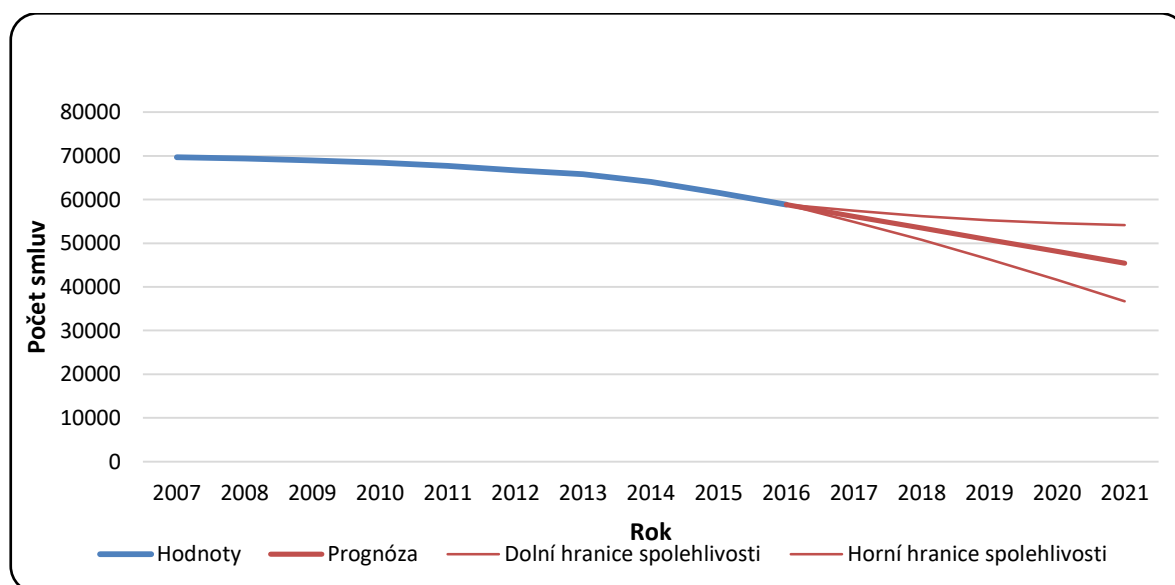
Rovnice určuje, zda se jedná o rostoucí, či klesající trend časové řady. Dále bude funkce využita k matematickému odhadu budoucího vývoje sledovaných trendů v oblasti správy majetku státu a v oblasti dílčích příjmů Státního pozemkového úřadu.

4.7.1 Prognóza vývoje ukazatelů v oblasti správy majetku

Prognóza vývoje objemu majetku v příslušnosti hospodaření ve prospěch Státního pozemkového úřadu v období 2017 až 2026. Pro získání výpočtu spojnice trendu a vzorce rovnice odhadu trendu byla použita polynomická funkce dvojnásobná s výpočtem hodnoty spolehlivosti R . Sledované 10 - ti leté období umožnilo velice přesně odhadnout vývoj jednotlivých ukazatelů. Jako vstup byla použita i data z již neexistujícího Pozemkového fondu ČR co by právního předchůdce Státního pozemkového úřadu. Dle vypočítané hodnoty spolehlivosti, která dosahuje až 99,6%, lze velice přesně odhadnout prognózu vývoje. Klesající trend je zřejmý ve všech sledovaných ukazatelích. Pokud bude zachován současný stav činnosti Státního pozemkového úřadu, dojde v roce 2026 k poklesu objemu spravované státní zemědělské půdy, která bude vázána užívateli až na 176 000 ha,

což značí pokles o 12% původní výměry, ale s tím, že počet užívacích vztahů klesne až na 18 500 nájemních smluv, což je pokles o 73%. Tento trend je nutné stabilizovat a udržet větší počet nájemních smluv. Ukončováním nájemních vztahů u pozemků s nárokovou žádostí lze očekávat. Tato prognóza může také naznačovat tendence snah vedoucí ke spojování menších rodinných farem ve větší zemědělské celky. Státní pozemkový úřad nemá žádné zákonné nástroje, jak by tento trend mohl ovlivnit. Ze strany Ministerstva zemědělství a společné dotační politiky Evropské unie došlo k omezení maximální velikosti – výměry farmy, které mohou pobírat dotace na zemědělskou činnost.

Graf 6 Prognóza počtu smluv



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Vzorec pro výpočet prognózy počtu smluv:

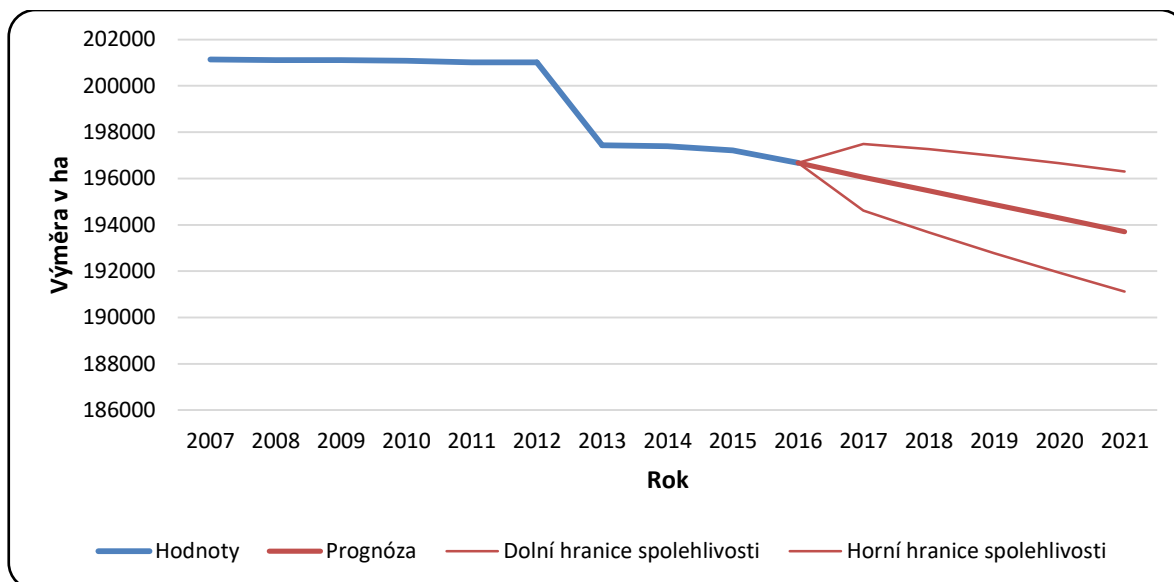
$$Y = 68918 - 154,72x^2 + 574,11x$$

s přesností odhadu 99,2%

Velice náročný a relativně méně přesný je stanovení prognózy vývoje výměry spravované půdy. Vzhledem k stálému prodeji majetku je jasné, že musí docházet k postupnému snižování výměry. Tento trend by neměl mít výrazně klesající tendenci, stále se daří určitý objem státní půdy získávat od ostatních nepříslušných státních organizací a v současné době se primárně odstátňuje majetek zatížený nárokovými žádostmi. Jedná se především o převody pozemků okolo staveb, které nejsou svojí rozlohou veliké. Vzhledem

k faktu, že Státní pozemkový úřad prodává tyto pozemky za cenu v čase a místě obvyklou, většina žadatelů o převod pozemku nekupuje jinou než nezbytnou část parcely.

