



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ U ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

FACTORS AFFECTING THE MARKET RENT RATES FOR AGRICULTURAL LAND IN SELECTED
LOCATIONS IN THE SOUTH MORAVIAN REGION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Martin Galita

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Martin Galita**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Marie Lorencová**
Akademický rok: 2017/18
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provést průzkum realitního trhu se zaměřením na pronájmy pozemků pro zemědělské využití ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje. Na základě zjištěných údajů vyhodnotí, které faktory tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem, resp. jak se liší obecné (teoretické) předpoklady od výsledků praxe konkrétních zemědělských společností a podnikatelů.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků a jejich významnost ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

ředitel

Abstrakt

Cílem diplomové práce je stanovit faktory, které ovlivňují výši tržního pachtovného ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje, kterými jsou města Vyškov, Ivanovice na Hané a Rousínov a jejich okolí. V diplomové práci jsou popsána jednotlivá katastrální území vybraných lokalit. K naplnění cíle bylo osloveno pět zemědělských společností, které v katastrálních územích těchto lokalit hospodaří na pronajatých nebo propachtovaných zemědělských pozemcích. Dle informací od těchto zemědělských společností jsou zkoumány jednotlivé vlivy, které na tržní pachtovné v těchto vybraných lokalitách působí.

Abstract

The aim of the diploma thesis is to determine the factors that influence the amount of market rent in selected localities of the South Moravian Region, such as Vyškov, Ivanovice na Hané and Rousínov and their surroundings. The diploma thesis describes individual cadastral areas of selected localities. To reach the target, five agricultural companies were contacted, which manage the leased or rented agricultural land in the cadastral areas of these locations. According to information from these agricultural companies, the individual impacts on market rentals in these selected locations are examined.

Klíčová slova

Pacht, nájemné, zemědělská půda, základní cena, pozemek

Keywords

Rental, rent, farmland, basic price, land

Bibliografická citace

GALITA, M. *Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 76 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí práce Ing. et Ing. Marii Lorencové za cenné rady a připomínky. Dále bych chtěl poděkovat zemědělským společnostem za poskytnuté informace a spolupráci.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
2.1 Katastr nemovitostí.....	13
2.1.1 Pozemky, parcela	15
2.2 Nájem, pacht, výprosa a výpujčka.....	16
2.3 Nájemné a pachtovné	18
2.4 Cena.....	18
2.4.1 Ceny zemědělských pozemků.....	19
3 SITUACE NA TRHU S PŮDOU A VÝVOJ CEN PŮDY	21
3.1.1 Ceny nájemného a pachtovného ze zemědělských pozemků.....	22
3.1.2 Legislativní změny ovlivňující trh s půdou	23
4 PŮDNÍ FOND ČR.....	23
5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI PACHTOVNÉHO	26
5.1.1 Kvalita půdy	27
5.1.2 Druh pozemku	34
5.1.3 Poloha pozemku	35
5.1.4 Způsob evidence pozemků	36
5.1.5 Nabídka, poptávka a konkurence	37
5.1.6 Ostatní faktory.....	37
6 POPIS ZKOUMANÝCH LOKALIT	39
6.1 Vyškovsko	39
6.1.1 Vyškov.....	42
6.1.2 Rousínov	47
6.1.3 Ivanovice na Hané.....	48
7 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI PACHTOVNÉHO V DANÝCH LOKALITÁCH	50
7.1 Průzkum realitního trhu.....	50
7.2 Průzkum mezi zemědělskými společnostmi.....	50
7.2.1 Kvalita půdy	55
7.2.2 Druh pozemku	57
7.2.3 Poloha pozemku	57
7.2.4 Způsob evidence pozemků	58

7.2.5	<i>Nabídka, poptávka a konkurence</i>	58
7.2.6	<i>Ostatní</i>	59
7.3	Aplikace zjištěných informací na konkrétní pachtovní smlouvy.....	61
8	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ	66
9	ZÁVĚR.....	68
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70

1 ÚVOD

Zemědělské pozemky jsou velmi důležitou komoditou, která existuje pouze v omezeném množství a je nenahraditelná. Její existence je důležitá zejména v odvětví rostlinné a živočišné výroby. Vzhledem k tomu, že tuto zemědělskou půdu mnohdy vlastní lidé, kteří v odvětví rostlinné a živočišné výroby nepodnikají, přenechávají ji k užívání jiným podnikajícím osobám nebo společnostem v tomto odvětví. Za toto přenechání svých zemědělských pozemků k užívání potom dostávají nejčastěji nájemné nebo pachtovné, jejichž výše je předmětem zkoumání této diplomové práce.

Tato diplomová práce zkoumá faktory, které ovlivňují výši pachtovného ze zemědělských pozemků ve vybraných lokalitách. Těmito vybranými lokalitami jsou obce Vyškov, Ivanovice na Hané a Rousínov a jejich okolí. Tyto lokality se nacházejí v Jihomoravském kraji v okrese Vyškov. Ke splnění cíle diplomové práce byl proveden průzkum realitního trhu a dále byly osloveny podnikatelské subjekty hospodařící v těchto lokalitách. Jedná se o společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., Morava Pustiměř, družstvo, ROSTĚNICE, a.s., ZEMO, spol. s r.o. a ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích.

První část této diplomové práce je teoretická část, ve které jsou vysvětleny základní pojmy úzce spojené s problematikou zemědělských pozemků a jejich užívání, dále pojmy jako je katastr nemovitostí a cena. Poté je zde popsána situace na trhu s půdou v České republice, popsán půdní fond v České republice a jsou zde také obecně popsány faktory, které na výši pachtovného ze zemědělských pozemků působí.

V navazující části práce, kterou je praktická část, jsou blíže představeny jednotlivé lokality a jejich katastrální území, do kterých náleží zemědělské pozemky, jejichž výše pachtovného je v diplomové práci zkoumána. Jsou zde popsány jednotlivé obce, v jejichž katastrálních územích se předmětné zemědělské pozemky nacházejí. Na základě rozhovorů s představiteli oslovených zemědělských společností, které hospodaří v těchto vybraných lokalitách, je zde dále popsáno, jakým způsobem a metodami stanovují výši pachtovného ze zemědělských pozemků tyto jednotlivé zemědělské společnosti. Tyto způsoby stanovování výše pachtovného jsou poté rozebrány z hlediska vlivu jednotlivých faktorů, které tvoří konečnou výši pachtovného ze zemědělských pozemků. Získané informace jsou poté aplikovány na konkrétní pachtovní smlouvy, které byly poskytnuty majiteli zemědělských pozemků.

Závěrem práce jsou zde shrnuty a zhodnoceny získané informace a je zde poskytnut souhrnný přehled o tom, které faktory ovlivňují výši pachtovného ze zemědělských pozemků, na základě informací poskytnutých oslovenými zemědělskými společnostmi v těchto vybraných lokalitách nejvíce a které z faktorů zmíněných v teoretické části práce na výši pachtovného mají zanedbatelný případně žádný vliv.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole budou vymezeny základní pojmy související s danou problematikou, se kterými bude dále pracováno.

2.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí upravuje zákon č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). „*Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“ (11, § 1).

Katastr slouží především k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k vědeckým, statistickým a hospodářským účelům a také k oceňování nemovitostí. Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území. K nemovitostem se připisují práva a další skutečnosti (11, § 1).

V České republice je celkem 14 krajských katastrálních úřadů, které mají 94 pracovišť. Ty vykonávají státní správu katastru nemovitostí. Dále je zde 7 zeměměřičských a katastrálních inspektorátů, které dohlíží na katastrální úřady a některé činnosti soukromé sféry. Tyto zeměměřičské a katastrální inspektoráty mají působnost pro dva kraje. Je zde také zeměměřičský úřad, který vykonává činnosti zeměměřičské ve veřejném zájmu. Ten má celostátní působnost. Tyto instituce řídí Český úřad zeměměřičský a katastrální, který je také zřizovatelem Výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického, v.v.i. (57)

Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) byl zřízen v roce 1993 současný katastr nemovitostí. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnost dne 1. 1. 2014, nahradil zákon č. 344/1992 Sb. i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tímto zákonem je sjednocena problematika katastru nemovitostí a zápisů práv do katastru nemovitostí. Tento nový katastrální zákon byl zaveden v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva, tedy se zavedením nového občanského zákoníku, aby zohlednil změny v oblasti práva k nemovitostem. Nejvýznamnější změnou je nová definice pojmu nemovitost a skutečnost, že stavba je součástí pozemku. Spolu s novým občanským

zákoníkem jsou zavedena nová věcná práva, která se od roku 2014 zapisují do katastru nemovitostí. Zároveň dne 1. 1. 2014 nabyly účinnosti prováděcí vyhlášky katastrálního zákona, kterými jsou vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 258/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. (57)

Mezi hlavní agendu katastrálních úřadů patří provádění zápisů vlastnických a jiných práv k nemovitostem vkladem. Vkladem se provádějí zápisy věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu. Jde o zápisy vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správu svěřenského fondu, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, pacht a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Dále se do katastru zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. (57)

Dále katastrální úřady provádějí i zápisy záznamem, poznámkou a zápisy dalších údajů. Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Jde například o příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí, které jsou ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy, statutárních měst, který je svěřený městským částem nebo obvodům, majetek ve vlastnictví územních samosprávních celků, který je předán organizační složce nebo příspěvkové organizaci, aby s ním hospodařily. Dále se do katastru zapisují poznámky, které vyznačují zákonem stanovené skutečnosti o nemovitosti nebo osobě. Dalšími údaji, které se zapisují do katastru nemovitostí je např. změna druhu pozemku, ochrany nemovitostí a jiné. (57)

Katastrální úřady se dále zabývají kontrolou a potvrzováním geometrických plánů. Ty zachycují rozdělení pozemku, vyznačují budovy nebo změny v jejich vnějších obvodech v katastru nemovitostí a další změny, které se vyznačují v katastrálních mapách. Geodetické mapy vyhotovují soukromé geodetické společnosti. Potom tyto geometrické plány ověřují geodeti, kteří jsou držitelem úředního oprávnění k ověřování výsledků zeměměřičských činností, které uděluje Český úřad zeměměřičský a katastrální dle § 14 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství. (57)

Neopomenutelnou úlohou katastrálních úřadů je také poskytování informací z katastru nemovitostí. Od roku 2001 je možné získat výpisy z katastru nemovitostí dálkovým přístupem bez toho, aby bylo nutné navštívit katastrální úřad. (57)

2.1.1 Pozemky, parcela

Pozemek

Katastr nemovitostí rozumí „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ (11, § 2)

Pojem pozemek a způsob jejich evidence upravuje i vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v § 10. Pozemky se evidují v katastru jako parcely katastru nemovitostí i parcely zjednodušené evidenci. O pozemku se v katastru nemovitostí uvádí příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, rozlišení a druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra parcely, kód způsobu určení výměry, druh pozemku a způsob jeho využití, údaje o budově, která je součástí pozemku, údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku, číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, pokud není součástí práva stavby, typ a způsob ochrany nemovitosti, údaje o právech, upozornění týkající se pozemku, označení listu katastrální mapy, souřadnice definičního bodu v S-JTSK. (18, § 10)

Dle § 498 občanského zákoníku je pozemek nemovitou věcí. Jeho součástí dle § 506 tohoto zákona je i prostor nad i pod jeho povrchem, stavby na pozemku zřízené a jiné stavby s výjimkou dočasných spolu s tím, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech a podle § 507 občanského zákoníku i rostlinstvo na něm vzešlé. (9, § 498, § 506, § 507)

Parcela

Parcelou katastr nemovitostí rozumí „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“ . (11, § 2)

Parcely se označují arabskými číslicemi ve dvou číselných řadách, odděleně od pozemkové a stavební parcely nebo v jedné číselné řadě. Parcelní číslo se skládá ze samostatného kmenového čísla nebo zlomku. Pokud má podobu zlomku, v čitateli je kmenové

číslo a ve jmenovateli je číslo poddělení. Kmenové číslo je nejvýše pětimístné a číslo poddělení má nejvýše tři místa. O parcele zjednodušené evidence se v katastru eviduje příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ, parcelní číslo, údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnu hranice katastrálního území, původní a zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách, údaje o právech, upozornění. (18, § 10)

2.2 NÁJEM, PACT, VÝPROSA A VÝPUJČKA

Pozemek může využívat jeho vlastník nebo někdo, komu jej vlastník k užívání přenechá. Užívat pozemek je možné na základě ústní nebo písemné dohody. Typy vztahů, na základě kterých je možné využívat pozemek, jsou upraveny v občanském zákoníku a jde o pacht nebo nájem, případně na základě výprose nebo výpůjčky. Na rozdíl od nájmu a pachtu jsou výprosa a výpůjčka bezplatné.

Pacht je staronový institut. V našem právním řádu existoval od roku 1950 a znovu byl obnoven v novém občanském zákoníku, kde je upraven v § 2332 - § 2341. Rozdíl mezi pachtem a nájmem spočívá v tom, že pacht umožňuje nejen užívání věci, ale také požívání, tedy brát plody a jiné užitky. Plod je vymezen v § 491 občanského zákoníku. Plod je poskytován věci pravidelně a ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať už je to s přičiněním člověka a nebo ne. Plody mohou být poskytovány jednorázově nebo opakovaně. Plod se stane samostatnou věcí až po tom, co je oddělen od věci. Užitky se rozumí to, co věc poskytuje ze své právní povahy. (4, s. 463)

Dle občanského zákoníku se pachtem rozumí situace, kdy propachtovatel přenechává pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř je za to povinen platit pachtové propachtovateli, případně mu poskytnout část výnosu. Pokud je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, jde o zemědělský pacht. V tomto případě se platí pachtovné ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Zemědělský pacht řeší § 2345 - § 2348 občanského zákoníku. V případě, že je zemědělský pacht ujednán na dobu delší než dva roky a smlouva není uzavřena v písemné podobě, je pacht ujednán na dobu neurčitou. Pacht, který je sjednaný na dobu neurčitou, je možné vypovědět ve výpovědní době dvanácti měsíců. V případě, že je pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku dále hospodařit, může pacht vypovědět v tříměsíční výpovědní době i v případě, že byl ujednán na dobu určitou. V tříměsíční výpovědní době může pacht vypovědět dědic v případě, že pachtýř zemře, i když byl pacht sjednan na dobu určitou. (9, § 2332 - § 2348)

V § 2201 - § 2331 občanského zákoníku je upraven **nájem**. Na základě nájemní smlouvy se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce za toto platí pronajímateli nájemné. Pronajmout lze věc nemovitou i její část i nezuživatelnou movitou věc. Dále lze pronajmout i věc, která v budoucnu teprve vznikne. Pokud je pronajatá věc zapsaná ve veřejném seznamu, zapíše se zde i nájemní právo v případě, že to navrhne vlastník věci nebo nájemce se souhlasem vlastníka. V případě, že si strany neujednají dobu trvání nájmu, jde o nájem na dobu neurčitou. Pokud je nájem sjednán na dobu určitou, která je delší než padesát let, jde o nájem na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech je možné nájem vypovědět jen z ujednaných důvodů a ujednané výpovědní době. V případě, že se změní vlastník věci, přechází na něj práva a povinnosti z nájmu. (9, § 2201 - § 2204)

Pacht a nájem je možné zapsat do katastru nemovitostí, pokud o to požádá vlastník nebo pachtýř, resp. nájemce se souhlasem vlastníka. (11, § 11)

Dále je možné užívat pozemek na základě **výprose**, kterou upravují § 2189 - § 2192 občanského zákoníku. Výprosa vzniká, pokud půjčitel někomu přenechá bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel ke kterému se má věc užívat. Na rozdíl od pachtu, nájmu a výpůjčky se zde nesjednává doba, na kterou je vztah uzavřen. Ten, kdo výprosníkovi věc přenechal k užívání, může požadovat její vrácení. Výprosník však nemůže věc vrátit v případě, že by tím způsobil půjčiteli obtíže. Lze tak učinit pouze pokud s tím půjčitel souhlasí. V případě škody na věci, výprosník půjčiteli tuto škodu nahradí. Škodu nehradí pouze v případě, že věc používal přiměřeně její povaze. Pokud by výprosník bez souhlasu půjčitele dovolil věc používat někým jiným, nahradil by půjčiteli škodu, která by v tomto případě vznikla, pokud by nedošlo ke škodě jinak. V případě, že výprosník dal náhradu za ztracenou věc, která se poté nalezne, výprosník si věc nemůže proti vůli půjčitele nechat, ale musí ji proti vrácení náhrady vrátit. (9, § 2189 - § 2192)

Občanský zákoník dále upravuje v § 2193 - § 2200 pojem **výpůjčka**. U výpůjčky jde o to, že půjčitel přenechává na základě smlouvy o výpůjčce vypůjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání. Vypůjčitel může věc užívat sjednaným způsobem nebo způsobem přiměřeným povaze věci. Zároveň může věc přenechat jiné osobě, a to i bez svolení půjčitele. Půjčitel věc přenechá vypůjčiteli ve stavu, který je způsobilý k užívání. Pokud půjčitel zatají vadu věci, která poté způsobí škodu, nahradí půjčitel tuto škodu vypůjčiteli. Půjčitel poučí vypůjčitelem o tom, jak se věc užívá. v případě, že by tak neučinil, nahradí vypůjčiteli škodu, která takto vznikne. Pokud je ujednaný účel, ke kterému se má věc užívat, začne vypůjčitel takto věc bez zbytečného odkladu užívat a po

splnění účelu ji vrátí. Vypůjčitel má právo na vrácení věci předčasně. V případě, že by z toho však vznikly půjčiteli obtíže, nemůže bez jeho souhlasu věc vrátit. Půjčitel se nemůže domáhat, aby mu vypůjčitel vrátil věc předčasně. Lze to pouze v případě, že by vypůjčitel užívat věc v rozporu se smlouvou. Vypůjčitel a půjčitel si mohou ujednat předčasné vrácení věci nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření věci předvídat. Vypůjčitel hradí obvyklé náklady, které jsou spojené s užíváním věci. V případě mimořádných nákladu je možné, aby vypůjčitel vrátil věc půjčiteli, aby je vynaložil sám. V případě, že půjčitel tyto náklady nechce nebo nemůže nést, vynaloží je v nezbytném rozsahu sám vypůjčitel a zároveň mu náleží náhrada jako nepřikázanému jednateli. (9, § 2193 - § 2199)