Graf 7 Prognóza výměry v ha



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Vzorec pro výpočet prognózy výměry spravované půdy v ha:

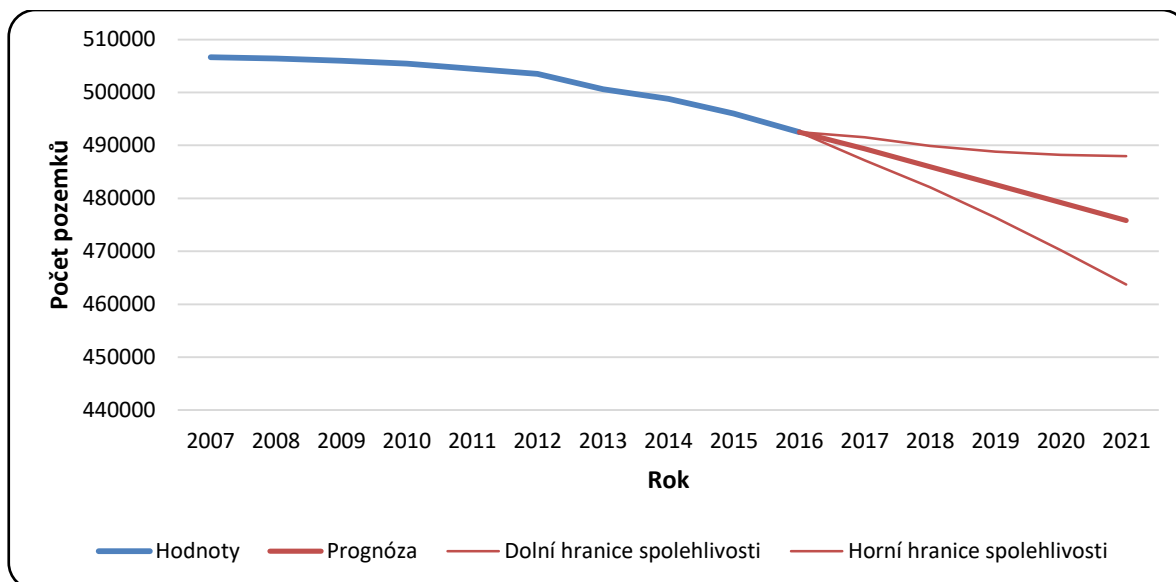
$$Y = 201189 - 70,905x^2 + 192,82x$$

s přesností odhadu 84,5%

Obdobný klesající trend má i prognóza vývoje počtu pozemků ve správě Státního pozemkového úřadu. Klesající trend lze vysvětlit stávajícím privatizačním procesem, kdy dochází k postupnému odstátňování spravovaného majetku, ale ke snižování počtu pozemků dochází i vlivem převodů pozemků v rámci státních organizací a organizačních složek státu. Nejčastější jsou v této oblasti převody ve prospěch Lesů ČR s. p. a na příslušná povodí. K dalšímu významnému snižování dochází v rámci komplexních pozemkových úprav, kdy dochází ke scelování území a tím pádem ke snižování počtu pozemků, ale současně i ke snižování objemu státní půdy, kdy je plán společných zařízení primárně realizován na státních pozemcích a následně je toto zařízení převedeno do vlastnictví obce. Toto jsou oblasti, díky kterým dochází k největšímu odlivu státní půdy z LV 10002. Tento trend lze zmírnit i zesíleným využíváním možnosti směny pozemků,

kdy stát umožňuje žadatelům o konkrétní pozemek tuto parcelu směnit za jiné pro stát využitelné pozemky.

Graf 8 Prognóza počtu pozemků



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Vzorec pro výpočet prognózy počtu pozemků:

$$Y = 505859 - 208,12x^2 + 763,09x$$

s přesností odhadu 99,6%

Pomocí grafů jsou z jednotlivých ukazatelů zobrazeny pouze 5 – ti leté prognózy, ale matematicky bylo pro zajímavost dopočítáno delší období, aby byl klesající trend jednotlivých ukazatelů zřejmější.

Tabulka 9 Prognóza ukazatelů správy majetku

Počet smluv	56512	53528	50234	46630	42718	38495	33964	29123	23972	18512
Počet pozemků	489070	485047	480607	475751	470478	464790	458685	452164	445226	437873
Výměra v ha	194731	193293	191713	189991	188128	186122	183975	181687	179256	176683
Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

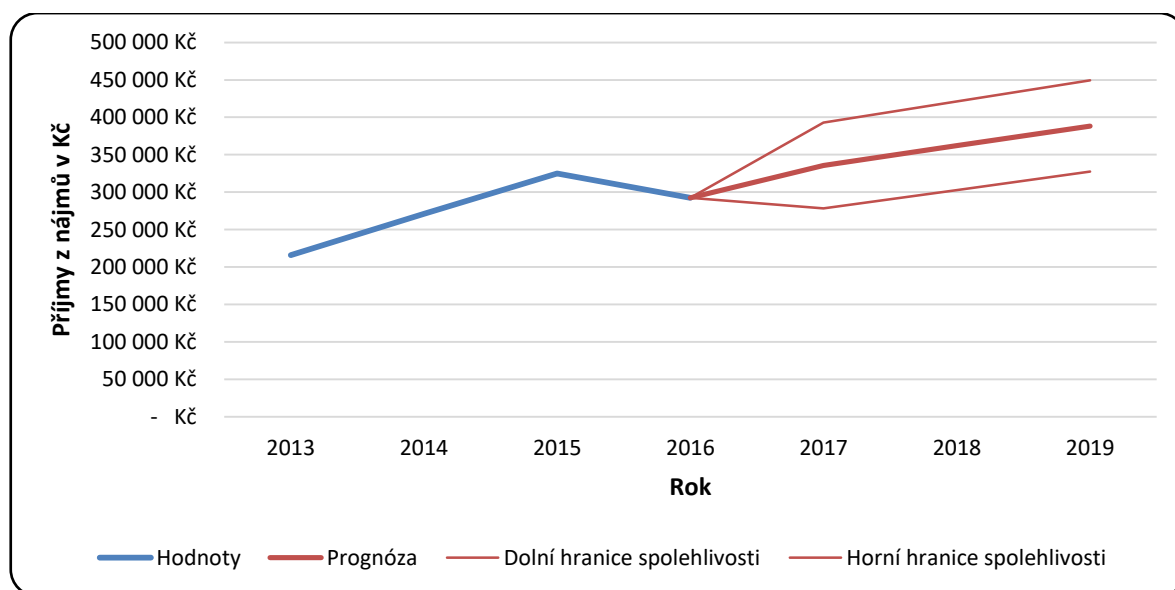
Ze zdrojových dat byl odvozen vzorec pro výpočet trendu a bylo dopočítáno delší období, které představuje 20 let činnosti Státního pozemkového úřadu a Pozemkového fondu ČR,

kdy byla významná část majetku restituována a privatizována. Tyto oblasti je nutné znovu analyzovat a případně přehodnotit vhodnost těchto aktivit. Pokud by trend soustavného prodeje státní půdy nebyl zastaven či významně omezen, nemohl by stát plnit své funkce v oblasti rozvoje a to nejen dopravní infrastruktury a i v ostatních oblastech. Pokud by mělo dojít např. ke stavbě v zájmu státu a Státní pozemkový úřad by již nedisponoval dostatečným objemem státní půdy, muselo by dojít k jednání se soukromými vlastníky a tím pádem k prodražení celého záměru.

4.7.2 Prognóza vývoje vybraných oblastí příjmů SPÚ

Pokud by došlo dle doporučení vyplývajících z této diplomové práce k utlumení prodeje státní půdy a byl by zachován trend růstu objemu pronajaté půdy, docházelo by k pozvolnému růstu v oblasti příjmů Státního pozemkového úřadu respektive státního rozpočtu.

Graf 9 Prognóza příjmu z nájmu (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Vzorec pro výpočet prognózy příjmu z nájmu:

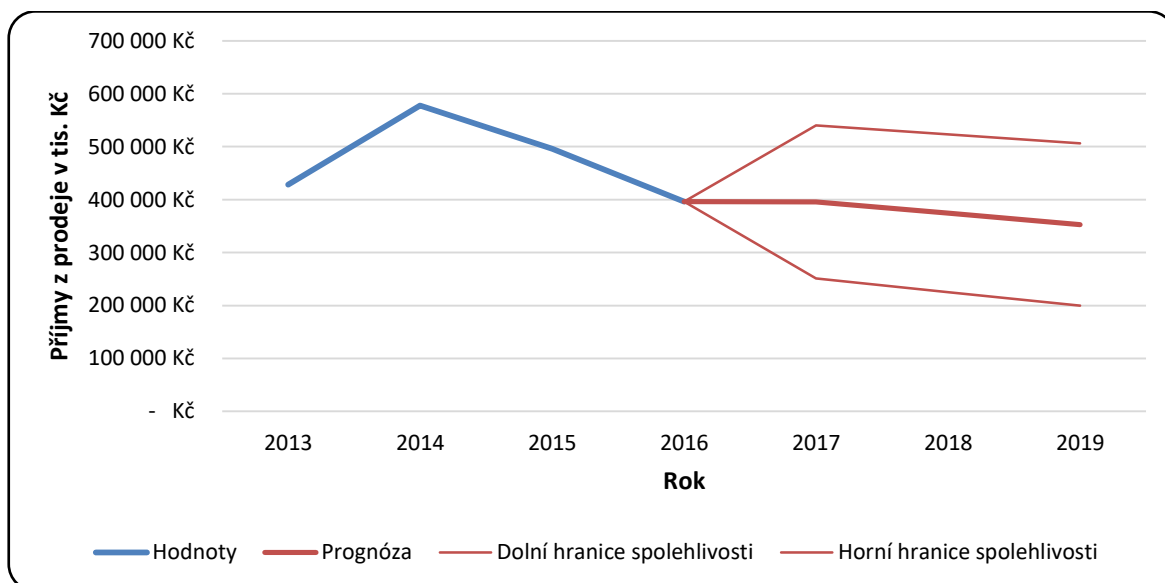
$$Y = 95612 - 21951x^2 + 138028x$$

s přesností odhadu 94%

U prognóz odhadující příjmy byly jako výchozí zdrojová data použity účetní uzávěrky Státního pozemkového úřadu, který vznikl až v roce 2013 a pro krátkou časovou osu je výpočet odhadu zatížen vyšší chybou odhadu i při použití polynomické funkce. Z tohoto důvodu byla prognóza dopočítávána pouze na 3 následující roky.

Z dopočítaného odhadu příjmu plynoucího z prodeje státního majetku prostřednictvím Státního pozemkového úřadu je zřejmá klesající tendence. Již veliké množství majetku bylo odstátněno a není možné pokračovat ve stejných objemech prodávaného majetku. Státní majetek by měl být řádně revidován a obhospodařován, nikoliv využíván jako zdroj příjmu státního rozpočtu. Při reálném odhadu bude docházet k postupnému snižování finančního objemu plynoucího z prodeje. Dle platné legislativy dojde v pololetí roku 2018 k ukončení vydávání náhradních pozemků pro oprávněné osoby dle zák. č. 229/1991 Sb., v platném znění a tímto krokem dojde k dalšímu poklesu příjmu z odstátněné půdy.

Graf 10 Prognóza příjmů z prodeje (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

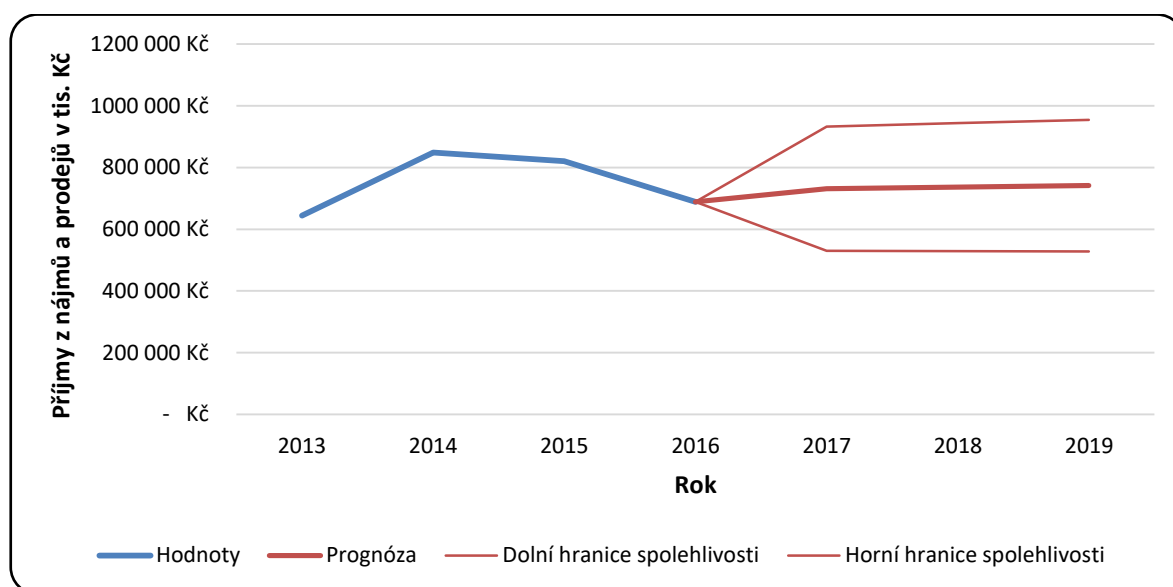
Vzorec pro výpočet prognózy příjmu z prodeje:

$$Y = 207267 - 62320x^2 + 293810x$$

s přesností odhadu 88 %

I přes klesající trend prognózy příjmu z prodeje má celkový odhad příjmu Státního pozemkového úřadu mírně rostoucí tendenci, což lze přisuzovat právě oblasti správy majetku a řádnému nakládání se svěřeným majetkem. Pokud by se podařilo příjmy z nájmu a ostatní správy dostatečně stabilizovat, postupný pokles příjmu z prodeje by nebyl téměř znatelný. Celá tato diplomová práce pokazuje na významnost řádné správy majetku a tyto prognózy potvrzují výrazný význam správy jako příjem státního rozpočtu. Pokud bude Státní pozemkový úřad nadále pokračovat v plnění hlavních sledovaných úkolů v oblasti správy majetku státu, tj. revize spravovaného majetku a snižování počtu nepronajatých pozemků, lze očekávat zvyšování příjmů Státního pozemkového úřadu jako celku.

Graf 11 Prognóza příjmů SPÚ (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování z dat www.spucr.cz

Vzorec pro výpočet prognózy příjmu SPÚ:

$$Y = 302879 - 84271x^2 + 431838x$$

s přesností odhadu 97,2 %

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

V teoretické části práce byly zkoumány principy správy státního majetku ve vztahu k historickému vývoji od listopadu 1989 až do současné platné právní úpravy, se zaměřením zejména na hlavní nabývací tituly státu a také představení jednotlivých hlavních správců státní zemědělské půdy. Po provedené identifikaci hlavních organizačních složek státu příslušných k hospodaření s majetkem státu byl jako nejvýznamnější „správce“ vytipován Státní pozemkový úřad, který spravuje největší objem státní zemědělské půdy. Tento státní úřad byl podrobněji popsán včetně všech vykonávaných oblastí – správa majetku, privatizační či restituční procesy a realizace komplexních pozemkových úprav. Další data pro zpracování diplomové práce byla získána na internetových stránkách jednotlivých úřadů, kde bylo dohledáno mnoho užitečných statistických a ekonomických dat, se kterými bylo dále pracováno. V rámci přímého pozorování byly zkoumány pracovní postupy upravené vnitřními řídicími dokumenty, které závazně upravují postupy v jednotlivých vykonávaných oblastech.