2.3 NÁJEMNÉ A PACHTOVNÉ

Nájemné platí pronajímateli nájemce na základě nájemní smlouvy, kterou se zavazuje pronajímatel přenechat nájemci věc k dočasnému užívání. (11, § 2201)

Pachtovné se pachtýř zavazuje platit propachtovateli na základě pachtovní smlouvy, kterou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání. (11, § 2332)

Vzhledem k tomu, že dle Komentáře k určování obvyklé ceny Ministerstva financí České republiky se pod pojmem tržní cena rozumí částka, která je skutečně realizována při prodeji na volném trhu mezi dvěma subjekty, která je sjednaná v kupní smlouvě nebo dokladu o zaplacení, je obdobně možno chápat i **tržní nájemné** a **tržní pachtovné**. Tržní nájemné nebo pachtovné lze chápat částku skutečně realizovanou při nájmu nebo pachtu na volném trhu mezi dvěma subjekty, která je sjednaná v nájemní nebo pachtovní smlouvě. (25)

2.4 CENA

Dle zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách je cena peněžní částka, která je buď sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Tento zákon upravuje uplatňování, regulaci a kontrolu cen a postup podle tohoto zákona platí i pro převody vlastnictví k nemovitostem včetně práv užívacích k nemovitostem. (14, § 1)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) určuje **cenu obvyklou** následovně: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním*

styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (10, § 2)

Dále tento zákon určuje **cenu mimořádnou**, kdy jde o cenu, do níž se promítají mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry zúčastněných stran nebo vliv zvláštní obliby. Pokud jde o cenu jinak určenou než je cena obvyklá nebo cena mimořádná, jedná se o **cenu zjištěnou**. (10, § 2)

2.4.1 Ceny zemědělských pozemků

Stanovení ceny zemědělského pozemku upravuje § 11 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Zemědělské pozemky jsou oceňovány cenou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek výnosovým způsobem. (10, § 11)

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) se cena zemědělských pozemků určí dle výměry násobené základní cenou upravenou v Kč na m². Základní cena pozemku se dále určí buď podle bonitovaných půdně ekologických jednotek v případě, že je pozemek bonitován. Pokud je Státním pozemkovým úřadem České republiky potvrzeno, že pozemek není bonitován, tak se základní cena určí podle průměrné základní ceny v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena v jiném právním předpisu. (19, § 6)

Stanovení základní ceny podle BPEJ

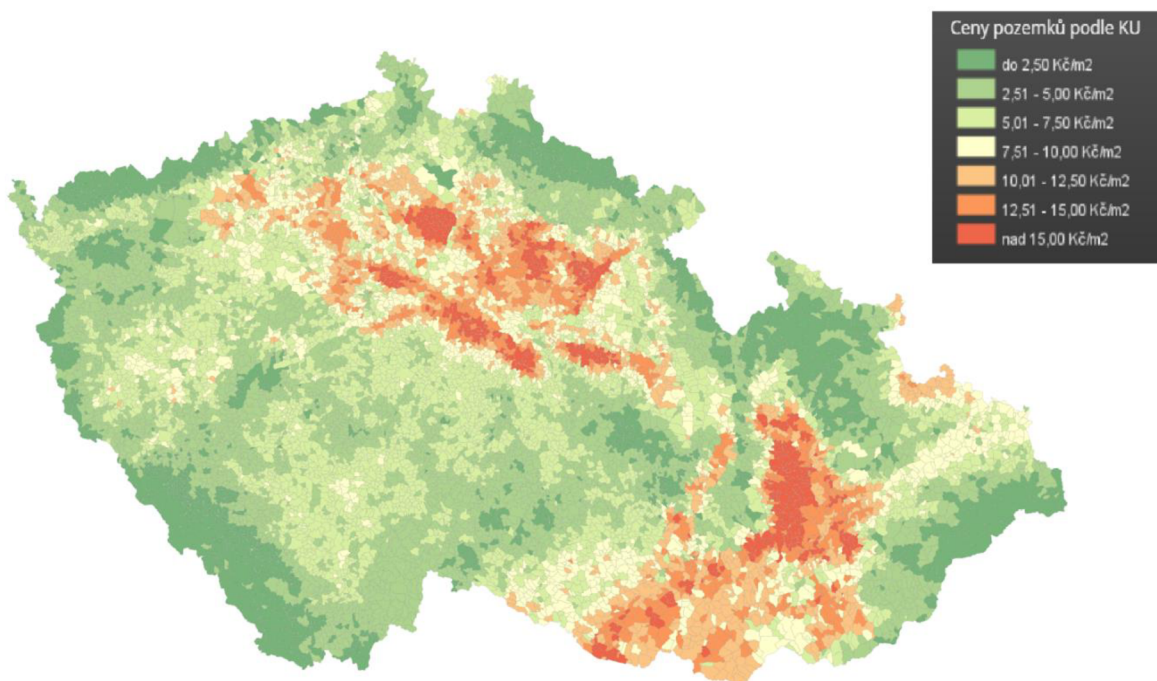
Základní cena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek se stanovuje na základě pětimístného kódu BPEJ. Tento kód zahrnuje hlavní ukazatele charakterizující pozemek. Jde o nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušnost, vlhkost, atd. Základní cena stanovena dle BPEJ se dále upravuje přírážkami, pokud má výhodnou polohu, je zde například předpoklad budoucího zastavění, případně i srážkami, pokud jde o pozemek vzdálený od obce, aby byly zohledněny vyšší

náklady na dopravu k pozemku a také srážkami, pokud má pozemek nějaké vady, které mohou ztěžovat obdělávání. (2, s. 458, 459)

Cena zemědělské půdy podle katastrálního území

Dle § 17 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí Ministerstvo zemědělství spolu s ministerstvem financí na základě vyhlášky upravuje seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků, které vychází z bonitovaných půdně ekologických jednotek. (13, § 17)

V příloze vyhlášky č. 298/2014 Sb., vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů, je stanoven seznam katastrálních území, kterým jsou přiřazeny průměrné základní ceny zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako druh pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Ceny jsou odvozené z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků. Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků je v současné době ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. kterými se mění některé průměrné základní ceny. (17, § 1)



Obrázek č. 1: Ceny pozemků dle katastrálního území. (65)

Tržní cena zemědělských pozemků

V případě zemědělských pozemků je důležitá znalost jejich tržní ceny pro účely ocenění, pro stanovení daně z příjmu z prodeje zemědělských pozemků nebo daně z nabytí nemovité věci. Jde o skutečně dosahovanou cenu prodeje a koupi zemědělských pozemků, která vyrovnává nabídku a poptávku. Rozpětí tržních cen může být vysoké v závislosti na rozdílných vlastnostech zemědělských pozemků. Faktory, které působí na jejich cenu, jsou například velikost a tvar zemědělského pozemku, druh zemědělské půdy, existence vydání územního rozhodnutí, zastavěnost stavbou (pozemek jako jeden funkční celek se stavbou), lokalita, roztržitost parcel, existence a podmínky užívacího vztahu, skutečnost, zda je zemědělský pozemek digitalizovaný nebo je veden ve zjednodušené evidenci, přístupnost z komunikace a zejména také kvalita půdy (54).

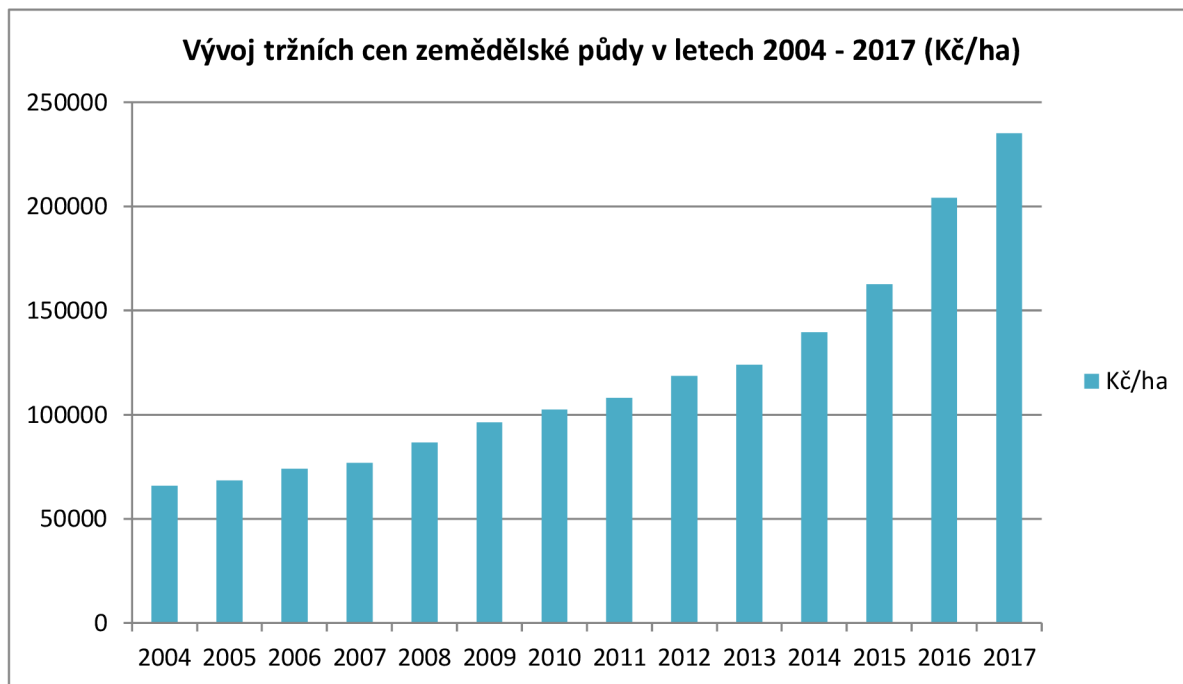
3 SITUACE NA TRHU S PŮDOU A VÝVOJ CEN PŮDY

Ceny zemědělských pozemků jsou v České republice ve srovnání se státy západní Evropy podhodnocené, a to o 30 % - 300 %. Průměrné ceny zemědělské půdy se v zemích západní Evropy pohybují od 20 Kč do 50 Kč za m². Rozdíly v cenách mohou být způsobeny hustotou populace v dané zemi, úrodností půdy, výší podpory zemědělcům i rozdrobením držby. V České republice je vlastnictví půdy rozdrobeno na malé parcely a tato míra rozdrobení je jedna z nejvyšších v Evropě, spolu se Slovenskem, Rumunskem nebo Slovinskem. Průměrná velikost jedné parcely se pohybuje kolem 0,48 hektarů. Dále je v České republice časté, že je u jedné parcely zapsáno hned několik spoluvlastníků. Velká část těchto rozdrobených parcel leží uprostřed velikých bloků a je proto nepřístupná. Většinou jsou tito vlastníci nuceni takovou půdu pronajmout. Většina zemědělské půdy, která je v České republice obdělávána je pronajímána a to až 80 % zemědělské půdy. Na více než dvou třetinách půdy hospodaří právnické osoby. V zemích evropské unie je pronajato přibližně 50 % zemědělské půdy (54).

V roce 2017 se zemědělská půda nejčastěji obchodovala za cenu od 15 Kč/m² do 40 Kč/m². Průměrná cena zemědělské půdy v roce 2017 byla 23,51 Kč/m². Průměrná tržní cena půdy vzrostla proti roku 2016 o 15,2 %. Průměrná tržní cena půdy v roce 2016 byla 204 085 Kč/ha, v roce 2017 byla již 235 111 Kč/ha. Došlo ke zpomalení tempa růstu ve srovnání s předchozími lety. Za posledních 5 let došlo k růstu tržních cen zemědělské půdy skoro na dvojnásobek. V roce 2017 se zvýšil rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a trvalých travních

porostů na 34 %. Největší poptávka byla po výměrách střední velikosti, a to 5 – 50 hektarů. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy, v okolí Hané, Královéhradecka, Mladoboleslavska, Kolínska a jižní Moravy. (23).

Graf č. 1: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 – 2017 (Kč/ha), zdroj: vlastní zpracování dle (23).



V roce 2017 nejvíce poptávali a nakupovali půdu zemědělstí investoři, tedy osoby a společnosti, kteří nakupují půdu jako výrobní prostředek. Podíl jejich nákupů na celkových realizovaných obchodech byl 56 %. Zvýšení podílu zemědělských investorů z 54 % v roce 2016 je způsobeno poklesem zájmu dlouhodobých nezemědělských investorů. Na trhu se objevily i nové spekulativní nezemědělstí investoři, kteří hromadně obesílají vlastníky s nabídkou odkupu půdy. Ceny, které nabízejí, jsou pod tržní cenou, a proto jejich podíl na obchodech realizovaných na úrovni tržních cen byl 1 %. Celkově se nabídka půdy v roce 2017 zvýšila. (23)

3.1.1 Ceny nájemného a pachtovního ze zemědělských pozemků

Ceny nájemného jsou ovlivněny především vhodností přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu, celkovou výměrou, přístupností z komunikace, uceleností pozemku a nabídkou a poptávkou v místě. V posledních letech dochází k růstu cen nájemného. U nově sjednávaných smluv se pohybuje ve výši 2 % - 4 % z ceny dle katastrálního území (54).

U nově sjednávaných pachtovních smluv se pachtovné pohybuje ve výši 3 000 Kč/ha za rok až do 6 000 Kč/ha za rok. V případě velmi kvalitních půd může pachtovné dosahovat až na 10 000 Kč/ha za rok. U trvalých travních porostů bývá pachtovné nižší. (22)

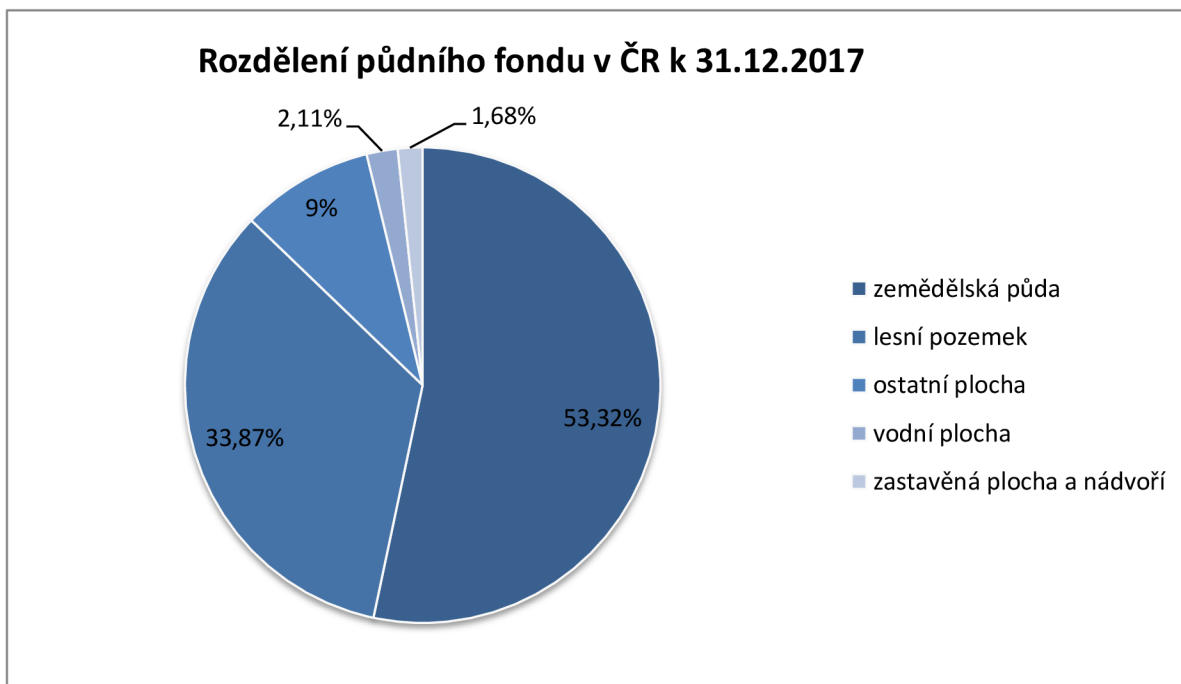
3.1.2 Legislativní změny ovlivňující trh s půdou

V roce 2017 byl zpracován Zemědělským svazem ČR návrh na vydání zákona, jehož podstatnou změnou je zavedení předkupního práva pro zemědělce a stát. Vlastník zemědělského pozemku by mohl pozemek převést pouze po předchozí nabídce k odprodeji státu a tzv. oprávněnému uživateli, což je osoba, která je zemědělským podnikatelem a zároveň je nájemcem, pachtýřem, nebo podnájemcem nebo podpachtýřem v případě smlouvy mezi majetkově propojenými osobami, obhospodařuje zemědělskou půdu v obci, ve které se pozemek nachází po dobu alespoň tři let a má v České republice trvalý pobyt po dobu alespoň deset let v případě fyzické osoby a sídlo alespoň deset let, pokud jde o právnickou osobu. Návrh tohoto zákona byl předložen v březnu 2017 a nebyl do konce roku 2017 Poslaneckou sněmovnou projednán. (23)

4 PŮDNÍ FOND ČR

V České Republice je více než polovina celkové výměry České republiky, která činí 7,9 milionů hektarů, využívána k zemědělské činnosti, tedy k produkci potravin a krmiv. Rozdělení půdního fondu ČR bylo k 31. 12. 2017 následující:

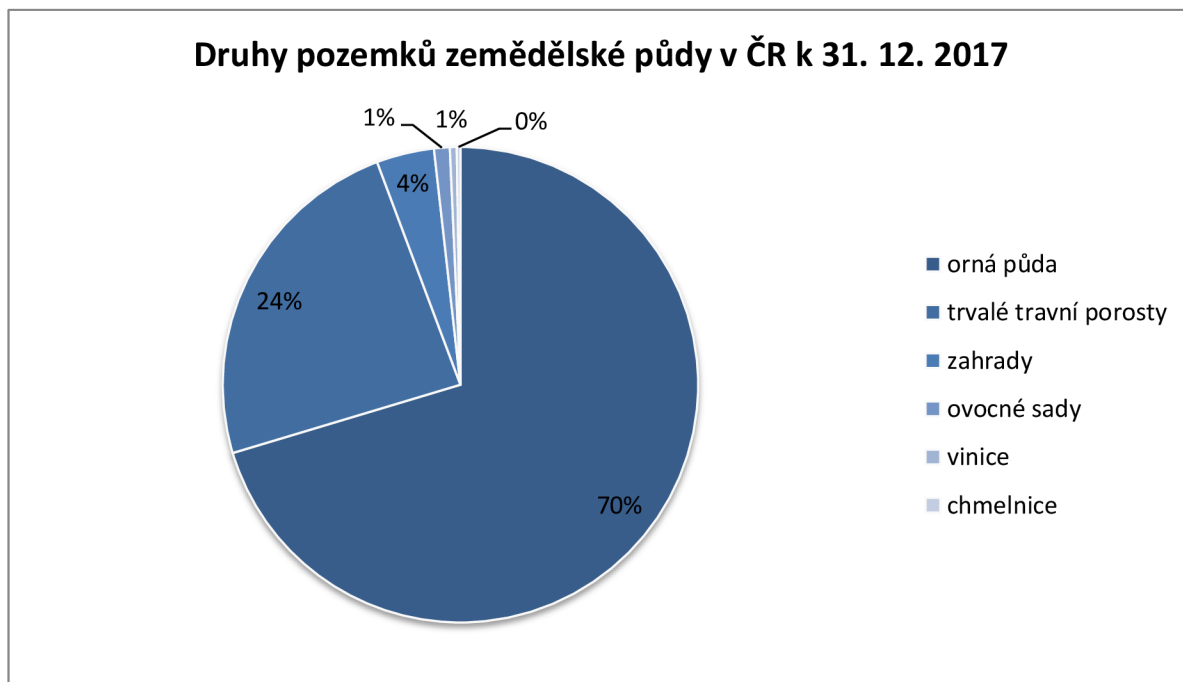
Graf č. 2: Rozdělení půdního fondu v ČR k 31. 12. 2017, zdroj: vlastní zpracování dle (8).