Pro zpracování praktické části této diplomové práce autor provedl zhodnocení příjmů Státního pozemkového úřadu se zaměřením na příjmy v oblasti správy majetku státu. Byl sledován vývoj příjmů na časových osách získaných z účetních závěrek zveřejněných na internetových stránkách Státního pozemkového úřadu a z poskytnutých rozhovorů byly v problematice příjmů v oblasti správy státní zemědělské půdy nalezeny problémové oblasti, které by bylo vhodné modifikovat.

Ze sledovaných ukazatelů je zřejmý mírný pokles počtu smluv upravující užívací vztahy k půdě ve sledovaném období, kdy došlo ke snížení z výchozího stavu 69 660 ks uzavřených smluv (počet smluv uzavřených právním předchůdcem Pozemkovým fondem ČR) v roce 2007 ke stavu v roce 2016, kdy počet smluv dosahoval 58 829 ks. V dalším sledovaném ukazateli došlo k růstu v oblasti příjmů z užívacích vztahů a to z původních cca 216 milionů Kč v roce 2013 na cca 292 milionů Kč v roce 2016. Toto jsou jedny z nejvýznamnějších ukazatelů, na základě kterých byla hledána a navržena doporučení pro další postup Státního pozemkového úřadu. Doporučení vyplývající ze zjištění získané během diplomové praxe vedoucí ke zvýšení příjmů jsou následující:

- Jako velmi vhodné pro Státní pozemkový úřad je zavedení nového programového prostředí, které by zaštitilo veškeré spravované oblasti. Z pozorování na pracovištích vyplývá, že by bylo nejvhodnější zavedení takového programového prostředí,

kteře by bylo provázáno s grafickou vrstvou tak, aby se daly plně využívat možnosti řídicích dokumentů Státního pozemkového úřadu. V současné době, pokud je pronajímána či propachtována pouze část pozemku, dochází k manuálnímu zákresu pouze do tištěné verze nájemní či pachtovní smlouvy. Pokud je doručena žádost o uzavření užívacího vztahu o další část pozemku, musí zaměstnanec vyhledávat původní pachtovní či nájemní smlouvu. Bylo by vhodné mít elektronickou evidenci s grafickými zákresy užívaných ploch.

- Nepochybně správné je pokračovat v započaté inventuře jednak majetku na LV 10002, ale pokračovat i v revizi nájemních či pachtovních smluv a odstraňovat nadále nepronajaté pozemky. Jsou určité pochybnosti o možnosti splnění tohoto plošného úkolu, kdy je očekáváno, že na konci roku 2019 bude veškerý majetek zrevidován a nebude existovat žádná nepronajatá parcela. Vzhledem k výše uvedenému, kdy bylo poukázáno na neustálý pohyb na LV 10002, je vysoce nepravděpodobné, že by mohlo dojít k úplnému splnění tohoto úkolu. Pokud by byla tolerována určitá např. 5% hladina počtu pozemků, které by mohly vykazovat dočasný nesoulad, byl by tento úkol velice přínosný.

- Zcela klíčové je personální zajištění vykonávané agendy a to nejen v oblasti správy nemovitostí, které je v současné době silně poddimenzované. Například na celou oblast správy nemovitostí v okrese Děčín, kde Státní pozemkový úřad spravuje 4000 pozemků, připadá 1,2 systemizovaného místa. Tento 1,2 zaměstnanec by měl tvořit nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, myslivecké smlouvy, povolovat dočasné záборы zemědělské půdy, povolovat kácení, zajišťovat údržbu i nepronajatých pozemků, revidovat majetek na LV 10002, odstraňovat nepovolené skládky odpadu a vykonávat mnoho dalších činností. Je zcela pochopitelné, že takovýto zaměstnanec nemá možnost provádět místní terénní šetření a dohledávat uživatele spravovaných pozemků. Pokud by došlo k personálnímu posílení, lze očekávat pozitivní přínos pro státní rozpočet.

- S výše uvedeným doporučením úzce souvisí kontinuální proškolení zaměstnanců Státního pozemkového úřadu. Nejedná se pouze o vstupní proškolení při přijímání do služebního poměru, ale souvisí s postupným získáváním a osvojováním dovedností. Nejedná se pouze o školení v oblasti legislativy a řídicích dokumentů, ale jde i o prohlubování měkkých dovedností zaměstnanců. Při jednání s klienty je nutné hájit zájmy státu respektive Státního pozemkového úřadu. V některých případech je obratná argumentace velice potřebná a bez ní by nemohlo dojít ke shodě obou stran.

- Další doporučení ke zvážení by byla úprava metodických pokynů v oblasti kácení a nakládání s dřevní hmotou. Tato problematika je významně upravena zákonem, který stanovuje možnosti údržby krajiny, ale stálo by za zvážení, zda v případech, kdy údržbu provádí zemědělský podnikatel, který chce navrátit pozemek do užitelného stavu, je nutné po něm požadovat náhrady za vytěženou dřevní hmotu. Dle sdělení zaměstnanců Krajských pozemkových úřadů vyjde Státní pozemkový úřad velice finančně náročně vlastní provádění údržby. Bylo by vhodné **tuto povinnost v určitých případech převést na uživatele pozemků.**

- Jedna z možností, jak zvýšit příjem z užívacích vztahů by byla úprava vnitřních předpisů, která by stanovovala, že **pokud nájemce či pachtýř užívá více než 80 % výměry pozemku, má povinnost uzavřít užívací vztah na celý pozemek.** Jak bylo v praktické části uvedeno, po zvýšení úhrady za užívání pozemků, došlo ze strany zemědělských podnikatelů k úpravám užívacích vztahů, někdy došlo k zúžení předmětu nájmu o celé pozemky, někdy k úpravě pouze pronajatých či propachtovaných výměr částí pozemků.

- Ke zvýšení příjmů Státního pozemkového úřadu by došlo i v případě změny spolupráce mezi jednotlivými odděleními. Oddělení zajišťující agendu komplexních pozemkových úprav není nikterak metodicky vázáno, jak postupovat při tvorbě komplexních pozemkových úprav v katastrálních územích, kde probíhá revize majetku na LV 10002. Pokud by se upravila spolupráce v této oblasti, došlo by ke snížení nákladů na realizaci buď komplexní pozemkové úpravy, případně na provedení revize majetku státu.

- Další doporučení k zajištění přínosu spočívá v každoroční úpravě výše nájemného či pachtovného. Pokud by docházelo k automatickému přepočtu dle vyhlášky Ministerstva zemědělství, která stanovuje průměrné ceny BPEJ pro jednotlivá katastrální území, docházelo by ke každoroční úpravě výše příjmů. Toto doporučení by šlo zajistit buď personálním posílením v oblasti správy majetku, případně by šlo uvažovat o softwarovém zajištění, kdy by byla výše nájemného či pachtovného přepočítávána automaticky.

- Prognózy vývoje trendů mají obecně klesající tendence, tento stav lze zmírnit, aby nedocházelo k významnějším poklesům. Je nutné tento trend včas podchytit a upravit pracovní postupy tak, aby nedocházelo k podstatným propadům. Je nutné posílit oblast směn, které jsou přínosem ze strany Státního pozemkového úřadu. Současný

metodický pokyn upravuje zisk ve prospěch státu minimálně ve výši 1,3 násobku výměry směňovaného pozemku. Jedná se o přínos výměry zemědělské půdy, avšak pokud by takovéto směny probíhaly, docházelo by zvyšování příjmů Státního pozemkového úřadu z užívacích vztahů.

- Z prognóz je zřejmé, že postupné snižování příjmů z objemu odstátňované půdy lze kompenzovat příjmy z oblasti správy majetku. Pro zvýšení příjmů z užívacích vztahů je nutné dokončení revize majetku na LV 10002 a snížení objemu nepronajatých pozemků ve státní správě. Tyto úkoly jsou v oblasti správy majetku státu sledovány jako úkoly hlavní a jednotlivá pracoviště jsou za plnění těchto úkolů finančně odměňovány. Pokud by se podařilo zvýšit příjem Státního pozemkového úřadu z užívacích vztahů pouze o 10%, jednalo by se o zvýšení příjmů ve výši cca 29 500 000, Kč.

- Možností, jak zvýšit příjem Státního pozemkového úřadu je zvýšení hladiny nájemného či pachtovného, ale toto řešení nelze považovat za vhodné. Z krátkodobého hlediska by pravděpodobně došlo ke zvýšení příjmů, ale lze očekávat, že postupem času by docházelo ze strany uživatelů k úpravám – snižování objemu užívaného majetku a Státnímu pozemkovému úřadu by neúměrně rostly náklady spojené s běžnou údržbou pozemků ve správě. Ke skokovému zvýšení nájemného došlo v roce 2014, kdy opravdu došlo ke zvýšení příjmů z oblasti správy majetku státu o 54 milionů Kč, ale již v dalším roce došlo ke snížení příjmů o 33 milionů Kč. Tento klesající trend lze připisovat probíhajícím privatizačním a restitučním procesům státního majetku, ale je pravděpodobnější, že v průběhu roku 2016 docházelo i k úpravám předmětu nájmu/pachtu.

- Nejedná se pouze o zvýšení příjmů v oblasti správy majetku, ale jde i o kvalitu spravované půdy. Státní pozemkový úřad nikterak neeviduje, jaké jsou na pozemcích pěstované plodiny, zda nevhodné širokořádkové plodiny nezpůsobují erozi půdy, případně není žádným způsobem kontrolováno, jaké chemické látky oprávněný uživatel na pozemky aplikuje.

- V posledních letech byl nejvýznamnější přechod státní zemědělské půdy do vlastnictví církví, proto by bylo vhodné s těmito církevními a náboženskými společnostmi úzce spolupracovat, tak aby původně spravovaný majetek neztrácel hodnotu a aby Státní pozemkový úřad předal bohaté zkušenosti v oblasti nakládání se zemědělským majetkem.

- Jako velice významná se při vykonané praxi ukázala spolupráce úřadů jak na resortní, tak i mimo resortní úrovni, kdy každý jednotlivý úřad zastává svůj, zákonem

stanovený postoj, ale nedochází ke hledání průsečíků-schody, ale spíše je poukazováno na nesoulady. Měl by být hájen obecně zájem státu, nikoli jednotlivých jeho složek, v tomto případě by muselo docházet k legislativním úpravám mnoho právních předpisů tak, aby byl nastolen úplný soulad právní úpravy problematiky.

- Státní pozemkový úřad při výkonu svěřených funkcí rigidně vykládá právní úpravu, ale při pronajímání pozemků vůbec neřeší degradaci-devastaci zemědělského půdního fondu. Bylo by vhodné kontrolovat, jak je s půdou v průběhu užívacího vztahu nakládáno. Zemědělská činnost má významný vliv na půdní i větrnou erozi, kdy dochází k devastaci vzácné, nedocené komodity-zemědělské půdy. Bylo by vhodné při předávání pozemků do užívání provést rozbor kvality půdy a následně provést identický rozbor při ukončení užívacího vztahu, s tím, že kdyby došlo k významným poklesům důležitých složek v půdě, byla by škoda požadována po nájemci/pachtýři.

6 Závěr

Cílem této diplomové práce s názvem: „Problematika vlastnictví a užívání státní zemědělské půdy“ bylo na základě provedené analýzy právní úpravy a provedeném výzkumu v praktické části práce nalezení doporučení vedoucích ke zlepšení a zefektivnění činnosti hlavního „správce“ státní zemědělské půdy - Státního pozemkového úřadu v oblasti zkoumané problematiky – pronajímání zemědělské půdy. Celá tato práce byla zaměřena na splnění určeného, výše uvedeného, cíle, kdy byl tento cíl postupně naplňován v rámci obou částí této práce. K nalezení doporučení bylo třeba nejdříve shromáždit a prostudovat a analyzovat odbornou literaturu, včetně platné právní úpravy, která řeší, respektive upravuje zkoumanou problematiku. Dalšími kroky vedoucími ke splnění cíle bylo provedení vlastního výzkumu včetně vytvoření odhadů vývoje jednotlivých ukazatelů zpracovaných z druhotných dat získaných na veřejně přístupných internetových stránkách a z produkčních programů Státního pozemkového úřadu. Za pomoci přímého zúčastněného pozorování na Krajském pozemkovém úřadě pro Ústecký kraj, které přineslo mnoho poznatků a zjištění, byla nalezena doporučení, která by po implementaci doporučení mohla pomoci ke zlepšení procesů a zvýšení příjmu v oblastech spojených se zkoumanou problematikou.

Na základě provedené analýzy právní úpravy bylo zjištěno, že právní úprava v dané oblasti je postačující, avšak díky významným přesahům právní úpravy zkoumané problematiky je orientace nesnadná.

Na základě provedeného výzkumu byly vytipovány základní problémy, se kterými se musely státní instituce spravující zemědělskou půdu vypořádat při aplikaci právních norem včetně vyčíslení příjmů z pronájmu zemědělského majetku i příjmů z prodeje státního majetku, kde na základě provedené analýzy získaných dat následně byl pomocí polynomické funkce odhadnut jejich budoucí trend. Na základě těchto prognóz byla nalezena další doporučení vedoucí ke zlepšení a zefektivnění činnosti Státního pozemkového úřadu. Nejen v oblasti matematických odhadů byly nalezeny možnosti, jak zvýšit, případně zmírnit pokles ve sledovaných oblastech. Veškerá doporučení jsou shrnuta v 5. kapitole této práce, ale dle vlastního zjištění autora nelze jednoznačně určit nějaké opatření jako nejpodstatnější pro zkoumanou oblast. Bylo by nejvhodnější implementovat veškerá nalezená doporučení, tak jak byla uvedena v předešlé kapitole. Významné je pochopitelně zajištění vykonávané agendy kvalitně proškoleným personálem, aby veškeré

legislativní změny byly aplikovány bez zbytečných časových průtahů. Programové vybavení Státního pozemkového úřadu je též nezbytné pro správnou funkci úřadu jako celku, pokud by došlo ke vzniku komplexního programu, který by usnadňoval zaměstnancům vykonávanou agendu, došlo by ke zrychlení, potažmo k zefektivnění vykonávaných činností. Tato problematika úzce souvisí i s probíhající revizí majetku státu na LV 10002 a s kontrolou nepronajatých pozemků. Tento postup je významným krokem ke zvýšení příjmů v oblasti správy majetku a jak již bylo uvedeno výše, pokud by došlo v rámci této kontroly ke zvýšení příjmů pouze o 10%, jedná se o 29 500 000, Kč ročně. Jako vhodné doporučení pro Státní pozemkový úřad by byla i úprava vnitřních řídicích předpisů upravující kácení a čištění pozemků od keřových porostů. Pokud by byla umožněna oprávněnému uživateli pozemku údržba bez požadované finanční kompenzace, případně by bylo umožněno snížení nájemného/pachtovného po určitý časový úsek, došlo by ke zvýšení kvality spravovaného zemědělského půdního fondu. V posledních letech byl nejvýznamnější odliv státní zemědělské půdy do vlastnictví církví, proto by bylo vhodné s těmito církevními a náboženskými společnostmi úzce spolupracovat, tak aby původně spravovaný majetek neztrácel hodnotu. Tato problematika evidence spravovaného majetku by měla být zohledněna i u současně spravovaných pozemků. Státní pozemkový úřad nikterak neeviduje, jak je s pronajímanou/propachtovanou půdou nakládáno. Průběžně jsou vykonávána místní šetření v terénu, ale není možné postihnout veškeré spravované pozemky. Významným nástrojem nejen pro Státní pozemkový úřad je spolupráce státních institucí při hájení zájmů státu.