K zemědělské činnosti slouží orná půda, sady, vinice, chmelnice, trvalé travní porosty, jako jsou louky a pastviny. Tento zemědělský půdní fond má výměru přibližně 4,3 milionů hektarů. (8)

V České republice činila k 31. 12. 2017 celková rozloha zemědělské půdy 4,205 milionů hektarů, z toho největší plochu zabírá orná půda s rozlohou 2,959 hektarů, trvalé travní porosty 1,007 milionu hektarů, zahrady 165 tisíc hektarů, ovocné sady 45 tisíc hektarů, vinice 20 tisíc hektarů a chmelnice 10 tisíc hektarů. (8)

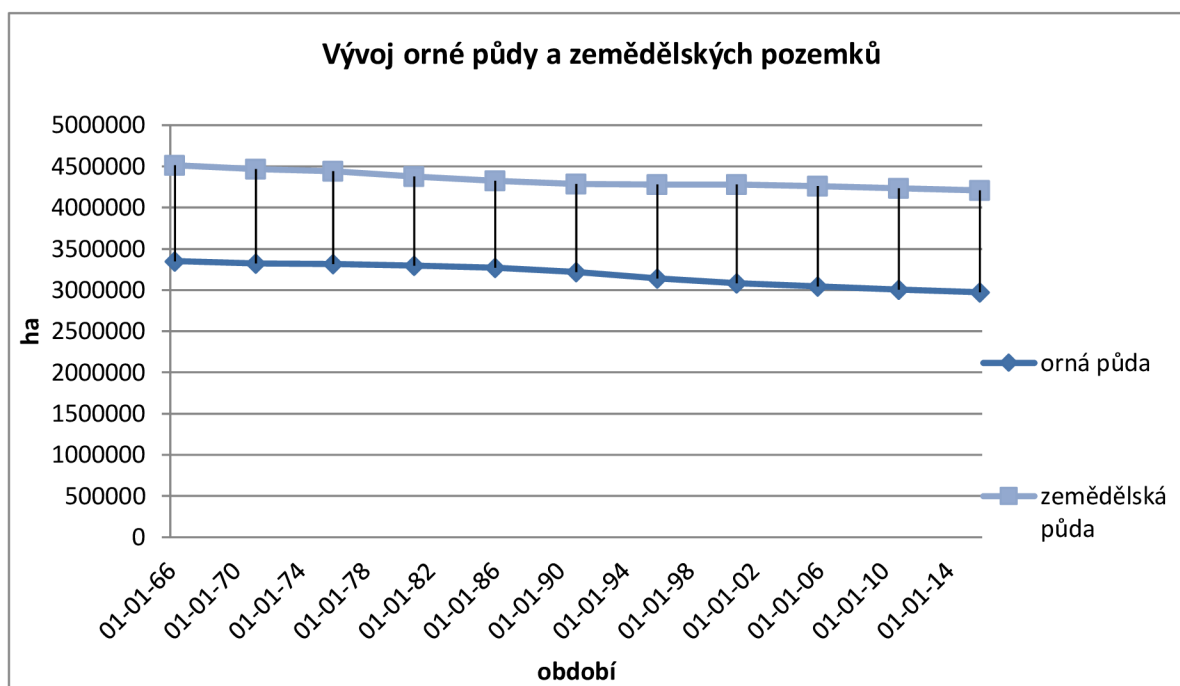
Graf č. 3: Druhy pozemků zemědělské půdy v ČR k 31. 12. 2017, zdroj: vlastní zpracování dle (8).



Na jednoho obyvatele České republiky připadá 0,3975 hektarů zemědělské půdy, z toho 0,2797 hektarů je orné půdy. Oblasti s vyšší nadmořskou výškou jsou méně příznivé pro zemědělskou činnost. V České republice spadá zemědělství z evropského hlediska k podhorskému až horskému typu. V nadmořské výšce nad 500 metrů nad mořem se nachází více než pětina zemědělské půdy. (53), (8)

Celková rozloha zemědělské půdy v České republice klesá, stejně tak i rozloha orné půdy. K 1. 1. 1966 bylo v České republice 4,514 hektarů zemědělské půdy a z toho 3,351 milionů hektarů orné půdy. K 31. 12. 2017 klesla rozloha zemědělské půdy na 4,205 milionů hektarů zemědělské půdy, z toho 2,959 hektarů orné půdy. (8).

Graf č. 4: Vývoj rozlohy orné půdy a zemědělských pozemků v ČR od 1. 1.1966 do 31. 12. 2017, zdroj: vlastní zpracování dle (8).



Zemědělství má v České republice silnou tradici. K zemědělské činnosti je využívána více než polovina rozlohy půdy. Zemědělská výroba spolu s potravinářskou jsou tradiční odvětví národního hospodářství. Velkou část půdy vlastní fyzické osoby a obchodní společnosti a sdružení. Celkem jde asi o 3 700 000 ha. Ve vlastnictví státu je asi 320 000 ha. Fyzické osoby však obhospodařují asi 30 % zemědělské půdy, zbylých 70 % půdy je odběláváno podnikateli, družstvy a dalšími společnostmi, které mají tuto půdu od fyzických osob pronajatou. Dle zákona č. 334/1992 Sb., zákona České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu se za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu státu platí odvody (53), (12).

5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI PACHTOVNÉHO

Zemědělské pozemky, které bude v diplomové práci zkoumány, jsou užívány na základě nájemních smluv uzavřených dle starého občanského zákoníku, tak i pachtovních smluv uzavřených již dle nového občanského zákoníku. Dle nového občanského zákoníku však již nelze pro užívání za účelem hospodaření na pozemcích jiného majitele uzavírat nájemní smlouvy, ale již pouze pachtovní. Proto je dále v diplomové práci používám pojem pachtovné.

Vzhledem k tomu, že pachtovní smlouvy jsou většinou uzavírané na delší dobu a často i s delší výpovědní lhůtou, se výše pachtovného mění jen velmi pomalu, zejména ve srovnání s cenami půdy při prodeji, kdy prodejní cena je závislá na aktuální ekonomické situaci. V diplomové práci bude zkoumán vliv faktorů na výši pachtovného u pozemků ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje. Pozemky, u kterých bude zkoumán vliv jednotlivých faktorů na výši pachtovného, se nachází v lokalitách měst Vyškov, Ivanovice na Hané a Rousínov a jejich okolí. V následujících kapitolách budou blíže popsány faktory, které ovlivňují výši pachtovného. Výběr těchto faktorů bere v úvahu informace získané ze studia dostupné literatury (kapitola 3.1.1), dále faktory ovlivňující ceny zemědělské půdy (kapitola 2.3.1), která zároveň ovlivňuje i tržní pachtovné a dále informace získané z rozhovorů s vlastníky půdy, soukromými zemědělci a zemědělskými podnikatelskými subjekty v rámci sběru informací a podkladů k diplomové práci. Těmito faktory jsou:

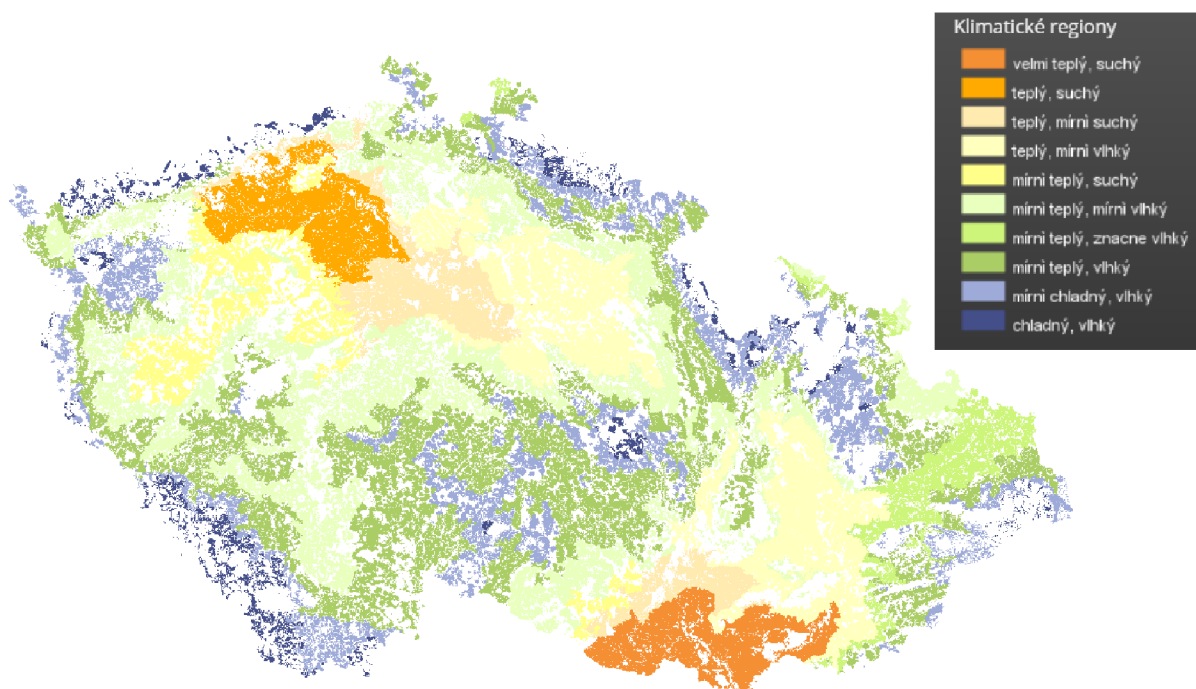
- kvalita půdy (klimatický region, hlavní půdní jednotka, sklonitost a expozice, skeletovitost a hloubka),
- druh pozemku,
- poloha pozemku (lokalita, snížené zemědělské využití, přístupnost, velikost)
- způsob evidence pozemků (zjednodušená evidence, evidence katastru nemovitostí)
- nabídka, poptávka a konkurence,
- ostatní (územní plánování, pozemkové úpravy, dotační tituly, smluvní podmínky).

5.1.1 Kvalita půdy

Informaci o kvalitě půdy lze získat z kódu BPEJ, který lze k jednotlivým pozemkům získat z aplikace Nahlížení do katastru Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Z BPEJ dále přímo vyplývá např. retenční schopnost krajiny vázaná na půdu, dále schopnost půdy poutat látky, filtrační schopnost půdy pro různé látky, náchylnost půdy k erozi, stupeň eroze, apod. Aktualizaci, zpřesňování a doplňování dat BPEJ a vedení databáze BPEJ provádí odbor půdní služby Státního pozemkového úřadu. Údaje z této činnosti jsou nezbytné pro hodnocení záborů a vynětí zemědělské půdy, pro územně plánovací činnost, správu, převod a oceňování nemovitostí, pro zajištění veřejného zájmu v území, projekční činnost, prodej státní půdy a restituce, dále pro účely soudních znalců, pro účely výzkumu a strategické účely. Důvody pro stanovení nebo aktualizaci, zpřesnění nebo doplnění dat BPEJ jsou např.

zohlednění degradačních změn, změny v hydromorfismu půdy, pozemkové úpravy, obnova katastrálního operátu, požadavek vlastníka na změnu stávajícího vymezení BPEJ, změny půdně-ekologických parametrů půd po rekultivaci, ale i doplnění BPEJ u pozemků, kde nebyly dosud určeny, nesprávné určení BPEJ, doplnění nebo upřesnění databáze (59).

Z první číslice tohoto kódu je možné zjistit údaje o **klimatickém regionu**, tedy území s přibližně stejnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.



Obrázek č. 2: Klimatické regiony v ČR. (65)

Mezi hlavní kritéria, na základě kterých byly klimatické regiony vymezeny, patří suma průměrných denních hodnot rovných nebo vyšších než 10° C, průměrné roční teploty ve vegetačním období, průměrný roční úhrn srážek, úhrn srážek ve vegetačním období, pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období, výpočet vláhové jistoty, hranice sucha, nadmořská výška, a další. Hodnota kódu klimatického regionu v rámci kódu BPEJ nabývá hodnoty 0 – 9, které reprezentují 10 klimatických regionů. Jde o členění na oblast velmi teplou, teplou, mírně chladnou a chladnou s podtřídami subregionů na suchý, mírně suchý, mírně vlhký a vlhký. (65)

Tabulka č. 1: Charakteristiky klimatických regionů, zdroj: vlastní zpracování dle (65)

Klimatický region	Suma teplot nad 10 °C	Průměrná roční teplota ve °C	Průměrný úhrn srážek (mm)	Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	Vláhová jistota ve vegetačním období
0-velmi teplý, suchý (VT)	2800 - 3100	9 - 10	500 - 600	30 - 50	0 - 3
1-teplý, suchý (T1)	2600 - 2800	8 - 9	pod 500	40 - 60	0 - 2
2-teplý, mírně suchý (T2)	2600 - 2800	8 - 9	500 - 600	20 - 30	2 - 4
3-teplý, mírně vlhký (T3)	2500 - 2800	8 - 9	550 - 650	10 - 20	4 - 7
4-mírně teplý, suchý (MT1)	2400 - 2600	7 - 8,5	450 - 550	30 - 40	0 - 4
5-mírně teplý, mírně vlhký (MT2)	2200 - 2500	7 - 8	550 - 650	15 - 30	4 - 10
6-mírně teplý (až teplý), vlhký (MT3)	2500 - 2700	7,5 - 8,5	700 - 900	0 - 10	nad 10
7-mírně teplý, vlhký (MT4)	2200 - 2400	6 - 7	650 - 750	5 - 15	nad 10
8-mírně chladný, vlhký (MCH)	2000 - 2200	5 - 6	700 - 800	0 - 5	nad 10
9-chladný, vlhký (CH)	pod 2000	pod 5	nad 800	0	nad 10

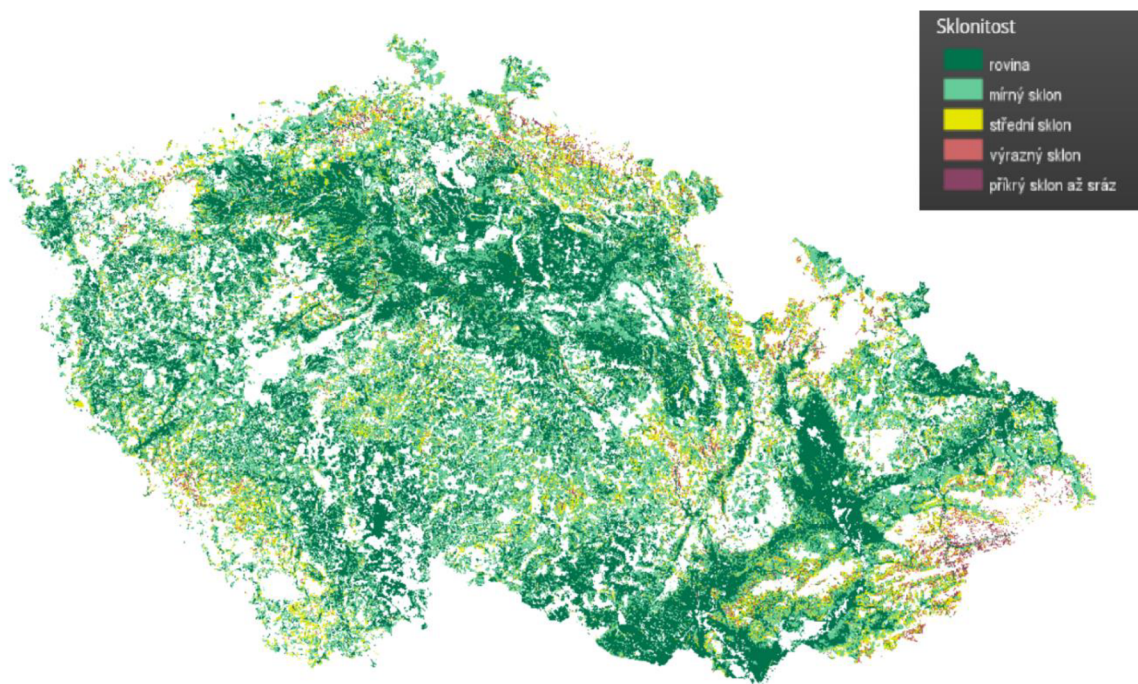
Druhá a třetí číslice kódu BPEJ představuje **hlavní půdní jednotku**. Hodnota hlavní půdní jednotky může nabývat hodnot 01 – 78. Jde o jednotku charakterizovanou účelovým seskupením genetických půdních typů, subtypů, půdotvorných substrátů, zrnitosti, hloubky půdy, typem a stupněm hydromorfismu a reliéfem území (65).