V této práci byla nalezena řada doporučení, která by vedla ke zvýšení příjmů Státního pozemkového úřadu, ale jejich zavedení do praxe je pouze na rozhodnutí úřadu samotného.

7 Seznam obrázků, grafů a tabulek

OBRÁZEK 1 LETECKÝ SNÍMEK K. Ú. HORNÍ JIŘETÍN	64
OBRÁZEK 2 STAV POZEMKU PŘED ÚDRŽBOU	65
OBRÁZEK 3 POZEMEK PO ÚDRŽBĚ	66
GRAF 1 PŘÍJMY SPÚ Z PRODEJE POZEMKŮ	43
GRAF 2 POČET POZEMKŮ NA NÁJEMNÍCH SMLOUVÁCH SPÚ	55
GRAF 3 POČET UZAVŘENÝCH NÁJEMNÍCH SMLUV SPÚ	56
GRAF 4 PŘÍJMY SPÚ Z NÁJMU	57
GRAF 5 PŘÍJMY Z PRODEJE A NÁJMU POZEMKŮ	58
GRAF 6 PROGNÓZA POČTU SMLUV	69
GRAF 7 PROGNÓZA VÝMĚRY V HA	70
GRAF 8 PROGNÓZA POČTU POZEMKŮ	71
GRAF 9 PROGNÓZA PŘÍJMU Z NÁJMU (V TIS. KČ)	72
GRAF 10 PROGNÓZA PŘÍJMU Z PRODEJE (V TIS. KČ)	73
GRAF 11 PROGNÓZA PŘÍJMU SPÚ (V TIS. KČ)	74
TABULKA 1 SEZNAM NEJVĚTŠÍCH DRŽITELŮ PŮDY ŠLECHTICKÉHO PŮVODU V ROCE 1918	33
TABULKA 2 OBJEM SPRAVOVANÉHO MAJETKU	40
TABULKA 3 FINANČNÍ DOPAD RESTITUČNÍHO PROCESU	41
TABULKA 4 OBJEM POŽADOVANÉHO MAJETKU DLE ZÁK. Č. 229/1991 SB.	42
TABULKA 5 POČET NÁJEMNÍCH SMLUV PF ČR	49
TABULKA 6 POČET NÁJEMNÍCH SMLUV SPÚ	54
TABULKA 7 STANOVENÍ POČTU PROVĚŘENÝCH NEPRONAJATÝCH POZEMKŮ	61
TABULKA 8 POČTY MAJETKOPRÁVNĚ PROVĚŘENÝCH POZEMKŮ NA LV 10002	67
TABULKA 9 PROGNÓZA UKAZATELŮ SPRÁVY MAJETKU	71

8 Seznam použitých zdrojů

8.1 Odborná literatura

CECHOVÁ, Š. Základy pozemkového práva. Ostrava: Key Publishing, 2011. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-7418-105-4.

HAVLAN, P. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-796-6.

HRDINA, I. A. Vztahy státu a církve v České republice v letech 1990-1999. Praha: Eurolex Bohemia, 2007. ISBN 80-7379-005-X.

HURDÍK, J, et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3.

KALNÝ, M. Církevní majetek a restituce. Praha: Občanský institut, 1995. ISBN 80-901659-3-1.

KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ, M. Pozemky a právo. Praha: Orac, 2001. ISBN 80-86199-28-2.

KOLÁŘ, P. a KRÍŽ, J. Narovnání vztahu mezi církvemi a státem. Praha: CEVRO Institut, 2009. ISBN 978-80-87125-08-3.

KOUDELKOVÁ, P. Příležitosti a výzvy v komunikaci církve ve 21. století. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. ISBN 978-80-246-2785-4.

KRÍŽ, J., VALEŠ, V. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi: komentář. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-472-8.

KUBAČÁK, A., JACKO, K. Restituce zemědělského a lesního majetku. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012. ISBN 978-8-7434-090-1.

KUKLÍK, J. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.

MARUŠÁK, K. *Šlechta, velkostatek a pozemková reforma*. Brno: A. Píša, 1919.

PEKAŘ, J. *Omyly a nebezpečí pozemkové reformy*. 2. vyd. Praha: "Vesmír" - nakladatelská a vydavatelská společnost s r.o., 1923.

PRŮCHOVÁ, I. Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-110-5.

VÁCHAL, J., NĚMEC, J., HLADÍK, J. (eds.). 2011. Pozemkové úpravy v České republice. Consult Praha ve spolupráci s MZe ČR, ÚPÚ a VÚMOP Praha. Praha. 208 s. ISBN: 8090348289

ZEMAN, K. Analýza restitučních procesů v České republice, Praha: Univerzita Karlova v Praze, 2015. ISBN 978-80-246-2954-4

8.2 Právní předpisy

Česká a Slovenská Federativní republika. Zákon č. 92 ze dne 26. února 1991 o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. In: Sbíрка zákonů České a Slovenské Federativní republiky. 1991. částka 20.

Česká a Slovenská Federativní republika. Zákon č. 172 ze dne 24. Dubna 1991 o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. In: Sbíрка zákonů České a Slovenské Federativní republiky. 1991. částka 36.

Česká a Slovenská Federativní republika. Zákon č. 229 ze dne 24. června 1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. In: Sbíрка zákonů České a Slovenské Federativní republiky. 1991. částka 45.

Česká republika. Zákon č. 95 ze dne 28. dubna 1999 Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů České republiky. 1999. částka 36.

Česká republika. Zákon č. 219 ze dne 27. června 2000 o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2000. částka 65.

Česká republika. Zákon č. 139 ze dne 15. dubna 2002 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. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2002. částka 57.

Česká republika. Zákon č. 201 ze dne 2. května 2002 o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2002. částka 82

Česká republika. Zákon č. 500 ze dne 24. června 2004 správní řád. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2004. částka 174.

Česká republika. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2012. částka 33.

Česká republika. Zákon č. 428 ze dne 5. prosince 2012 o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. částka 155.

Česká republika. Zákon č. 503 ze dne 19. prosince 2012 o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. částka 188.

Česká republika. Předpis č. 298 ze dne 11. prosince 2014 Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. In: Sbírka zákonů České republiky. 2014. Částka 120.

8.3 Vnitřní předpisy

Interní data Státního pozemkového úřadu v oblasti správy majetku

Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu

Výroční a tiskové zprávy Státního pozemkového úřadu

8.4 Internetové zdroje

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Praha: 2017. [cit. 2017-5-29].

Dostupný z WWW: www.psp.cz

Státní pozemkový úřad. Praha: 2017. [cit. 2017-5-24]. Dostupný z WWW: www.spucr.cz

Zákony pro lidi. Zlín: 2017. [cit. 2017-5-22]. Dostupný z WWW: www.zakonyprolidi.cz

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Praha: 2017 [cit. 2017-5-30].

Dostupný z WWW: www.uzsvm.cz

Lesy ČR. Hradec Králové: 2017 [cit. 2017-6-3]. Dostupný z WWW: <https://lesy-cr.cz/>

Důvodová zpráva NOZ, Ústí nad Labem: 2017 [cit. 2017-6-3]. Dostupný z WWW:

http://www.kr-ustecky.eu/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1673575

Farmářka Havránková: Nemohli pochopit, že nechci peníze, že chci pole, Praha: 2017 [cit.

2017-10-10] <https://www.seznam.cz/zpravy/clanek/farmarka-havrankova-nemohli-pochopit-ze-nechci-penize-ze-chci-pole-35885>

9 Přílohy

Vzor nájemní smlouvy uzavírané Státním pozemkovým úřadem

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná (*titul, jméno, příjmení*) ředitel/ředitelka Krajského
pozemkového úřadu pro kraj, alternativa vedoucí pobočky

adresa:,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového
úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

alternativa

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č.

bytem PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

alternativa – v případě manželů

manželé

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č., bytem, PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č., bytem, PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

alternativa – v případě právnické osoby

(název).....

sídlo:

alternativa adresa pro doručování:

IČO:

DIČ:

zapsán(a) v obchodním rejstříku vedeném (alternativa – jiné evidenci)

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu

alternativa v případě, kdy je nájemce zastoupen zmocněncem (bude uvedeno pod specifikací nájemce)

zastoupen(a) na základě plné moci ze dne právnickou osobou/panem/paní

....., sídlo/bytem:, PSČ, alternativa adresa pro

doručování PSČ, IČO/rodné číslo, DIČ:

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném (alternativa – jiné evidenci)

.....

(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č.

ČI. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s tímto(*těmito*) pozemkem(*y*) ve vlastnictví státu vedeným(*ými*) u Katastrálního úřadu pro kraj Katastrálního pracoviště

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku

alternativa – pro případ, že jde o větší počet pozemků specifikovaných v příloze č. 1

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s pozemky specifikovanými v příloze č. 1 této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu prokraj Katastrálního pracoviště

Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

(Přílohu č. 1 může tvořit výpis ze souboru popisných informací katastru nemovitostí z databáze SPÚ obsahující pouze pozemky, které jsou předmětem nájmu).

alternativa – pro případ, že jde o pozemky, u nichž vlastník není znám

Pronajímatel je dle ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), oprávněn dát do užívání nájemce pozemek(y), který(é) má(mají) charakter nemovitých věcí uvedených v ustanovení § 1 odst. 1 zákona o půdě, u nějž(nichž) vlastník není znám. Jedná se o následující pozemek(y) vedený(é) u Katastrálního úřadu prokraj Katastrálního pracoviště

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku

Čl. II

1) Pronajímatel přenechává nájemci pozemek(y) uvedený(é) v čl. I do užívání za účelem *(jednoznačně specifikovat účel pronájmu, **v případě podnikání uvést druh podnikání**).*

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby nebo pro trvalé odnětí pozemku(ů) ze zemědělského půdního fondu.

alternativa pro pozemky vedené v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha

2) Tato smlouva nemůže být právním titulem pro zřízení trvalé stavby.

Čl. III

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu alternativa pro účel údržby pozemku sekáním a dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

b) v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,

c) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem(y), jenž(jež) je(jsou) předmětem nájmu,

d) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemek(y), jenž(jež) je(jsou) předmětem nájmu,

e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemek(y) specifikovaný(é) v čl. I, a to za účelem kontroly, zda je(jsou) pozemek(y) užíván(y) v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

alternativa pro dobu neurčitou

1) Tato smlouva se uzavírá od na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4) *Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.*

alternativní ustanovení na základě dohody smluvních stran – při pronájmu fyzické osobě, manželům

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

6) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.

7) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

alternativa pro dobu určitou

1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od do

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou.

3) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.

alternativní ustanovení na základě dohody smluvních stran – při pronájmu fyzické osobě, manželům

4) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

5) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.

6) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a nepředá předmět nájmu pronajímateli do desátého dne po skončení nájmu, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností počínaje jedenáctým dnem ode dne skončení nájmu. Právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

Čl. V

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši Kč (slovy: korun českých).

4) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. včetně činí Kč (slovy: korun českých) a bylo uhrazeno před podpisem této smlouvy.

5) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu, variabilní symbol

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného.

Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

9) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

alternativa – nepřístupný pozemek

10) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vazbě na to, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý pozemek, jeho část alternativa pronajaté pozemky, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

ČI. VII

1) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek(y), který(é) je(jsou) předmětem nájmu dle této smlouvy, může(mohou) být pronajímatelem převeden(y) na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

alternativa – nepřístupný pozemek

2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem nájmu dle této smlouvy nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímateli jakékoli plnění.

ČI. VIII

alternativní ustanovení – při pronájmu fyzické osobě, manželům

Pronajímatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje nájemce jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Nájemce si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději k datu 25. 5. 2018 uvede veškeré své postupy a přijme veškerá interní opatření do souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a dalšími souvisejícími právními předpisy.

ČI. IX

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. X

Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. stejnopis(y) přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XI

alternativa pro smlouvy neuveřejňované v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

alternativa pro smlouvy uveřejňované v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

Čl. XII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

.....

vypsat titul, jméno a příjmení

ředitel/ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro

název

alternativa vedoucí pobočky

pronajímatel

.....

vypsat titul, jméno a příjmení

alternativa: právnická osoba

+ titul, jméno, příjmení zástupce

u manželů: titul, jméno, příjmení

obou

nájemce

Za správnost: *vypsat titul, jméno a příjmení*

.....
podpis

alternativa, kdy se smlouva uveřejňuje v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva byla uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Datum registrace

ID smlouvy

ID verze

Registraci provedl (*uvést jméno a příjmení odpovědného zaměstnance*)

V dne

.....

podpis odpovědného zaměstnance

Vzor pachtovní smlouvy používaný Státním pozemkovým úřadem

Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

IČO: 01312774

DIČ: CZ 01312774

za který právně jedná (*titul, jméno, příjmení*) ředitel/ředitelka Krajského
pozemkového úřadu pro kraj, alternativa vedoucí pobočky

adresa:,

na základě oprávnění vyplývajícího z platného Podpisového řádu Státního pozemkového
úřadu účinného ke dni právního jednání

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu:

(dále jen „propachtovatel“)

– na straně jedné –

a

alternativa

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č.

bytem PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

alternativa – v případě manželů

manželé

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č., bytem, PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

pan/paní (*titul, jméno, příjmení*)

r. č., bytem, PSČ

alternativa adresa pro doručování PSČ

alternativa – v případě právnické osoby

(název).....

sídlo:

alternativa adresa pro doručování

IČO:

DIČ:

zapsán(a) v obchodním rejstříku vedeném (alternativa – jiné evidenci)

osoba oprávněná jednat za právnickou osobu

alternativa v případě, kdy je pachtýř zastoupen zmocněncem (bude uvedeno pod specifikací pachtýře)

zastoupen(a) na základě plné moci ze dne právnickou osobou/panem/paní

....., sídlo/bytem:, PSČ alternativa adresa pro

doručování PSČ, IČO/rodné číslo, DIČ:

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném (alternativa – jiné evidenci)

.....

(dále jen „pachtýř“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), tuto

PACHTOVNÍ SMLOUVU

č.