Čtvrtou číslicí kódu BPEJ je kód pro **sklonitost a expozici**. Kód nabývá hodnot 0 – 9. Spojení těchto dvou vlastností pozemku pod jeden kód charakterizuje jejich společné

působení na kvalitě výsledné BPEJ. Sklonitost pozemku má vliv na obhospodařování pozemku. Pokud jde o svažité pozemek, je na něm zvýšené riziko eroze. Expozice pozemku ovlivňuje vegetační podmínky z toho důvodu, že je pozemek vystaven rozdílným teplotám, svitu, a také srážkám. Nejdůležitější je rozdělení na severní a jižní expozici (65).

Tabulka č. 2: Přehled vlastností půdy pro jednotlivé hodnoty kódu sklonitosti a expozice, vlastní zpracování dle (65)

Kód	Sklonitost	Orientace k světovým stranám
0 – rovina,)plná rovina / rovina se všesměrnou expozicí	sklon 0 – 3 °	rovina se všesměrnou expozicí
1 – mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí	sklon 3 – 7 °	rovina se všesměrnou expozicí
2 – mírný sklon / jih (jihozápad až jihovýchod)	sklon 3 – 7 °	jih (jihozápad až jihovýchod)
3 – mírný sklon / sever (severozápad až severovýchod)	sklon 3 – 7 °	sever (severozápad až severovýchod)
4 – střední sklon / jih (jihozápad až jihovýchod)	sklon 7 – 12 °	jih (jihozápad až jihovýchod)
5 – střední sklon / sever (severozápad až severovýchod)	sklon 7 – 12 °	sever (severozápad až severovýchod)
6 – výrazný sklon / jih (jihozápad až jihovýchod)	sklon 12 – 17 °	jih (jihozápad až jihovýchod)
7 – výrazný sklon / sever (severozápad až severovýchod)	sklon 12 – 17 °	sever (severozápad až severovýchod)
8 – příkrý sklon, sráz / jih (jihozápad až jihovýchod)	sklon od 17 °	jih (jihozápad až jihovýchod)
9 – příkrý sklon, sráz / sever (severozápad až severovýchod)	sklon od 17 °	sever (severozápad až severovýchod)



Obrázek č. 3: Sklonitost pozemků v ČR. (65)

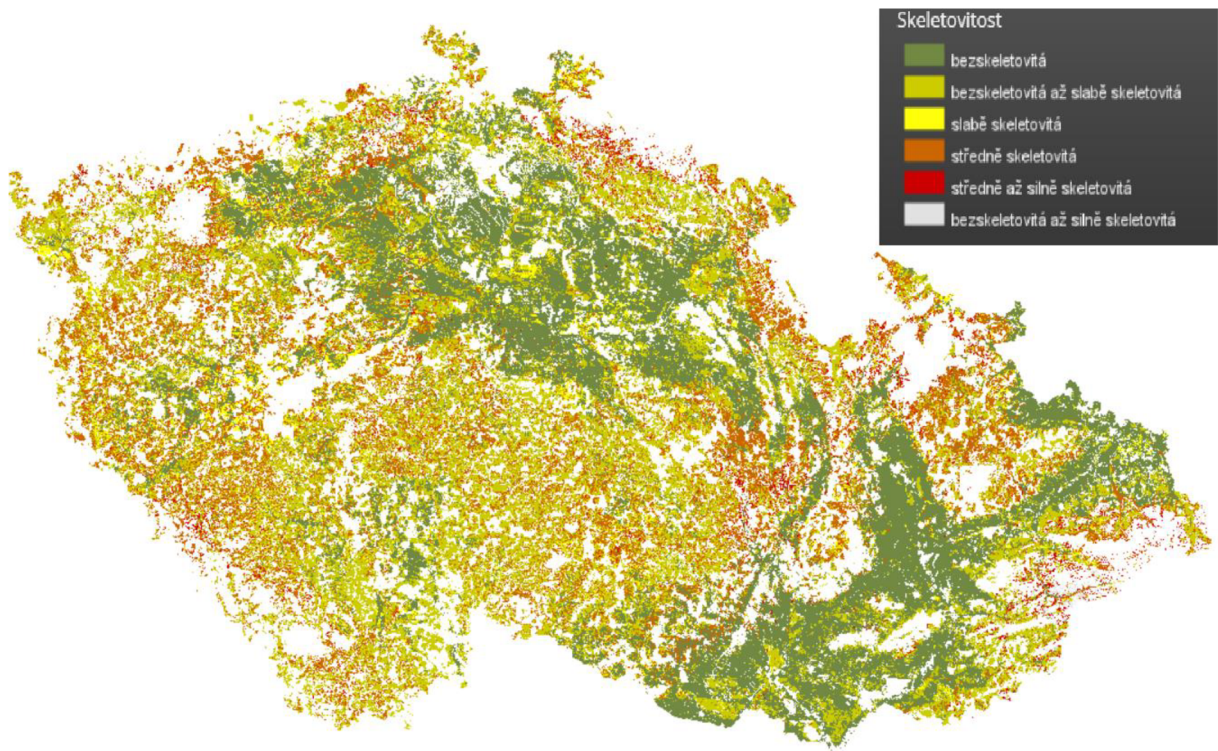
Posledním kódem v BPEJ je sdružený kód pro **skeletovitost a hloubku**. Tento kód nabývá hodnot 0 – 9 dle kombinací těchto dvou vlastností, které výrazně ovlivňují hospodaření půdy a její vlastnosti (65).

Skeletovitost se hodnotí podle objemového zastoupení částic dle jejich velikosti. Při velikosti částice 2 – 4 mm se jedná o hrubý písek, Velikost 4 – 50 mm představuje štěrk, kamením se označuje velikost nad 50 mm a nad 300 mm se částice označují jako balvany. Při obsahu skeletu v půdě do 50 % se doplňuje údaj o zrnitosti jemnozeme. V rozmezí mezi 5 % a 10 % jde o příměs skeletu. V rozmezí 10 % - 25 % jde o slabě skeletovitou půdu a v rozmezí 25 % - 50% jde o středně skeletovitou půdu. Při obsahu skeletu nad 50 % jde o zeminu silně skeletovitou. Jako skeletovitá se označuje půda s obsahem skeletu nad 80 %.

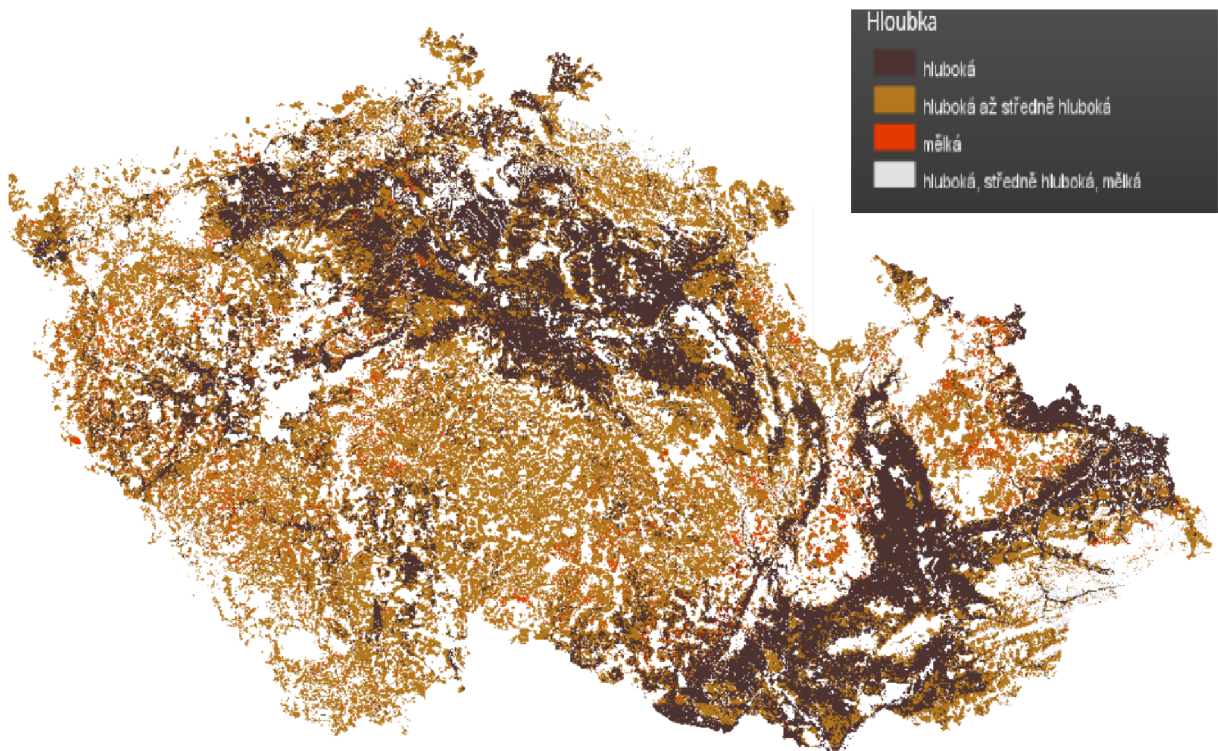
(64)

Tabulka č. 3: Přehled vlastností půdy pro jednotlivé kódy skeletovitosti a hloubky, vlastní zpracování dle (65)

Kód	Skeletovitost	Hloubka půdy
0 – bezskeletovitá / půda hluboká	s celkovým obsahem skeletou do 10 %	hloubka do 60 cm
1 – bezskeletovitá, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká	s celkovým obsahem skeletu do 25 %	hloubka od 30 cm
2 - slabě skeletovitá / půda hluboká	s celkovým obsahem skeletu 10 – 25 %	hloubka od 60 cm
3 – středně skeletovitá / půda hluboká	s celkovým obsahem skeletu 25 – 50 %	hloubka od 60 cm
4 – středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká	s celkovým obsahem skeletu 25 – 50 %	hloubka od 30 cm
5 – slabě skeletovitá / půda mělká	s celkovým obsahem skeletu 10 – 25 %	hloubka 0 – 30 cm
6 – středně skeletovitá / půda mělká	s celkovým obsahem skeletu 25 – 50 %	hloubka 0 – 30 cm
7 – bezskeletovitá, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká	s celkovým obsahem skeletu do 25 %	hloubka od 30 cm
8 – silně skeletovitá, středně skeletovitá / půda hluboká, půda mělká, půda středně hluboká	s celkovým obsahem skeletu od 25 %	hloubka od 0 cm
9 – bezskeletovitá, silně skeletovitá, slabě skeletovitá, středně skeletovitá / půda hluboká, půda mělká, půda středně hluboká	s celkovým obsahem skeletu 0 – 100 %	hloubka od 0 cm



Obrázek č. 4: Skeletovitost půdy v ČR. (65)



Obrázek č. 5: Hloubka půdy v ČR. (65)

5.1.2 Druh pozemku

Dle katastru nemovitostí se pozemky člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Z toho orná půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky (11, §3).

Dle nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užitelských vztahů je možné rozdělit druhy zemědělské kultury v evidenci půdy následovně:

- 1) Orná půda:
 - a) standardní orná půda,
 - b) travní porost
 - c) úhor.
- 2) Trvalý travní porost.
- 3) Trvalá kultura:
 - a) vinice,
 - b) chmelnice,
 - c) ovocný sad,
 - d) školka,
 - e) rychle rostoucí dřeviny pěstované ve výmladkových plantážích,
 - f) jiná trvalá kultura.
- 4) Ostatní kultura:
 - a) zalesněná půda,
 - b) rybník,
 - c) mimoprodukční plocha,
 - d) jiná kultura,

(15, § 3).

Dále budou popsány pro účely diplomové práce nejdůležitější druhy půd.

Orná půda je zemědělsky obhospodařovaná orná půda dle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího společná pravidla pro režimy přímých podpor v rámci společné zemědělské politiky, na které se pěstují zemědělské plodiny za účelem produkce, dále je zde zahrnuta zemědělsky obhospodařovaná půda pod skleníky, pod pevným nebo mobilním krytem a která není travním porostem (16, čl. 4).

Travním porostem je orná půda, která je zemědělsky obhospodařovaná a je využívána k pěstování trav, jiných pícnin na přírodních nebo uměle vytvořených plochách a je zahrnuta do střídání plodin uživatele půdy na dobu kratší než 5 let (16, čl. 4).

Trvalým travním porostem je zemědělsky obhospodařovaná půda dle předpisu Evropské unie, které upravuje společná pravidla pro režimy přímých podpor v rámci společné zemědělské politiky: *„je půda využívaná k pěstování trav nebo jiných bylinných pícnin na přírodních (přirozený osev) nebo uměle vytvořených (umělý osev) plochách, která nebyla zahrnuta do střídání plodin v zemědělském podniku po dobu pěti a více let. Lze sem zařadit i jiné druhy jako křoviny a stromy, které mohou být spásány, pokud trávy a jiné bylinné pícniny i nadále převažují, jakož i, pokud tak členské státy rozhodnou, půdu, kterou lze spásat a která tvoří součást zavedených místních postupů v případech, kdy na plochách využívaných jako pastviny obvykle nepřevažují trávy a jiné bylinné pícniny“*. (16, čl. 4)

5.1.3 Poloha pozemku

Poloha pozemku nejen v souvislosti s umístěním do klimatického regionu, ale i poloha pozemku v rámci umístění v dané lokalitě může mít vliv na výši ceny pozemku a tím i na výši pachtovného.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) se základní cena zemědělských pozemků stanovená dle BPEJ upravuje dále dle **lokality**, kde se pozemek nachází. Vyšší cena je u pozemků na území velkých obcí. Čím větší obec dle počtu obyvatel, tím vyšší je cena. Naopak cenu snižuje zvyšující se vzdálenost od nejbližší zastavěné části obce. U zemědělského pozemku, který bezprostředně sousedí s lesním pozemkem, snižuje cenu tohoto pozemku zastínění a odčerpávání vody i živin lesním porostem. Snížení ceny je výraznější při sklonu pozemku k jihu, méně potom při východní nebo západní orientaci a nejméně v případě severní expozice. (19)

Dále snížit cenu zemědělských pozemků může jejich **snížené zemědělské využití**. To může být způsobeno například zvýšenou balvanitostí pozemku (např. výčnělky mateční horniny nad povrch pozemku). Jde o výskyt balvanů nad rámeček kamenitosti v charakteristice příslušných BPEJ. Dále může snížit zemědělské využití existence jiných pevných překážek (např. šachty kanalizačních sběračů, stožáry elektrorozvodných zařízení), jejichž plocha není vyjmuta z výměry pozemku v katastru nemovitostí. Dále může cenu snižovat potřeba odvodnění, lokalizace ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí a znečištění. (19)

Dále se při oceňování přihlíží k **přístupnosti** pozemku, kdy cenu ovlivňuje i to, zda jde o dostupnost po členitých, nezpevněných a neudržovaných polních cestách, nebo je pozemek dostupný převážně po zpevněných komunikacích. (19)

Dalším faktorem ovlivňujícím výši pachtovného je **velikost** pozemku. Zejména to, zda se jedná o celistvé pozemky větších výměr, u těchto bývá pachtovné vyšší než u drobných pozemků. (22)

Naopak co se týče cen zemědělské půdy, jsou v poslední době atraktivní drobné pozemky. V roce 2016 nejvíce rostly ceny u obchodů se zemědělskou půdou o výměře do 2 hektarů. V roce 2017 nejvíce rostly ceny zemědělské půdy u obchodů s výměrou 2 – 5 hektarů. (23)

5.1.4 Způsob evidence pozemků

Pozemky se evidují buď ve **zjednodušené evidenci**, kdy nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a pro jejich zobrazení se využívají mapy bývalého pozemkového katastru nebo navazující operáty přidělového nebo scelovacího řízení. Zjednodušená evidence obsahuje parcelní číslo dle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru a vlastníka pozemku. (62)

Ve zjednodušené evidenci se evidují pozemky, které nemají v terénu přesné hranice a jsou sloučeny do větších celků půdy. Parcely jsou zobrazeny pouze v historických mapách a ne v katastrální mapě. Zobrazení parcel ve zjednodušené evidenci je pouze dočasné, než dojde k jejich zobrazení v katastrální mapě, tedy k digitalizaci. (55)

Další možností evidence pozemků je v **katastru nemovitostí**. Ten obsahuje soubor údajů o nemovitostech v České republice, obsahuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Dále se zde evidují vlastnická a jiná práva k nemovitostem stanovená zákonem. Obsahuje také další důležité údaje o pozemcích, stavbách a vlastnících. Je veden jako informační systém počítačovými prostředky. Jeho operát tvoří:

- soubor geodetických informací – ten představuje katastrální mapu spolu s jejím číselným vyjádřením v katastrálních územích,
- soubor popisných informací – zahrnuje údaje o katastrálních územích, nemovitostech, vlastnících nemovitostí, právních vztazích a ostatních skutečnostech stanovených zákonem.

Informační systém katastru nemovitostí je rozsáhlý systém státní správy. Umožňuje zveřejňovat a poskytovat data z katastru nemovitosti prostřednictvím dálkového přístupu během několika minut. Poskytování dat je legislativně zachyceno ve vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Všechny katastrální pracoviště mohou poskytovat údaje jakéhokoliv území České republiky. (20)

Vedení pozemku ve zjednodušené evidenci nebo v katastru nemovitostí má vliv na daň z nemovitosti. Dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je poplatníkem daně z pozemků vlastník pozemku. V případě, že je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušených způsobem, je poplatníkem daně z pozemků vždy uživatel pozemku (13, § 3).

5.1.5 Nabídka, poptávka a konkurence

Úroveň **nabídky** a **poptávky** také ovlivňuje výši pachtovného ze zemědělských pozemků. Ve většině lokalit je velký zájem mezi zemědělci o užívání zemědělských pozemků. Zejména pokud jde o pozemky s výměrou větší než 5 hektarů. Pokud jde o pozemky menší, než je tato výměra, mohou nastat problémy, pokud chce majitel pozemku najít nového pachtýře. (63)

Stejně tak může být problém najít vhodného pachtýře v lokalitách s menší **konkurencí** mezi hospodařícími subjekty. Často bývá vlastník zemědělského pozemku nucen jednat pouze s jedním uživatelem zemědělských pozemků v dané lokalitě. (63)

5.1.6 Ostatní faktory

Dalším z faktorů, které mohou ovlivňovat ceny pachtovného zemědělské půdy, je **územní plánování**. To řeší využití území a jeho uspořádání. Dbá na hospodárné využití zastavěného území a přihlíží u toho k ochraně krajiny. Prostřednictvím územního plánu se stanovuje uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury a také koncepce rozvoje území obce, plošného a prostorového uspořádání. Dále územní plán vymezuje zastavěné území, plochy, koridory, zastavitelné plochy, změny stávající zástavby, plochy k obnově znehodnoceného území, apod. Územní plán se vydává pro celé území obce. Územně plánovací informace informují také o změnách využití území, což se může týkat i zemědělských pozemků. (28)

Z důvodu působení člověka a velkoplošného obdělávání půdy došlo k velkým změnám v krajině České republiky. Došlo k zániku polních cest, přirozených liniových prvků a dalším přírodních a krajinných složek. K obnově těchto prvků krajiny slouží **pozemkové**

úpravy. Ty řeší celé území, uspořádávají pozemky, dělí je nebo scelují, zajišťují jejich přístupnost, vyrovnávají hranice a vytváří podmínky pro správné hospodaření na půdě. Pozemkové úpravy zároveň zajišťují zlepšení životního prostředí, ochranu půdního fondu, vodního hospodářství a ekologie krajiny. (60)

Vzhledem k tomu, že za obhospodařování půdy mohou být uživateli poskytnuty **dotace**, může vlastník pozemku toto využít při jednání o výši pachtovného. Seznam příjemců dotací je veřejně dohledatelný. Výše dotací, které může uživatel pozemku dostat je různá. Většinou se určuje jako sazba dotace v Kč za hektar. Výše dotace může být dle sazeb pro rok 2017 od 844,43 Kč/ha v případě programu Platby pro mladé zemědělce, až po 15 965,20 Kč/ha v případě dotačního titulu Dobrovolná podpora vázaná na produkci (VCS) – VCS chmel. Žadatel o dotaci musí být podnikatelem v oblasti zemědělství a zemědělství musí provozovat aktivně. Půdu, kterou obhospodařuje, musí mít evidovanou v registru zemědělské půdy LPIS podle uživatelských vztahů. (61)

Dalším faktorem, který může mít na výši pachtovného vliv, jsou **smluvní podmínky** pachtovní smlouvy, a to zejména doba, kterou je smlouva uzavřena a výpovědní doba stanovená ve smlouvě. Stanovení doby, na kterou je smlouva uzavřena, i výpovědní doby může být výhodou pro obě smluvní strany. Pro vlastníka pozemku může být nevýhodná dlouhá výpovědní doba, např. 10 let. Výhodnější je pro vlastníka uzavření pachtovní smlouvy spíše na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou např. 1 rok. Pachtovní smlouva na krátkou dobu, např. 1 rok je nevýhodná pro pachtýře, který nemá jistotu delšího užívání pozemků. (63)

6 POPIS ZKOUMANÝCH LOKALIT

Vybrané lokality, které budou zkoumány v diplomové práci, se nachází v Jihomoravském kraji v okolí města Vyškov. Vybranými lokalitami jsou města Vyškov, Rousínov a Ivanovice na Hané a jejich okolí. Vybrané lokality spadají do správního obvodu obce s rozšířenou působností Vyškov.



Obrázek č. 6: Znárodnění vybraných lokalit v rámci České republiky. (21)

6.1 VYŠKOVSKO

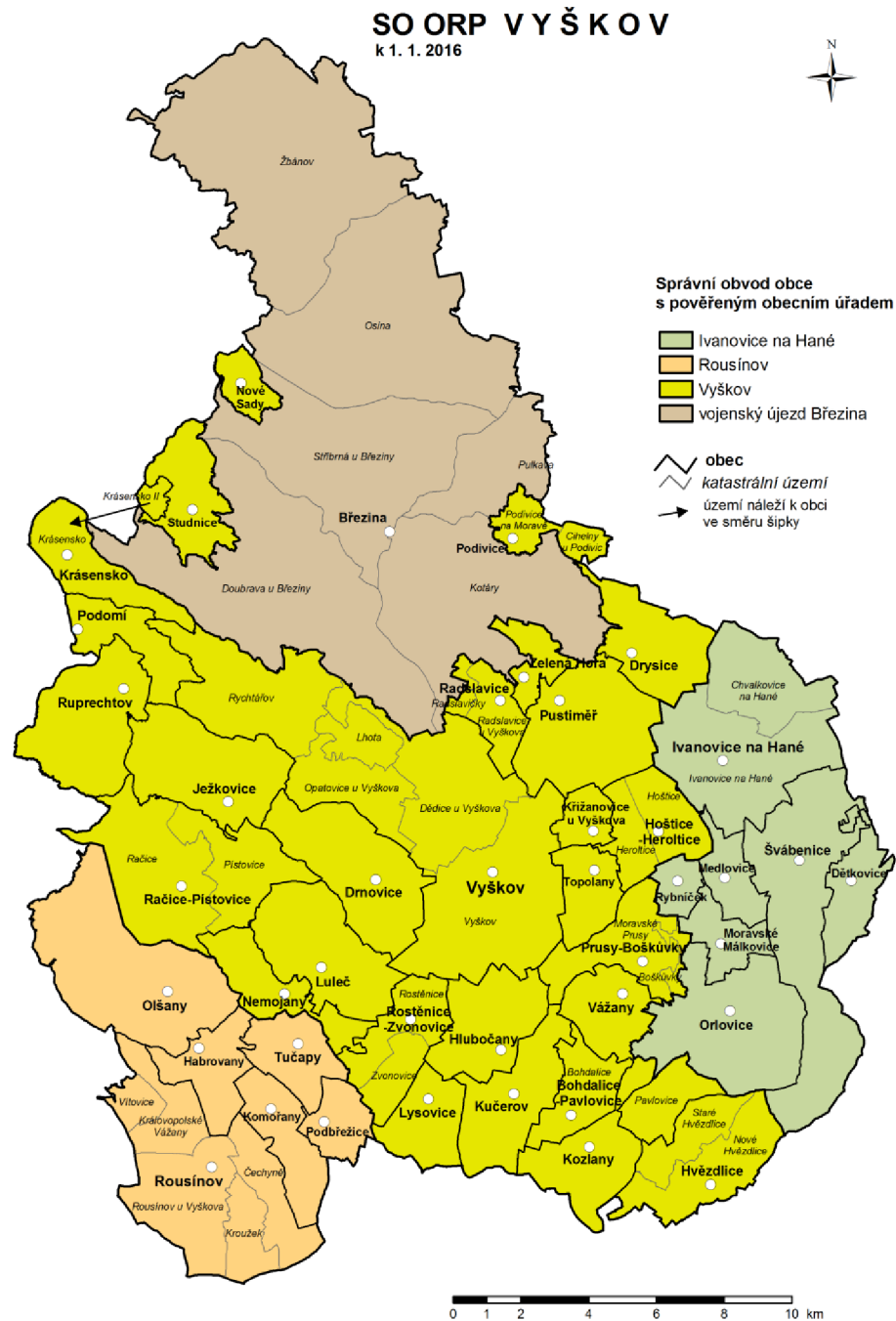
Správní obvod obce s rozšířenou působností Vyškov obsahuje celkem 42 obcí a 65 katastrálních území. Celková výměra tohoto území je 54 006 hektarů, z toho zemědělská půda zabírá celkem 24 263 hektarů, což odpovídá 45 % z celkové plochy, přičemž podíl zemědělské půdy v okrese Vyškov se pohybuje mezi 50 % a 60 % z celkové plochy půdy. Orná půda z této plochy zabírá 21 763 hektarů. (56)



Obrázek č. 7: Podíl zemědělské půdy v jednotlivých okresech ČR. (8)

Vyškovsko hraničí západně s Moravským krasem. Z jihu sousedí se slavkovským bojištěm a na severovýchodních hranicích sousedí s Hanáckou nížinou. Vyškovsko se skládá z pěti mikroregionů: Dražanská vrchovina, Melicko, Ivanovická brána, Větrník a Rakovec. Na severozápadě Vyškovska se nachází Dražanská vrchovina, která zasahuje až k Moravskému krasu. Nejvyšší vrcholky této Dražanské vrchoviny dosahují výšky 650 metrů nad mořem a z poloviny je pokrytá hlesey. Mikroregion Melicko leží severovýchodně od Vyškova mezi Dražanskou vrchovinou, na kterou Melicko severozápadní stranou zasahuje a úrodnou Hanáckou nížinou. I zde se nachází husté lesy, ale i prosluněné svahy s výhledy do okolí. Krajinou Melicka protékají říčky, které stékají do Vyškovské brány a vytvářejí tak údolí. Dalším mikroregionem je Ivanovická brána, jejímž centrem jsou Ivanovice na Hané. Půda ležící v této oblasti je úrodná. V jižní části Ivanovické brány začíná Litenská pahorkatina. Mikroregion Větrník se nachází na jih od města Vyškov. Krajina tohoto mikroregionu je spíše kopcovitá. V sousedství mikroregionu se nachází Národní přírodní rezervace Větrník, ve které rostou teplomilné a suchomilné květeny. Posledním mikroregionem je Rakovec, který se nachází na jihozápad od Vyškova. Tento mikroregionem získal svůj název dle potoka Rakovec, který zde protéká. (30)

Správně se Vyškovsko dělí na čtyři oblasti, a to na vojenský újezd Březina a správní obvody obcí s pověřeným obecním úřadem, které jsou tři: Vyškov, Ivanovice na Hané a Rousínov. (56)



Obrázek č. 8: Mapa Vyškovska.(56)

6.1.1 Vyškov

Město Vyškov má v současné době okolo 22 tisíc obyvatel. Leží ve Vyškovské bráně na horním toku Hané a je asi 30 kilometrů vzdálené od Brna. Dlouhodobě jde o kulturní, společenské i hospodářské centrum regionu. Ve městě Vyškov se nachází celkem 5 katastrálních území. Kromě katastrálního území Vyškov budou v diplomové práci zkoumány i pozemky z katastrálních území Dědice u Vyškova, Rychtářov a Lhota. Celková výměra katastrálního území Vyškov je 1 764 hektarů. (30), (27)

Do obce Vyškov spadají následující městské části:

- **Dědice**, které jsou částí města Vyškov, mají bohatou minulost. Do poloviny 20. století byly Dědice samostatnou obcí, poté byly připojeny k městu Vyškov. Dle archeologických nálezů patří Dědice k nejstarším osadám na Moravě. Celková výměra katastrálního území Dědice u Vyškova je 5 047,23 hektarů. (30), (27)
- **Rychtářov** je také součástí města Vyškov. K Vyškovu patří od poloviny 80. let 20. století. Obec leží na jižním svahu Dražanské vrchoviny jižně od vojenského újezdu Březina. Celková rozloha katastrálního území Rychtářov je 1 158 hektarů. (30), (27)
- **Lhota** byla nejprve v roce 1964 sloučena s Rychtářovem a poté byly v polovině 80. let 20. století tyto sloučené obce připojeny k městu Vyškov. Lhota leží asi 6 kilometrů severozápadně od města Vyškov. Rozloha katastrálního území Lhota je 293 hektarů. (26), (27)

Dále pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Vyškov spadají následující obce, na jejichž katastrálních územích se nachází pozemky, které jsou v diplomové práci zkoumány:

- **Zelená Hora** – v obci žije 259 obyvatel. Obec se nachází v Dražanské vrchovině s výhledem na krajinu Hané. Od města Vyškov je vzdálená 8 kilometrů a jeden kilometr je vzdálená od obce Pustiměř. Obec od svého založení patřila katastrálně do Pustiměře. V letech 1924 až 1925 získala obec vlastní katastrální území. Vzhledem k tomu, že obec nemá lékaře ani školu, je co se týče společenské vybavenosti, vázána na obec. Katastrální území Zelená Hora na Moravě má rozlohu 296 hektarů, z toho 258 hektarů je zemědělská půda. (52), (27)

- **Podivice** – je výše položená obec, její nevyšší bod je ve výšce 551 metrů nad mořem. Žije zde asi 202 obyvatel. Obec leží asi 13 kilometrů severovýchodně od města Vyškov. Obec Podivice spadá pod dvě katastrální území: Podivice u Vyškova a Cihelny u Podivic. V diplomové práci budou zkoumány pozemky z katastrálního území Podivice u Vyškova, jehož celková výměra je 226 hektarů. (47), (27)
- **Pustiměř** – celková výměra katastrálního území Pustiměř je 1249,92 hektarů. Obec Pustiměř leží 6 km severovýchodně od Vyškova na úpatí Dražanské vrchoviny. Obcí protéká Pustiměřský potok. Žije zde asi 1756 obyvatel. Obec Pustiměř je má dvě části: Pustiměř a Pustiměřské Prusy (bývalé Německé Prusy), které se sloučily k Pustiměři v roce 1942. (48), (27)
- **Radslavice** – obec Radslavice se nachází asi 6 kilometrů severně od města Vyškov na mírném svahu ležícím na úpatí Dražanské vrchoviny. Ze severní části je obec obklopena lesy vojenského újezdu Březina. Na východní straně obec sousedí s katastrálním územím Pustiměř a ze severovýchodu s katastrálním územím Zelená Hora. Obec má asi 435 obyvatel. Obec má dvě části: Radslavice a Radslavičky. Zároveň obec spadá po dvě katastrální území: Radslavice u Vyškova jehož celková rozloha je 347 hektarů a menší Radslavičky, jehož celková rozloha je 87 hektarů. (49), (27)
- **Dryšice** – obec Dryšice se nachází na Dražanské vrchovině, na jejím jihovýchodním úpatí. Leží 8 kilometrů na severovýchod od Vyškova. Žije zde přibližně 572 obyvatel. Obec byla založena už v době předkřesťanské a patří tak k nejstarším osadám na Moravě. Celková výměra katastrálního území Dryšice je 788,9 hektarů. (35), (27)
- **Bohdalice – Pavlovice** – obec se skládá ze dvou částí: Bohdalice a Pavlovice, které byly sjednoceny roku 1420. Stejně tak se obec nachází i na dvou katastrálních územích: Bohdalice a Pavlovice. Obec má asi 845 obyvatel. V diplomové práci budou zkoumány pozemky, které náleží do katastrálního území Bohdalice, které rozlohu 496,91 hektarů i katastrální území Pavlovice, které má rozlohu 392 hektarů. (58), (27)
- **Rostěnice – Zvonovice** – obec se skládá ze dvou částí: Rostěnice a Zvonovice, zároveň se rozkládá na dvou katastrálních územích, které jsou Rostěnice

s celkovou rozlohou 466 hektarů a katastrální území Zvonovice, které má rozlohu 286 hektarů. Obec má asi 510 obyvatel. (58), (27)

- **Hlubočany** – tato obec leží asi 5 kilometrů jižně od Vyškova. Na jejím jižním okraji se nachází ovocný sad, na východ od obce je malý les a dál k východu nacházejí kopce Orlovické vrchoviny. V obci žije asi 494 obyvatel. Katastrální území Hlubočany mají celkovou rozlohu 768,56 hektarů. (37), (27)
- **Hvězdlice** – Městys Hvězdlice se skládá ze tří částí: Nově Hvězdlice, Staré Hvězdlice a Zdravá voda. Žije zde je přibližně 583 obyvatel. V diplomové práci jsou zkoumány zemědělské pozemky nacházející se na katastrálních územích Nové Hvězdlice, které má rozlohu 750 hektarů a Staré Hvězdlice, které má rozlohu 389 hektarů. (31), (27)
- **Kozlany** – v obci žije asi 318 obyvatel. Obec leží asi 10 kilometrů jižně od Vyškova na jižním okraji správního obvodu obce s rozšířenou působností Vyškov a protéká zde potok Runza. Rozloha katastrálního území Kozlany u Vyškova je 761 hektarů. (40), (27)
- **Kučerov** – obec s velkou protáhlou návší leží asi 8 kilometrů na jih od Vyškova v proláklíně zvlněného terénu Ivanovické brázdy. V obci žije přibližně 493 obyvatel. Obec leží na katastrálním území Kučerov, které má rozlohu 869,6 hektarů. (41), (27)
- **Lysovice** – obec Lysovice, jejíž historie sahá do roku 1465, je v současné době památkovou zónou. V obci žije asi 290 obyvatel. Rozléhá se na katastrálním území Lysovice, které má celkovou rozlohu 529,9 hektarů. (58), (27)
- **Drnovice** – obec leží necelé 4 kilometry na západ od Vyškova na hranici Dražanské vrchoviny a úrodné nížiny Vyškovské brány. Obcí protéká potok Drnůvka. Žije zde přibližně 2 377 obyvatel. Celková rozloha katastrálního území Drnovice u Vyškova je 1 196,5 hektarů. (34), (27)
- **Luleč** – obec leží asi 7 kilometrů na jihozápad od Vyškova. Rozléhá se na úpatí Dražanské vrchoviny, na rozhraní Hané, Litenčické pahorkatiny a Brněnské nížiny. V obci žije přibližně 916 obyvatel. Rozloha katastrálního území Luleč je 1 088,6 hektarů. (42), (27)
- **Nemojany** – obec leží v údolí potoka Rakovec, na úpatí Dražanské vrchoviny. Jižní a jihovýchodní část obce leží v nížině na okrajové části Vyškovské brány.