ČI. I

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s tímto(*těmito*) zemědělským(*mi*) pozemkem(*ky*) ve vlastnictví státu vedeným(*ými*) u Katastrálního úřadu prokraj Katastrálního pracoviště

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku

alternativa – pro případ, že jde o větší počet pozemků specifikovaných v příloze č. 1

Propachtovatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit se zemědělskými pozemky specifikovanými v příloze č. 1 této smlouvy vedenými u Katastrálního úřadu pro kraj Katastrálního pracoviště Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

(Přílohu č. 1 může tvořit výpis ze souboru popisných informací katastru nemovitostí z databáze SPÚ obsahující pouze pozemky, které jsou předmětem pachtu).

alternativa – pro případ, že jde o pozemky, u nichž vlastník není znám

Propachtovatel je dle ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), oprávněn dát do užívání pachtýři pozemek(y), který(é) má(mají) charakter nemovitých věcí uvedených v § 1 odst. 1 zákona o půdě, u něž(nichž) vlastník není znám. Jedná se o následující zemědělský(é) pozemek(y) vedený(é) u Katastrálního úřadu pro kraj Katastrálního pracoviště

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra	druh pozemku

Čl. II

Propachtovatel přenechává pachtýři pozemek(y) uvedený(é) v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- provozování zemědělské výroby.

alternativa

- provozování drobné zemědělské činnosti (jako např. pěstování zeleniny, sekání trávy s využitím na píce pro hospodářské zvířectvo, sekání trávy a následné kompostování, chov drobného domácího zvířectva).

alternativa

- přídomovní zahrady.

alternativa – provozování lyžařského vleku

- provozování zemědělské výroby a provozování lyžařského vleku.

alternativa – provozování lyžařského vleku

- provozování drobné zemědělské činnosti (jako např. sekání trávy s využitím na píce pro hospodářské zvířectvo, sekání trávy a následné kompostování) a provozování lyžařského vleku.

alternativa – propachtování pozemku(ů) nacházejícího(ích) se ve zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech

- provozování zemědělské výroby a zabezpečení ochrany přírody.

Čl. III

Pachtýř je povinen:

a) užívat pozemek(y) řádně v souladu s jeho(jejich) účelovým určením, hospodařit na něm(nich) způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,

alternativa – propachtování pozemku(ů) nacházejícího(ích) se ve zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech

a) užívat pozemek(y) řádně v souladu s jeho(jejich) účelovým určením a v souladu s podmínkami ochrany přírody a podmínkami omezujícími hospodářské využití uvedenými v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tj. především dodržovat plán péče o národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní památky a chráněné krajinné oblasti ve smyslu

ustanovení § 38 tohoto zákona a zásady péče o národní park ve smyslu § 38a tohoto zákona,

b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi a další degradaci půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

d) umožnit propachtovateli provádění kontroly k bodům a) až c) formou nahlédnutí do evidence rozborů a vstupem na pozemek(y),

e) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

f) provádět podle podmínek sběr kamene,

g) vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření a zakládání trvalých porostů na pozemku(cích) nebo při provádění změny druhu pozemku,

h) trpět věcná břemena, resp. služebnosti spojené s pozemkem(y), jenž(jež) je(jsou) předmětem pachtu,

i) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za propachtovaný(é) pozemek(y), jenž(jež) je(jsou) předmětem pachtu.

Čl. IV

alternativa pro dobu neurčitou

- 1) Tato smlouva se uzavírá od na dobu neurčitou.

- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

- 3) Pacht lze v souladu s ustanovením § 2347 NOZ vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku.

- 4) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 NOZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.

- 5) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 NOZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtovaný(é) pozemek(y) jinému, přenechá-li ho(je) k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemku(ů), anebo způsob jeho (jejich) užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.

alternativní ustanovení na základě dohody smluvních stran – při propachtování fyzické osobě, manželům

- 6) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí pachtýře.

alternativa pro dobu určitou

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od do

- 2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou.

3) Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má dle ustanovení § 2348 NOZ právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.

4) Propachtovatel může v souladu s ustanovením § 2334 NOZ vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže pachtýř propachtuje propachtovaný(é) pozemek(y) jinému, přenechá-li ho(je) k užívání nebo změní-li hospodářské určení pozemku(ů), anebo způsob jeho (jejich) užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu.

alternativní ustanovení na základě dohody smluvních stran – při propachtování fyzické osobě, manželům

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí pachtýře.

Čl. V

1) Pachtýř je povinen platit propachtovateli pachtovné.

2) Pachtovné se platí **ročně pozadu** vždy k 1. 10. běžného roku.

3) Roční pachtovné se stanovuje dohodou ve výši Kč (slovy: korun českých).

4) Pachtovné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9.včetně činí Kč (slovy: korun českých) a bude uhrazeno k 1. 10.

5) Pachtovné bude hrazeno převodem na účet propachtovatele vedený u České národní banky, číslo účtu, variabilní symbol
Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.

6) Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení, a to na účet propachtovatele vedený

u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol
.....

7) Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

8) Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn vždy k 1. 10. běžného roku jednostranně zvýšit pachtovné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.

Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 9. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného.

Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.

V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který propachtovatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

alternativa – nepřístupný pozemek

9) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že pachtýř nemá právo na slevu z pachtovného nebo prominutí pachtovného ve vazbě na to, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem pachtu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

Pokud je(jsou) na propachtovaném(ých) pozemku(cích) zřízeno(a) meliorační zařízení, pachtýř se zavazuje:

- u melioračních zařízení umístěných pod povrchem půdy zajistit jejich údržbu,
- k hlavním melioračním zařízením umožnit přístup za účelem provedení údržby.

ČI. VII

1) Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemek(y), který(é) je(jsou) předmětem pachtu dle této smlouvy, může(mohou) být propachtovatelem převeden(y) na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

alternativa – nepřístupný pozemek

2) Pachtýř bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem pachtu dle této smlouvy, nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po propachtovateli jakékoli plnění.

ČI. VIII

Pachtýř je oprávněn propachtovaný pozemek nebo jeho část alternativa propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

alternativa – pacht pozemku(ů) nacházejícího(ích) se ve zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech

Pachtýř není oprávněn propachtovaný pozemek nebo jeho část alternativa propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě.

ČI. IX

alternativní ustanovení – při propachtování fyzické osobě, manželům

Propachtovatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje pachtýře jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Pachtýř si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv

vyplývající z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb. Propachtovatel se zavazuje, že nejpozději k datu 25. 5. 2018 uvede veškeré své postupy a přijme veškerá interní opatření do souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a dalšími souvisejícími právními předpisy.

ČI. X

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

ČI. XI

Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. stejnopis(y) přebírá pachtýř a jeden je určen pro propachtovatele.

ČI. XII

alternativa pro smlouvy neuveřejňované v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy.

alternativa pro smlouvy uveřejňované v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v Čl. IV této smlouvy, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí propachtovatel.

ČI. XIII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

.....

vypsat titul, jméno a příjmení

ředitel/ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro alternativa: právnická osoba název

alternativa vedoucí pobočky
zástupce

.....

vypsat titul, jméno a příjmení

+ titul, jméno, příjmení

u manželů: titul, jméno,
příjmení obou

propachtovatel

pachtýř

Za správnost: vypsat titul, jméno a příjmení

.....
podpis

alternativa, kdy se smlouva uveřejňuje v REGISTRU SMLUV

Tato smlouva byla uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Datum registrace

ID smlouvy

ID verze

Registraci provedl (uvést jméno a příjmení odpovědného
zaměstnance)

V dne

.....

podpis odpovědného zaměstnance