Žije zde přibližně 671 obyvatel. Rozloha katastrálního území Nemojany je 600,7 hektarů. (44), (27)

- **Hoštice – Heroltice** – obec leží při řece Haná asi 5 kilometrů od Vyškova směrem na východ. V obci žije asi 595 obyvatel. Původně dvě samostatné obce Hoštice a Heroltice byly spojeny v roce 1942 pod jednu obec. Obec se nachází na dvou katastrálních územích: Hoštice s celkovou rozlohou 420 hektarů a Heroltice s rozlohou 304 hektarů. (38), (27)

V následující tabulce jsou pro tato katastrální území uvedeny průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb.

Tabulka č. 4: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Vyškov. (17)

Katastrální území	Průměrná základní cena v Kč/m²
Vyškov	17,37
Dědice u Vyškova	15,20
Rychtářov	9,28
Lhota	7,59
Zelená Hora na Moravě	7,97
Pustiměř	16,43
Radslavice u Vyškova	11,54
Radslavičky	3,63
Podivice na Moravě	7,58
Drysice	13,90
Bohdalice	10,33
Pavlovice	6,42
Rostěnice	18,27
Zvonovice	18,32
Hlubočany	16,04
Nové Hvězdlice	10,94
Staré Hvězdlice	8,28
Kozlany u Vyškova	11,85
Kučerov	14,34
Lysovice	17,50
Drnovice u Vyškova	15,64
Luleč	15,17
Nemojany	13,73
Hoštice	18,32
Heroltice	17,94

6.1.2 Rousínov

Město Rousínov se nachází na úpatí jihovýchodního okraje Dražanské vrchoviny v údolí na pravé straně potoka Rakovec. Celkem zde žije asi 5 600 obyvatel. Místní části města Rousínov jsou Královopolské Vážany, Kroužek, Slavíkovice, Rousínovec, Vítovice, a Čechyně. V diplomové práci jsou zkoumány pozemky náležící do katastrálního území Čechyně, které má rozlohu 472 hektarů. (29), (27)

Dále pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Rousínov spadají následující obce, na jejichž katastrálních územích se nachází pozemky, které jsou v diplomové práci zkoumány:

- **Habrovany** – obec leží asi 3 kilometry od Rousínova na jihovýchodním úpatí Dražanské vrchoviny a na západním okraji hranic okresu Vyškova. Obec má asi 833 obyvatel. Katastrální území Habrovany mají rozlohu 551 hektarů. (36), (27)
- **Komořany** – území obce leží na jižním okraji okresu Vyškov a protéká jím potok Rakovec. V obci žije přibližně 695 obyvatel. Katastrální území Komořany na Moravě má celkovou rozlohu 585 hektarů. (39), (27)
- **Podbřežice** – poloha této malé obce pod břehem kopce vysokého 268 metrů nazvaného Chřiby dala obci svůj název. Obec se nachází 8 kilometrů jižně od města Vyškova a žije zde asi 250 obyvatel. Rozloha katastrálního území Podbřežice je 353,6 hektarů. (46), (27)
- **Tučapy** – obec leží na úpatí lesního masivu Dražanské vrchoviny asi 4 kilometry od města Rousínov a asi 7 kilometrů od města Vyškova. Územím obce protéká potok Rakovec a žije zde asi 535 obyvatel. Katastrální území Tučapy u Vyškova má rozlohu 528,6 hektarů. (51), (27)

V následující tabulce jsou pro tato katastrální území uvedeny průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb.

Tabulka č. 5: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Rousínov. (17)

Katastrální území	Průměrná základní cena v Kč/m²
Čechyně	13,96
Habrovany	14,70
Komořany na Moravě	14,96
Podbřežice	13,70
Tučapy u Vyškova	14,60

6.1.3 Ivanovice na Hané

Ivanovice na Hané jsou městem s asi 3000 obyvateli a leží asi 8 kilometrů od Vyškova. Zároveň jsou střediskem mikroregionu Ivanovická brána. Ivanovice na Hané spadají pod dvě katastrální území: Ivanovice na Hané a Chvalkovice na Hané. V diplomové práci budou zkoumány pozemky nacházející se v katastrálním území Ivanovice na Hané, jehož celková rozloha je 1399,5 hektarů. (24), (27)

Dále pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Ivanovice na Hané spadají následující obce, na jejichž katastrálních územích se nachází pozemky, které jsou v diplomové práci zkoumány:

- **Dětkovice** – obec leží na východní hranici okresu Vyškov asi 12 kilometrů východně od Vyškova. Obcí protéká Dětkovický potok, který pramení v lesích jižně od obce. V obci žije asi 270 obyvatel. Katastrální území Dětkovice má rozlohu 496,6 hektarů. (33), (27)
- **Medlovice** – v obci Medlovice žije asi 314 obyvatel. Obec leží asi 7 kilometrů východně od Vyškova. Obcí protéká Medlovický potok. Rozloha katastrálního území Medlovice je 360,6 hektarů. (43), (27)
- **Orlovice** – obec se nachází asi 9 kilometrů od Vyškova na úpatí Litenčické pahorkatiny. V lesích, které obec obklopují, pramení drobné potoky, které se stékají v Medlovický potok. V obci žije asi 320 obyvatel. Katastrální území Orlovice má rozlohu 1 447 hektarů. (45), (27)

- **Rybníček** – tato obec se nachází asi 6 kilometrů na východ od Vyškova v mírně zvlněném terénu na pravém břehu řeky Hané. V obci žije asi 236 obyvatel. Katastrální území Rybníček má rozlohu 209,5 hektarů. (50), (27)
- **Švábenice** – městys Švábenice leží asi 11 kilometrů na východ od Vyškova na rozhraní okresu Vyškov, okresu Prostějov a okresu Kroměříž a žije v něm asi 1 022 obyvatel. Protéká zde Švábenický potok. Katastrální území Švábenice má rozlohu 1 937 hektarů. (32), (27)

V následující tabulce jsou pro tato katastrální území uvedeny průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb.

Tabulka č. 6: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Ivanovice na Hané. (17)

Katastrální území	Průměrná základní cena v Kč/m²
Ivanovice na Hané	17,62
Dětkovice	14,89
Medlovice	14,22
Orlovice	7,94
Rybníček	16,23
Švábenice	15,20

7 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI PACHTOVNÉHO V DANÝCH LOKALITÁCH

V této části práce budou postupně zkoumány jednotlivé faktory ovlivňujícího výši pachtovného.

7.1 PRŮZKUM REALITNÍHO TRHU

Nejprve byl proveden průzkum realitního trhu se zaměřením na propachtování zemědělských pozemků. Průzkum byl proveden na realitních internetových serverech www.sreality.cz, reality.idnes.cz a www.reality-vyskov.cz. Nebyl nalezen žádný inzerát na propachtování zemědělských pozemků. Dále byl průzkum realitního trhu proveden i na internetových stránkách www.zemedelskepozemky.cz, kde bylo nalezeno několik nabídek, nešlo však o pozemky nacházející se ve vybraných lokalitách.

7.2 PRŮZKUM MEZI ZEMĚDĚLSKÝMI SPOLEČNOSTMI

Údaje o výši pachtovného byly dále zjišťovány u podnikatelských subjektů podnikajících v zemědělství a hospodařících na propachtovaných pozemcích. Údaje o nájemních a pachtovních smlouvách byly poskytnuty zemědělskými podnikajícími subjekty Morava Pustiměř, družstvo, AGROS Vyškov-Dědice a.s., ZEMO, spol. s r.o., ROSTĚNICE, a.s. a ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích.

AGROS Vyškov-Dědice a.s.

Hospodaření společnosti je založeno na rostlinné a živočišné výrobě, přičemž rostlinná výroba je prioritou. Hlavní důraz je kladen na pěstování obilovin, především pšenice, ječmene a řepky. V živočišné výrobě se společnost zaměřuje na chov skotu a produkci mléka. Průměrný počet zaměstnanců společnosti je 50 zaměstnanců a sídlí na adrese Jízdárenská 590/2a, Dědice, 682 01 Vyškov. Společnost hospodaří na pozemcích v katastrálních územích Dědice u Vyškova, Rychtářov, Lhota a Radslavice. Celkem hospodaří na pozemcích o celkové velikosti 1378 hektarů. (7)

Společnost také stanovuje výši pachtovného dle jednotlivých katastrálních území. Pro výpočet výše pachtovného pro dané katastrální území používá průměrnou základní cenu dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb.,

432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. Z této průměrné základní ceny poté stanovuje pachtovné v rozmezí 2 % - 3 %. Konkrétní výše je potom závislá na ostatních faktorech, které budou popsány dále v diplomové práci. (7)

Tabulka č. 7: Přehled výše pachtovného u společnosti AGROS Vyškov- Dědice a.s, vlastní zpracování dle (7).

Katastrální území	Pachtovné v Kč/ha/rok
Dědice u Vyškova	3 040 až 4 560
Lhota	1 518 až 2 277
Radslavice u Vyškova	2 308 až 3 462
Rychtářov	1 856 až 2 784

Morava Pustiměř, družstvo

Předmětem činnosti společnosti je pěstování a prodej zemědělských produktů. Společnost byla založena 31. 12. 1993 a v současné době zaměstnává průměrně 16 zaměstnanců. Společnost sídlí v administrativní budově na adrese Pustiměř 117, 683 21 Pustiměř, kde se zároveň nachází i skladovací prostory a zázemí pro chov zemědělských zvířat a skladování strojů. Tato společnost hospodaří na pozemcích v katastrálních územích Pustiměř, Drysice, Podivice na Moravě, Zelená Hora na Moravě, Radslavice u Vyškova, Radslavičky, Dědice u Vyškova, Vyškov a Ivanovice na Hané. Celkem Morava Pustiměř, družstvo hospodaří asi na 1 152 hektarech. (5)

Společnost stanovuje výši pachtovného pro každé katastrální území zvlášť. Základní výše pachtovného pro jednotlivá katastrální území, na kterých společnost hospodaří, jsou vypsány v následující tabulce. Při stanovování této základní výše společnost vycházela ze znalosti bonity půdy na těchto katastrálních územích. Výsledná výše pachtovného se může od této základní výše lišit. Faktory ovlivňující konečnou výši pachtovného budou dále v diplomové práci popsány. (5)

Tabulka č. 8: Pachtovné u pozemků v jednotlivých katastrálních územích, na kterých hospodaří Morava Pustiměř, družstvo, vlastní zpracování dle (5)

Katastrální území	Pachtovné v Kč/ha/rok
Dědice u Vyškova	5100
Drysice	4500
Ivanovice na Hané	5100
Podivice na Moravě	2500
Pustiměř	5100
Radslavice u Vyškova	3500
Radslavičky	1500
Vyškov	5100
Zelená Hora na Moravě	3000

ROSTĚNICE, a.s.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je zemědělská výroba. Dále se zabývá i řeznictvím a uzenářstvím, pekařstvím a cukrářstvím a výrobou elektřiny. Společnost obdělává zemědělské pozemky celkem na 41 katastrálních území v Jihomoravském kraji. Společnost sídlí na adrese Rostěnice 166, 682 01 Rostěnice-Zvonovice. Do správního obvodu Vyškovsko z toho spadá celkem 17 katastrálních území. Jsou to katastrální území: Bohdalice, Čechyně, Drnovice, Habrovany, Hlubočany, Ivanovice na Hané, Komořany na Moravě, Kučerov, Luleč, Lysovice, Nemojany, Podbřežice, Rostěnice, Tučapy u Vyškova, Vyškov a Zvonovice. (6)

Společnost používá pro stanovení výše pachtovného stejný princip jako společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s., tedy vychází z průměrné základní ceny dle jednotlivých katastrálních území stanovené ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. Pachtovné potom stanovuje ve výši 3,25 % z této průměrné základní ceny bez desetinných míst. (6)

ZEMO, spol. s r.o.

Společnost se zabývá zemědělskou výrobou, v současné době však pouze rostlinnou výrobou. Živočišná výroba byla z ekonomických důvodů ukončena. Společnost zaměstnává přibližně 20 zaměstnanců. Společnost hospodaří převážně na pronajatých zemědělských pozemcích na celkem 14 katastrálních územích. Celkem obhospodařuje asi 1 769 hektarů, z toho přibližně 400 hektarů obdělávané půdy je ve vlastnictví společnosti a zbytek pozemků je jsou pronajaté nebo propachtované. Do správního obvodu Vyškovsko z toho patří celkem 6 katastrálních území, které jsou Bohdalice, Kozlany u Vyškova, Kučerov, Nové Hvězdlice, Staré Hvězdlice a Pavlovice. (1)

Společnost stanovuje výši pachtovného dle průměrné základní ceny dle jednotlivých katastrálních území stanovené ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. a to ve výši 3 %. (1)

Tabulka č. 9: Přehled výše pachtovného u jednotlivých společností a katastrálních území, vlastní zpracování dle (1), (5), (6)

Katastrální území	Pachtovné v Kč/ha/rok		
	Morava Pustiměř, družstvo	ROSTĚNICE, a.s.	ZEMO, spol. s.r.o.
Bohdalice	-	3 357	3 099
Čechyně	-	4 537	-
Dědice u Vyškova	5 100	-	-
Drnovice u Vyškova	-	5 083	-
Drystice	4 500	-	-
Habrovany	-	4 777	-
Hlubočany	-	5 213	-
Ivanovice na Hané	5 100	5 726	-
Komořany na Moravě	-	4 862	-
Kozlany u Vyškova	-	-	3 555
Kučerov	-	4 660	4 302
Lhota	-	-	-
Luleč	-	4 930	-
Lysovice	-	5 687	-
Nemojany	-	4 462	-
Nové Hvězdlice	-	-	3 282
Pavlovice	-	-	1 926
Podbřežice	-	4 452	-
Podivice u Vyškova	2 500	-	-
Pustiměř	5 100	-	-
Radslavice u Vyškova	3 500	-	-
Radslavičky	1 500	-	-
Rostěnice	-	5 937	-
Rychtářov	-	-	-
Staré Hvězdlice	-	-	2 484
Tučapy u Vyškova	-	3 399	-
Vyškov	5 100	5 645	-
Zelená Hora na Moravě	3 000	-	-
Zvonovice	-	5 954	-

ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích

Společnost sídlí v okrese Vyškov na adrese Švábenice 248, 683 23 Švábenice. Rozhodující činností družstva je zemědělská výroba, která tvoří 79 % z celkových tržeb. Rostlinná výroba převažuje nad živočišnou s podílem 63 % na celkových tržbách oproti živočišné výrobě s podílem 16 % na celkových tržbách. Živočišná výroba je zaměřena na chov mléčného skotu. Družstvo dále provozuje bioplynovou stanici, vyrábí krmné směsi, provozuje závodní stravování a maloobchodní prodejnu. Družstvo zaměstnává asi 145 zaměstnanců. Hospodaří v katastrálních územích Orlovice, Ivanovice na Hané, Moravské Prusy, Švábenice, Medlovice, Hoštice, Heroltice, Dětkovice a Rybníček. Celkem družstvo obhospodařuje asi 5 500 hektarů zemědělské půdy. (3)

Družstvo výši pachtovného stanovuje individuálně pro každý pozemek. Vychází z BPEJ kódu, který je pozemku přiřazen a z jeho základní ceny dle vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) č. 441/2013 Sb. Dále k této ceně zohledňují i další faktory. Cena pachtovného za jeden hektar se pohybuje v rozmezí od 4 000 Kč do 10 000 Kč. V následujících kapitolách bude blíže popsáno, které faktory ovlivňují stanovování výše pachtovného. (3)

7.2.1 Kvalita půdy

Společnost Morava Pustiměř, družstvo stanovuje výši pachtovného paušální částkou dle katastrálního území. Na výši této stanovené částky má vliv především kvalita půdy. Při stanovení výše pachtovného společnost vychází právě z bonity půdy.

Tabulka č. 10: Výše pachtovného dle průměrné základní ceny v %, vlastní zpracování dle (5), (17)

Katastrální území	Pachtovné v Kč/ha/rok	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Výše pachtovného z průměrné základní ceny v %
Dědice u Vyškova	5 100	15,2	3,36
Drysice	4 500	13,9	3,24
Ivanovice na Hané	5 100	17,62	2,89
Podivice na Moravě	2 500	7,58	3,3
Pustiměř	5 100	16,43	3,1
Radslavice u Vyškova	3 500	11,54	3,03
Radslavičky	1 500	3,63	4,13
Vyškov	5 100	17,37	2,94
Zelená Hora na Moravě	3 000	7,97	3,76

Základní výše pachtovného se pohybuje v rozmezí od 2,89 % - 4,13 % z průměrných základních cen dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. Kdy nejnižší, co se týče procentního vyjádření k průměrné základní ceně, je v katastrálním území Ivanovice na Hané, které má stanovenou průměrnou základní cenu nejvyšší z obhospodařovaných katastrálních území společností. Nejvyšší pachtovné vzhledem k průměrné základní ceně je v katastrálním území Radslavičky, kdy je zde naopak průměrná cena stanovena nejnižší ze všech katastrálních území, na kterých společnost hospodář. (5)

Společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., ZEMO, spol. s r.o. a ROSTĚNICE, a.s. vycházejí při stanovení výše pachtovného z průměrných základních cen dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb., kdy výše pachtovného stanovuje AGROS Vyškov-Dědice a.s. ve výši 2 % - 3 %, ROSTĚNICE, a.s. ve výši 3,25 % a ZEMO, spol. s r.o. ve výši 3 %. Vzhledem k tomu, že tyto přiřazené průměrné základní ceny jsou odvozené z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků, mají tedy vliv na výši pachtovného všechny složky kódu

BPEJ, tedy příslušnost ke klimatickému regionu, hlavní půdní jednotka, sklonitost a expozice i skeletovitost a hloubka. (1), (6), (7)

ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích vychází při stanovování výše pachtovného ze základní ceny pozemků dle kódu BPEJ. Na výši pachtovného mají tedy vliv všechny složky kódu BPEJ, tedy příslušnost ke klimatickému regionu, hlavní půdní jednotka, sklonitost a expozice i skeletovitost a hloubka. Celkovou výši pachtovného stanovuje spolu s ohledem na další faktory. (3)

7.2.2 Druh pozemku

Všechny z dotázaných společností hospodaří na více druzích pozemků, mají pronajaté nebo propachtované pozemky s ornou půdou, trvalým travním porostem, případně ostatní plochu, kterou tvoří zejména polní cesty. Trvalý travní porost a ostatní plocha však tvoří jen velmi malou až zanedbatelnou část pozemků, které mají pronajaté nebo propachtované, proto při stanovování výše pachtovného druh pozemku nezohledňují a nedělají rozdíly ve výši pachtovného s ohledem na druh půdy.(1), (3), (5), (6), (7)

7.2.3 Poloha pozemku

Z rozhovorů s představiteli zemědělských společností vyšlo také najevo, že na atraktivitu pozemku má vliv také velikost a to, zda jde o pozemky sjednocené do větších celků nebo samostatné menší pozemky. Mezi pachtýři dochází často k výměnám pozemků, na kterých hospodaří, a to v závislosti na jejich umístění v rámci ostatních pozemků tak, aby byly co nejbližší pozemkům, na kterých již hospodaří nebo s nimi přímo tvořily ucelený blok.

Společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., Morava Pustiměř, družstvo, ROSTĚNICE, a.s. a ZEMO, spol. s.r.o. polohu pozemku, co se týče přístupnosti po komunikacích, vzdálenosti vzhledem k velkým obcím nezohledňují. Stejně tak nezohledňují ve výši pachtovného ani snížené zemědělské využití pozemků, na kterých hospodaří, ani celkovou velikost pozemků, které mají pronajaté nebo propachtované od jednoho majitele. (1), (5), (6), (7)

Společnost ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích při stanovování výše pachtovného zohledňují celkovou velikost pozemků pronajatých nebo propachtovaných od jednoho majitele. Pokud majitel pozemku propachtuje pozemek větší než 2 hektary, družstvo mu zvýší pachtovné o 5 % oproti základnímu pachtovnému stanovenému dle základní ceny dle BPEJ. V případě větších výměr nad 10 hektarů je ochotná stanovovat výši pachtovného

individuálně. Přístupnost pozemku, snížené zemědělské využití nebo lokalitu z hlediska vzdálenosti od obcí družstvo ve výši pachtovného nezohledňuje. (3)

7.2.4 Způsob evidence pozemků

Všechny z oslovených společností již hospodaří na pozemcích, které jsou v digitalizované podobě evidované v katastru nemovitostí. Z toho dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí vyplývá, že poplatníkem daně z nemovité věci je vlastník pozemku.

Společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s. majitelům pozemků vyplácí nad rámec pachtovného daň z nemovité věci, kterou si poté majitelé pozemků hradí Finančnímu úřad sami. Daň z nemovité věci platí sami v případě, že nelze určit vlastníka nemovitosti. (7)

Morava Pustiměř, družstvo daň z nemovité věci zvláště majitelům pozemků nehradí ani jim ji jinak nad rámec pachtovného nekompensuje. Majitelé pozemků si daň z nemovité věci platí sami, což je ujednáno i v uzavíraných smlouvách o zemědělském pachtu. (5)

Společnost ROSTĚNICE, a.s. vyplácí vlastníkům pozemků daň z nemovité věci nad rámec pachtovného. Tuto daň si vlastníci pozemků odvádí na Finanční úřad sami. (6)

Společnost ZEMO, spol. s r.o. daň z nemovité věci majitelům pozemků nijak nekompensuje. Vyplácí jim pouze pachtovné a majitelé pozemků si daň z nemovité věci hradí sami. (1)

Společnost ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích platí vlastníkům pozemků, které má propachtované, daň z nemovité věci nad rámec pachtovného. V nedávné době proběhla digitalizace pozemků, které byly ve zjednodušené evidenci. Společnost dala vlastníkům pozemků na výběr, zda chtějí vyplatit daň z nemovité věci k pachtovnému, nebo si přejí rovnou tuto daň uhradit na Finanční úřad za ně. (3)

7.2.5 Nabídka, poptávka a konkurence

Společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s. se potýká s konkurencí při stanovení ceny pachtovného. Obecně stanovuje pachtovné ve výši 2,5 % na základě průměrné základní ceny dle jednotlivých katastrálních území. Konkrétní výše je potom dána vyjednávací silou ze strany majitelů pozemků. Aby si propachtované pozemky společnost udržela a majitelé je nenabídly konkurenci, je společnost ochotná nabízet pachtovné vyšší. (7)

Ve společnosti Morava Pustiměř, družstvo má vliv na výši pachtovného i konkurence. V případě, že majitel pozemků pronajímá nebo propachtovává pozemky větší výměry (od

2 hektarů), je společnost Morava Pustiměř, družstvo ochotná o výši pachtovného vyjednávat. Pro společnost je nežádoucí, aby byly pozemky propachtované u konkurence. Po roce 1989 došlo k majetkoprávnímu přerozdělení bývalého jednotného zemědělského družstva a vznikla společnost Morava Pustiměř, družstvo spolu se sdružením zemědělců ZEPUS Pustiměř, které v současné době hospodaří na pozemcích v katastrálním území Pustiměř a je největším konkurentem. Sdružení zemědělců ZEPUS Pustiměř obhospodařuje v katastrálním území Pustiměř větší plochu zemědělské půdy než společnost Morava Pustiměř, družstvo. Z tohoto důvodu společnost Morava Pustiměř, družstvo nabízí majitelům pozemků v katastrálním území Pustiměř poměrně vysoké pachtovné. V katastrálním území Pustiměř je velká poptávka po zemědělské půdě, ať už po jejím propachtování, tak i po jejím zakoupení. (5)

Společnost ROSTĚNICE, a.s. ohledně výše pachtovné s majiteli půdy nevyjednává. Společnost si je vědoma, že nabízí mezi konkurencí spíše vyšší pachtovné a proto když některý z majitelů pozemků, které společnost obhospodařuje, žádá o zvýšení pachtovného, společnost na tyto žádosti nepřistupuje. (6)

Společnost ZEMO, spol. s r.o. o výši pachtovného s vlastníky pozemků nevyjednává. Je ochotná vyjednávat pouze v případě prodeje, ale i zde má svůj strop. (1)

Společnost ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích o výši pachtovného s majiteli půdy vyjednává v závislosti na konkurenčních nabídkách. Společnosti se zvýšily výdaje na pachtovném za posledních 5 let více než dvojnásobně z původních cca 10 milionů Kč na 20 – 25 milionů Kč. V katastrálních územích, na kterých společnost hospodaří, je jejím největším konkurentem soukromý zemědělský subjekt sídlící rovněž v obci Švábenice, který se věnuje rostlinné výrobě. Provozuje bioplynovou stanici, pro kterou potřebuje pěstovat vhodné plodiny a v současné době má k dispozici pouze asi polovinu potřebné výměry pozemků k tomu, aby využil plnou kapacitu bioplynové stanice. Proto se snaží nabízet majitelům pozemků výhodné pachtovné, aby propachtoval více pozemků. Společnost ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích na tento konkurenční boj reaguje a snaží se vyjednáváním o výši pachtovného udržet si stávající pronajaté nebo propachtované pozemky. (3)

7.2.6 Ostatní

Z rozhovorů se zástupci společností vyplynulo, že žádná z nich nezohledňuje ve výši pachtovného územní plánování nebo plánované pozemkové úpravy. Zároveň také

nezohledňují, zda přijímají dotace a v jaké výši jsou jim dotace poskytovány. (1), (3), (5), (6), (7)

Společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s. má stále v platnosti uzavřené nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před účinností nového občanského zákoníku. Po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku uzavírala již pachtovní smlouvy. Smlouvy uzavírá na dobu neurčitou a výpovědní dobou 5 let. Individuální podmínky doby, na kterou je smlouva sjednaná nebo výpovědní doby připouští. Tyto individuální podmínky však nemají vliv na výši pachtovného. (7)

Společnost Morava Pustiměř, družstvo má také stále v platnosti uzavřené nájemní smlouvy dle starého občanského zákoníku. Majitele pozemků, na které jsou uzavřené tyto nájemní smlouvy, však družstvo postupně kontaktuje a uzavírá nové pachtovní smlouvy. Většina uzavřených smluv jsou již smlouvy pachtovní. Pachtovní smlouvy standardně uzavírají na dobu neurčitou s výpovědní dobou 5 let. Výjimečně uzavírají smlouvy s individuální výpovědní dobou. Toto však nemá vliv na výši pachtovného. U velmi starých nájemních smluv na dobu určitou, která již vypršela, vlastníkům stále posílají nájemné s tím, že pokud jej vlastník pozemku přijme, prodlužuje se smlouva na další rok. (5)

Společnost ROSTĚNICE, a.s. uzavírá standardně všechny smlouvy stejně bez výjimek. O výši pachtovného s vlastníky pozemků nevyjednává, stejně tak ani ohledně podmínek smluv. (6)

Společnost ZEMO, spol. s r.o. již nemá uzavřené žádné nájemní smlouvy, ale pouze pachtovní smlouvy. Pachtovní smlouvy uzavírá na dobu určitou i neurčitou dle individuální domluvy, ale snaha společnosti je uzavřít smlouvu na dobu neurčitou. Výpovědní dobu ve smlouvách stanovuje také individuálně, buď 1, 3 nebo 5 let. Je to však bez vlivu na výši pachtovného. (1)

ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích má uzavřené jak nájemní tak i pachtovní smlouvy. Staré nájemní na smlouvy uzavřené před účinností nového občanského zákoníku nepřeprocovávají. Smlouvy mají uzavřené na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pokud uzavírají smlouvy na dobu určitou tak na 3 nebo 5 let, ale v cca 90 % případů smlouvy na dobu určitou uzavírají na 5 let. Výpovědní dobu do smluv stanovují v délce 3 nebo 5 let, ve zcela výjimečných případech 1 rok. Smluvní podmínky však nemají vliv na výši smluveného pachtovného. (3)

7.3 APLIKACE ZJIŠTĚNÝCH INFORMACÍ NA KONKRÉTNÍ PACHTOVNÍ SMLOUVY

Dále byli osloveni majitelé pozemků, kteří svoje pozemky propachtovávají soukromým zemědělcům i zemědělským společnostem, a poskytli k nahlédnutí své pachtovní smlouvy. Byly získány celkem 4 pachtovní smlouvy.

V prvním případě se jedná o pachtovní smlouvu, kdy majitel vlastní na celkem třech pozemcích podíl ve výši jedné poloviny a druhou polovinu vlastní zemědělská společnost, které zároveň oslovený majitel svůj podíl propachtovává. Nejedná se o žádnou z oslovených společností z kapitoly 4.2. Údaje k této pachtovní smlouvě jsou uvedeny v následující tabulce a platí pro podíl osloveného majitele. Daň z nemovitostí si majitel pozemku hradí sám a pachtýř mu ji nijak nekompensuje. Celková výměra pozemků, které jsou předmětem této pachtovní smlouvy, je 0,4434 hektarů.

Tabulka č. 11: Údaje k pachtovní smlouvě č. 1.

Pozemek	Výměra m ²	KÚ	Pachtovné ze současné smlouvy Kč/rok	Pachtovné Morava Pustiměř, družstvo v Kč/rok	Pachtovné ROSTĚNICE a.s. v Kč/rok
1	4 398	Vyškov	1 491	2 242	2 482
2	30	Vyškov		15	17
3	6	Vyškov		3	3
Celkem	4 434		1 491	2 260	2 502

Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 roky. Pozemky jsou rovinaté a všechny jsou evidované v katastru nemovitostí. Nacházejí se mimo obec avšak v její těsné blízkosti a jsou přístupné pouze před jiné pozemky. Na pozemcích se nevyskytuje nic, co by způsobovalo jejich snížené zemědělské využití. V katastru nemovitostí jsou pozemky evidovány jako orná půda.

Na katastrálním území Vyškov hospodaří dvě oslovené společnosti, a to Morava Pustiměř, družstvo a ROSTĚNICE, a.s. Kdyby tento majitel propachtoval pozemky společnosti Morava Pustiměř, družstvo měl by pachtovné ve výši 2 260 Kč, v případě společnosti ROSTĚNICE, a.s. 2 502 Kč. Daň z nemovitých věcí si majitel pozemků hradí sám a na základě současné pachtovní smlouvy nedostává žádnou kompenzaci. Společnost Morava Pustiměř, družstvo nijak nekompensuje majitelům daň z nemovitých věcí. Společnost

ROSTĚNICE, a.s. vyplácí majitelům pozemků daň z nemovitých věcí nad rámec pachtovného. V případě, že by majitel pozemků propachtoval své pozemky u společnosti ROSTĚNICE, a.s., tak by navíc k pachtovnému 2 502 Kč dostal proplacenou i vyšší daň z nemovitých věcí 578 Kč, což by bylo nejvýhodnější pachtovné.

Další pachtovní smlouva se týká šesti pozemků v katastrálním území Pustiměř a Zelená Hora na Moravě o celkové výměře 1,0183 hektaru. Všechny své pozemky propachtovává společnosti soukromému zemědělci. Údaje k této pachtovní smlouvě jsou v následující tabulce.

Tabulka č. 12: Údaje k pachtovní smlouvě č. 2.

Pozemek	Výměra m ²	KÚ	Pachtovné ze současné smlouvy Kč/rok	Pachtovné Morava Pustiměř, družstvo Kč/rok
1	373	Pustiměř	5 000	190
2	52	Pustiměř		27
3	3818	Pustiměř		1 947
4	127	Pustiměř		65
5	4 409	Pustiměř		2 249
6	1 404	Zelená Hora na Moravě		421
celkem	10 083		5 000	4 899

Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříletou výpovědní lhůtou. Pozemky nacházející se v katastrálním území Pustiměř jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda a jde o rovinaté pozemky, které jsou přístupné pouze přes jiné pozemky. Pozemek nacházející se v katastrálním území Zelená Hora na Moravě je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a je také přístupný pouze přes jiné pozemky. Jde o svažitý pozemek nacházející se vedle lesa. Na pozemcích se nenachází nic, co by snižovalo jejich zemědělské využití.

Soukromý zemědělec se ve smlouvě domluvil s vlastníkem pozemků na pachtovném ve výši 5 000 Kč. Daň z nemovitých věcí si majitel platí sám a pachtýř mu ji nijak neproplácí. Na katastrálním území Pustiměř hospodaří z oslovených společností Morava Pustiměř, družstvo. Ve společnosti Morava Pustiměř, družstvo by dostal pachtovné 4 899 Kč. Stejně jako v současné smlouvě, by společnost Morava Pustiměř, družstvo majiteli pozemků daň z nemovitosti nijak nekompensovala. Jak již bylo zmíněno v kapitole 7.2.5, společnost Morava Pustiměř, družstvo o výši pachtovného vyjednává u výměr větších než 2 hektary. Pro

majitele pozemků je tedy z hlediska výše pachtovného výhodnější současná pachtovní smlouva.

Předmětem třetí pachtovní smlouvy jsou zemědělské pozemky, které se nachází v katastrálním území Kučerov. Tyto zemědělské pozemky majitel propachtovává společností ROSTĚNICE, a.s. Údaje o pozemcích a smluvním pachtovném jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 13: Údaje k pachtovní smlouvě č. 3.

Pozemek	Výměra m²	KÚ	Pachtovné ze smlouvy ROSTĚNICE, a.s. Kč/rok	Pachtovné ZEMO, spol. s r.o. Kč/rok
1	55 937	Kučerov	26 066	24 064
2	19 038	Kučerov	8 871	8 190
celkem	74 975		34 937	32 254

Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní dobou. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda. Nacházejí se mimo obec a jsou přístupné po nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou rovinné a nenachází se na nich nic, co by snižovalo jejich zemědělské využití.

V katastrálním území Kučerov hospodaří ještě společnost ZEMO, spol. s r.o. V případě, že by majitel propachtoval své zemědělské pozemky společnosti ZEMO, spol. s r.o., tak by dostal pachtovné ve výši 32 254 Kč. V současné době dostává pachtovné od společnosti ROSTĚNICE, a.s. ve výši 34 937 Kč. Společnost ZEMO, spol. s r.o. majitelům pozemků daň z nemovitých věcí nekompenzuje. Společnost ROSTĚNICE, a.s. navíc k pachtovnému majiteli hradí i částku ve výši daně z nemovitých věcí ve výši, která v případě pozemků uvedených v tabulce č. 13 činí 8 064 Kč.

Další pachtovní smlouva se týká pozemků v katastrálních územích Dědice u Vyškova, Radslavice u Vyškova a Radslavičky, která má v současné době propachtované společnost Morava Pustiměř, družstvo.

Tabulka č. 14: Údaje k pachtovní smlouvě č. 4.

Pozemek	Výměra m ²	KÚ	Pachtovné ze smlouvy Morava Pustiměř, družstvo Kč/rok	Pachtovné AGROS Vyškov- Dědice a.s. Kč/rok
1	3 499	Dědice u Vyškova	1 784	1 064 až 1 596
2	1 308	Dědice u Vyškova	667	398 až 596
3	349	Dědice u Vyškova	178	106 až 159
4	1 533	Dědice u Vyškova	782	466 až 699
5	19	Dědice u Vyškova	10	6 až 9
6	663	Dědice u Vyškova	338	202 až 302
7	355	Radslavice u Vyškova	124	82 až 123
8	1 298	Radslavice u Vyškova	454	300 až 449
9	2 090	Radslavice u Vyškova	732	482 až 723
10	390	Radslavice u Vyškova	137	90 až 135
11	1 322	Radslavičky	198	316 až 143
celkem	12 826		5 404	3 512 až 4 934

Pachtovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou 5 let. Pozemky jsou rovinné nebo mírně svažité. Většina z nich je přístupná pouze přes jiné pozemky, čtyři z těchto pozemků jsou přístupné po nezpevněné komunikaci. Pozemek v katastrálním území Radslavičky se nachází v blízkosti lesa. Na pozemcích se nenachází nic co by snižovalo jejich zemědělské využití.

Majitel pozemků na základě současné smlouvy pobírá pachtovné ve výši 5 404 Kč. V katastrálním území Dědice u Vyškova a Radslavice u Vyškova hospodaří i společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s. Pokud by tyto zemědělské pozemky nabídnul k propachtování společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., dostal by pachtovné v rozmezí 3 512 Kč až 4 934 Kč v případě, že by společnost uzavřena pachtovní smlouvu i na pozemek označený v tabulce pod číslem 11, který majitel vlastní v katastrálním území Radslavičky. Pokud by tento pozemek propachtovat nechtěla, protože v tomto katastrálním území nehospodaří, dostal by majitel pozemků pachtovné ve výši 3 196 Kč až 4 791 Kč. Společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s. však majitelům pozemků na rozdíl od Morava Pustiměř, družstvo kompenzuje zaplacenou daň z nemovité věci. V případě těchto pozemků by daň z nemovité věci pro pozemky v katastrálním území Dědice u Vyškova, které mají celkovou rozlohu 7 371 m²,

činila 841 Kč, pro pozemky nacházející se v katastrálním území Radslavice u Vyškova 358,- Kč a pro pozemek nacházející se v katastrálním území Radslavičky 36 Kč. V případě, že by tedy majitel pozemků nabídl k propachtování své pozemky společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s. dostal by k pachtovnému kompenzaci daně z nemovitých věcí v celkové výši 1 199 Kč v případě, že by propachtoval své pozemky bez pozemku číslo 11 a pokud by společnost měla zájem i o pozemek číslo 11, tak by dostal kompenzaci daně z nemovitosti ve výši 1 235 Kč. Celkem by majitel nemovitosti tedy dostal při propachtování všech pozemků v rozmezí od 4 747 až 6 169 Kč. V případě propachtování pozemků bez pozemku číslo 11 by dostal v rozmezí od 4 395 až 5 990 Kč. V případě tedy, že by majitel pozemků se společností AGROS Vyškov-Dědice a.s. vyjednával o výši pachtovného a dostal se na horní hranici výše uvedeného rozmezí, bylo by pro něj výhodnější své pozemky propachtoval u této společnosti, místo společnosti Morava Pustiměř, družstvo, a to i v případě, že by společnost AGROS Vyškov-Dědice a.s. neměla zájem o propachtování pozemku číslo 11, který se nachází v katastrálním území Radslavičky, kde společnost nehospodaří.

8 ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Na základě informací z pěti zemědělských společností, které hospodaří na pronajatých nebo propachtovaných pozemcích v lokalitách na Vyškovsku, byly popsány faktory, které působí na výši pachtovného ze zemědělských pozemků. Z těchto informací vyplynulo, že základem pro stanovení výše pachtovného je kvalita půdy, která má na výši pachtovného jednoznačně vliv u všech pěti dotázaných společností. Společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., ROSTĚNICE, a.s. a ZEMO, spol. s r.o. při stanovování výše pachtovného vycházejí z průměrné základní ceny dle jednotlivých katastrálních území stanovené ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. Výši pachtovného, ze které vycházejí, pak stanovují procentem z této průměrné základní ceny. Každá společnost má výši tohoto procenta jiné. Morava Pustiměř, družstvo má pro každé katastrální území stanovenou cenu pachtovného, ze které vychází. Tuto cenu má stanovenou na základě kvality půdy na daném katastrálním území. ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích vychází při stanovování výše pachtovného z BPEJ kódu, který je pozemku přiřazen a z jeho základní ceny dle vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) č. 441/2013 Sb.

Dále bylo zjištěno, že na výši pachtovného má vliv konkurence u tří z pěti dotázaných společností. Je zde vyjednávací síla ze strany majitelů půdy, kdy jim společnosti vyhoví při žádosti o vyšší pachtovné, protože je pro zemědělské společnosti nežádoucí, aby půdu nabídly k propachtování jinému zemědělskému subjektu, který nabídl vyšší pachtovné. S majiteli půdy vyjednávají společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., Morava Pustiměř, družstvo a ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích. S majiteli půdy naopak nevyjednávají ROSTĚNICE, a.s. a ZEMO, spol. s r.o.

Společnost ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích zohledňuje celkovou velikost pozemků pronajatých nebo propachtovaných od jednoho majitele a v případě větších výměr majitelům základní výši pachtovného zvyšují.

Na základě informací z dotázaných společností bylo zjištěno, že na výši pachtovného nemá vliv druh pozemku, poloha pozemku, co se týče přístupnosti po komunikacích, vzdálenost vzhledem k velkým obcím. Stejně tak nezohledňují ani snížené zemědělské využití pozemků. Všechny společnosti již hospodaří na pronajatých nebo propachtovaných pozemcích, které jsou vedeny v katastru nemovitostí. Na pozemcích, které by byly ve

zjednodušené evidenci, již ne hospodaří. Poplatníky daně z nemovitostí jsou tedy ve zkoumaných katastrálních územích vždy vlastníci pozemků. Společnosti AGROS Vyškov-Dědice a.s., ROSTĚNICE, a.s. a ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích daň z nemovitých věcí majitelům půdy kompenzují, případně hradí na Finanční úřad za ně.

Na výši pachtovného dále nemají vliv ani smluvní podmínky, co se týče doby, na kterou jsou smlouvy uzavřeny nebo výpovědní doby. Při stanovování výše pachtovného společnosti o těchto smluvních podmínkách vyjednávají, ale na výši pachtovného nemají vliv. Dále na výši pachtovného nemá vliv ani územní plánování nebo plánované pozemkové úpravy. Zároveň také žádná z těchto společností ve výši pachtovného nezohledňuje, zda přijímají dotace ani v jaké výši.

Dále byly zjištěné výsledky aplikovány na konkrétní pachtovní smlouvy a stanovena výše pachtovného, kterou by majitelé pozemků dostali od dotázaných zemědělských společností. Výše pachtovného byla stanovena pro společnosti hospodařící na daném katastrálním území, kde se pozemky, které jsou předmětem daných pachtovních smluv, nacházejí. Z těchto údajů poté byla vyhodnocena výhodnost současných pachtovních smluv ve srovnání s pachtovními smlouvami, které by byly uzavřeny s dotázanými společnostmi.

9 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo určit faktory, které působí na výši pachtovného ze zemědělských pozemků ve vybraných lokalitách Jihomoravského kraje. Lokalitami byly města Vyškov, Rousínov a Ivanovice na Hané a jejich okolí. K naplnění cíle a sběru informací byl proveden průzkum realitního trhu a byly provedeny rozhovory se zástupci pěti zemědělských společností, které v těchto lokalitách hospodaří na pronajatých nebo propachtovaných zemědělských pozemcích. Těmito společnostmi jsou AGROS Vyškov-Dědice a.s., Morava Pustiměř, družstvo, ROSTĚNICE, a.s., ZEMO, spol. s r.o. a ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích.

V diplomové práci byly nejprve v teoretické části popsány obecně popsány pojmy vztahující se k danému tématu. Dále byla popsána situace na trhu s půdou v České republice, popsán půdní fond v České republice a jsou zde také obecně popsány faktory, které na výši pachtovného ze zemědělských pozemků působí faktory, které mohou působit na výši pachtovného.

V praktické části práce byly představeny vybrané lokality a jejich jednotlivé obce, na jejichž katastrálních územích se nacházejí zkoumané zemědělské pozemky. Dále jsou zde na základě informací z jednotlivých oslovených zemědělských společností popsány způsoby stanovování výše pachtovného ze zemědělských pozemků a dále pak popsány jednotlivé faktory, zda mají či nemají na výši pachtovného vliv.

Z výsledků vyplynulo, že jednoznačně u všech dotázaných společností má vliv na výši pachtovného kvalita půdy. Ta je základem pro stanovení výše pachtovného. Dalším významným faktorem je zde konkurence a také vyjednávací síla majitelů půdy a to u tří z pěti dotázaných společností, které s majiteli půdy vyjednávají o výši pachtovného v případě lepší nabídky od konkurence. Dalším vlivem, u kterého bylo zjištěno, že působí na výši pachtovného, je celková velikost pozemků propachtovaných od jednoho majitele. Tento faktor při stanovování výše pachtovného zohledňuje jedna z dotázaných společností, a to u pozemků nad 2 hektary.

Dále bylo zjištěno, že zbylé faktory, jako je způsob evidence pozemků (ve zjednodušené evidenci nebo katastru nemovitostí), druh zemědělského pozemku, poloha pozemku, co se týče přístupnosti po komunikacích, vzdálenost pozemku vzhledem k velkým obcím, snížené zemědělské využití pozemků, smluvní podmínky, co se týče doby, na kterou jsou smlouvy uzavřeny nebo výpovědní doby, územní plánování nebo plánované pozemkové

úpravy, příjem dotací a jejich výše, nemají na základě informací, které byly dotázanými společnostmi poskytnuty vliv na výši stanovovaného pachtovného.

V poslední části práce byly informace zjištěné od dotázaných společností aplikovány na konkrétní pachtovní smlouvy, které byly poskytnuty od majitelů pozemků, které se nacházejí se ve vybraných lokalitách. Byla zde srovnána výše pachtovného z poskytnutých pachtovních smluv s výší pachtovného, kterou by majitel pozemků dostal od dotázaných společností hospodařících na daném katastrálním území.

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BARTOŠEK, M., *Interview*, 2018. ZEMO, spol. s r.o., Bohaté Málkovice, 8. 3. 2018
- (2) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (3) DUBSKÝ, M., *Interview*, 2018. ZOD Haná, družstvo se sídlem ve Švábenicích, Švábenice, 28. 2. 2018
- (4) KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201- 2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4
- (5) NAVRÁTILOVÁ, E. *Interview*, 2018. Morava Pustiměř, družstvo, Pustiměř, 5. 2. 2018
- (6) NOVOTNÝ L. *Interview*, 2018. ROSTĚNICE, a.s., Rostěnice-Zvonovice, 19. 2. 2018
- (7) SÁDLO, M. *Interview*, 2018. AGROS Vyškov-Dědice a.s., Vyškov, 9. 2. 2018
- (8) *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů z katastru nemovitostí České republiky*. Praha: Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2017, ISBN 978-80-86918-98-3.
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (10) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (11) Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (12) Zákon č. 334/1992 Sb, zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- (13) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
- (14) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- (15) Nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle uživatelských vztahů.
- (16) Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 1307/2013, kterým se stanoví pravidla pro přímé platby zemědělcům v režimech podpory v rámci společné zemědělské politiky a kterým se zrušují nařízení Rady (ES) č. 637/2008 a nařízení Rady (ES) č. 73/2009
- (17) Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

- (18) Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (19) Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (20) *Informační systém katastru nemovitostí - ISKN* [online], 2017 [cit. 2017-12-16]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>>
- (21) *Integrovaný portál MPSV* [online], 2018 [cit. 2018-02-07]. Dostupné z: <<http://portal.mpsv.cz/upcr>>
- (22) *Farmy.cz* [online], 2017 [cit. 2017-11-17]. Dostupné z: <<http://www.farmy.cz/otazky/>>
- (23) *Farmy.cz* [online], 2017 [cit. 2018-4-13]. Dostupné z: <<http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2018.pdf>>
- (24) *Ivanovice na Hané* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.ivanovicenahane.cz/>>
- (25) *Komentář k určování ceny obvyklé (oceňování majetku a služeb)*, 25. 9. 2014, Ministerstvo financí České republiky
- (26) *Lhota u Vyškova* [online], 2018 [cit. 2018-02-07]. Dostupné z: <<http://www.lhotauvyskova.cz/historie/>>
- (27) *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online], 2018 [cit. 2018-02-25]. Dostupné z: <<http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx>>
- (28) *Portál územního plánování* [online], 2017 [cit. 2017-12-16]. Dostupné z: <<http://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/vybrane-pojmy-uzemniho-planovani.asp#up>>
- (29) *Město Rousínov* [online], 2018 [cit. 2018-02-07]. Dostupné z: <<http://www.rousinov.cz/mesto/zakladni-informace/>>
- (30) *Město Vyškov* [online], 2018 [cit. 2018-02-07]. Dostupné z: <<http://www.vyskov-mesto.cz/>>
- (31) *Městys Hvězdlice* [online], 2018 [cit. 2018-03-11]. Dostupné z: <<http://www.hvezdlice.cz/uvod.html>>
- (32) *Městys Švábenice* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.svabenice.cz/zakladni-informace>>
- (33) *Obec Dětkovice* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.obecdetkovice.cz/>>

- (34) *Obec Drnovice* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.oudrnovice.cz/>>
- (35) *Obec Drysice* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.obecdrysice.cz/>>
- (36) *Obec Habrovany* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.habrovany.cz/obec-1/poloha/>>
- (37) *Obec Hlubočany* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.hlubocany.eu/o-obci/ds-50/p1=52>>
- (38) *Obec Hoštice-Heroltice* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.hostice-heroltice.cz/>>
- (39) *Obec Komořany* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.komorany.eu/o-obci/ds-50/p1=52>>
- (40) *Obec Kozlany* [online], 2018 [cit. 2018-03-11]. Dostupné z: <<https://www.kozlany.eu/>>
- (41) *Obec Kučerov* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.kucerov.cz/>>
- (42) *Obec Luleč* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.lulec.eu/index.asp>>
- (43) *Obec Medlovice* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.medlovice.cz/>>
- (44) *Obec Nemojany* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.nemojany.cz/cms/index.php?page=historie-obce>>
- (45) *Obec Orlovice* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.obecorlovice.cz/>>
- (46) *Obec Podbřežice* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.podbrezice.cz/z-historie-obce/ds-890/p1=316>>
- (47) *Obec Podivice* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://podivice.eu/>>
- (48) *Obec Pustiměř* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<https://www.pustimer.eu/>>
- (49) *Obec Radslavice* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.obecradslavice.com/o-nbsp-obci/ds-50/p1=52>>
- (50) *Obec Rybníček* [online], 2018 [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <<http://www.obec-rybnicek.cz/>>
- (51) *Obec Tučapy* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.obectucapy.cz/obec-1/>>

- (52) *Obec Zelená Hora* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.zelenahora.eu/z-nbsp-historie-obce/d-11058/p1=316>>
- (53) *Ochrana půdy* [online], 2017 [cit. 2017-11-23]. Dostupné z: <<http://www.ochranapudy.cz/pudni-fond-cr/>>
- (54) *Prodej půdy* [online], 2017 [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <<http://prodejpudy.cz/>>
- (55) *Realitní rozcestník* [online], 2017 [cit. 2017-11-29]. Dostupné z: <<http://www.katastrnemovitosti.eu/nejcastejsi-dotazy-o-katastrnemovitosti.html>>
- (56) *Vybrané ukazatele pro správní obvod Vyškov* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_vyskov>
- (57) *Výroční zpráva Českého úřad zeměměřičského a katastrálního za rok 2016* [online], 2018 [cit. 2018-03-29]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/getattachment/aa163e74-a992-4873-a6bb-43546eaa0342/2016.aspx>>
- (58) *Svazek obcí Větrník* [online], 2018 [cit. 2018-02-06]. Dostupné z: <<http://www.vetrnik-obce.cz/>>
- (59) *Státní pozemkový úřad* [online], 2017 [cit. 2017-11-23]. Dostupné z: <<http://www.spucr.cz/bpej/definice-a-vyznam-bpej>>
- (60) *Státní pozemkový úřad* [online], 2017 [cit. 2017-12-16]. Dostupné z: <<http://www.spucr.cz/pozemkove-upravy/pozemkove-upravy-a-tvorba-krajiny>>
- (61) *Státní zemědělský a intervenční fond* [online], 2017 [cit. 2017-12-19] Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/>>
- (62) *Stručná historie pozemkových evidencí* [online], 2017 [cit. 2017-11-29]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-uzemkovych-evidenci.aspx>>
- (63) *Svaz vlastníků půdy* [online], 2018 [cit. 2018-04-13]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>
- (64) *Taxonomický klasifikační systém půd ČR* [online], 2017 [cit. 2018-3-31] Dostupné z: <http://klasifikace.pedologie.czu.cz/index.php?action=showKategorie&id_categoryNode=539>
- (65) *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online], 2018 [cit. 2018-02-07], Dostupné z: <<http://www.vumop.cz/>>

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Ceny pozemků dle katastrálního území	20
Obrázek č. 2: Klimatické regiony v ČR	28
Obrázek č. 3: Sklonitost pozemků v ČR	31
Obrázek č. 4: Skeletovitost půdy v ČR	33
Obrázek č. 5: Hloubka půdy v ČR	33
Obrázek č. 6: Znázornění vybraných lokalit v rámci České republiky	39
Obrázek č. 7: Podíl zemědělské půdy v jednotlivých okresech ČR.....	40
Obrázek č. 8: Mapa Vyškovska.....	41

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Charakteristiky klimatických regionů.....	29
Tabulka č. 2: Přehled vlastností půdy pro jednotlivé hodnoty kódu sklonitosti a expozice	30
Tabulka č. 3: Přehled vlastností půdy pro jednotlivé kódy skeletovitosti a hloubky ...	32
Tabulka č. 4: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Vyškov	46
Tabulka č. 5: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Rousínov	48
Tabulka č. 6: Průměrné základní ceny dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb. ve zkoumaných katastrálních územích spadajících pod správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Ivanovice na Hané	49
Tabulka č. 7: Přehled výše pachtovného u společnosti AGROS Vyškov- Dědice a.s .	51
Tabulka č. 8: Pachtovné u pozemků v jednotlivých katastrálních územích, na kterých hospodaří Morava Pustiměř, družstvo	52
Tabulka č. 9: Přehled výše pachtovného u jednotlivých společností a katastrálních území.....	54
Tabulka č. 10: Výše pachtovného dle průměrné základní ceny v %	56
Tabulka č. 11: Údaje k pachtovní smlouvě č. 1.....	61
Tabulka č. 12: Údaje k pachtovní smlouvě č. 2.....	62
Tabulka č. 13: Údaje k pachtovní smlouvě č. 3.....	63
Tabulka č. 14: Údaje k pachtovní smlouvě č. 4.....	644

Seznam grafů

Graf č. 1: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 – 2017 (Kč/ha).....	22
Graf č. 2: Rozdělení půdního fondu v ČR k 31. 12.2017.....	24
Graf č. 3: Druhy pozemků zemědělské půdy v ČR k 31. 12.2017.....	25
Graf č. 4: Vývoj rozlohy orné půdy a zemědělských pozemků v ČR od 1. 1.1996 do 31.12.2017.....	26