

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA**

**V PRAZE**

**PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA**

Katedra práva



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Užívání zemědělské půdy v právní úpravě a praxi ČR

The use of agricultural land in the legislation and practice CR

Autor diplomové práce: Mgr. Lenka Balínová

Školitel: JUDr. Ing. Pavel Pikola, Ph. D.

Obor: Pozemkové právo

© 2012 ČZU v Praze

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat svému vedoucímu diplomové práce JUDr. Ing. Pavlu Pikolovi, Ph.D. za odborné vedení, připomínky a cenné rady při zpracovávání diplomové práce.

Poděkování patří též členům Námitkové komise, Legislativního a právního odboru Ministra zemědělství ČR, zejména JUDr. Zdeňkovi Fišerovi.

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Užívání zemědělské půdy v právní úpravě a praxi ČR“ zpracovala sama a uvedla jsem všechny použité prameny.

**V Klatovech 30. listopadu**

**Mgr. Lenka Balínová**

<b>1. Úvod.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Cíl a metodika práce.....</b>	<b>10</b>
2.1 Cíl práce.....	10
2.2 Metodika práce.....	11
<b>3. Základní pojmy.....</b>	<b>12</b>
3.1 Půda.....	12
3.2 Pozemek.....	12
3.2.1 Druhy pozemků.....	14
3.2.2 Způsob využití pozemků.....	15
3.2.3 Způsob ochrany pozemků.....	16
3.3 Půdní blok.....	17
3.4 Díl půdního bloku.....	18
<b>4. Pozemkové právo.....</b>	<b>19</b>
4.1 Obecně o pojmu.....	19
4.2 Subjekty a obsah pozemkověprávních vztahů.....	19
4.3 České pozemkové právo – systém, zásady, právní regulace.....	19
<b>5. Nájemní vztah k pozemku .....</b>	<b>24</b>
5.1 Uživací vztah.....	24
5.2 Nájem pozemku.....	24
5.2.1 Nájemní vztah dle zák. č. 40/1964 Sb.....	24
5.2.2 Nájemní smlouva.....	25
5.2.3 Uzavírání nájemní sml. na dobu určitou a neurčitou.....	27
5.2.4 Skončení nájmu.....	28
5.3 Nájemní vztah k pozemku dle zák. č. 229/1991 Sb.....	33
5.3.1 „Zákon o půdě“.....	33
5.3.2 Vznik nájemních vztahů dle § 22 zák. č. 229/1991 Sb., zákona o půdě.....	35

5.3.3 Zánik nájemního vztahu dle § 22 zák. č. 229/1991 Sb., zákona o půdě a výpovědní lhůty.....	36
5.3.4 Prodloužený nájem.....	37
5.3.5 Nájemné.....	38
5.3.6 Podnájem.....	40
<b>6. Pozemek v podílovém spoluvlastnictví .....</b>	<b>41</b>
6.1 Podílové spoluvlastnictví.....	41
6.2 Spoluvlastnický podíl-vypořádání.....	42
6.2.1 Zrušení a vypořádání v německé právní úpravě.....	43
6.3 Uzavírání nájemních smluv v podílovém spoluvlastnictví.....	43
6.4 Příklad z praxe – řešení kolize v případě uzavření NS s více spoluvlastníky.....	45
6.5. Nájem pozemků ve společném jmění manželů.....	48
<b>7. Pozemkové úpravy .....</b>	<b>50</b>
7. 1 Historie pozemkových úprav.....	50
7. 2 Co je pozemková úprava?.....	50
7. 3 Formy pozemkových úprav a jejich předmět.....	51
7. 4 Setkání s pozemkovou úpravou v praxi.....	53
7. 5 Střet jednoduché pozemkové úpravy a nájemní smlouvy.....	55
<b>8. Činnost Agentury pro zemědělství a venkov, Ministerstva zemědělství.....</b>	<b>58</b>
8. 1 AZV Mze .....	58
8. 2 Zemědělské dotace.....	59
8.2.1 Struktura zdrojů .....	59
8.2.2 Program rozvoje venkova.....	61
8.2.3 Kontrola podmíněnosti Cross compliance.....	62

<b>9. Ekologické zemědělství.....</b>	<b>73</b>
9.1 Právní úprava EZ v ČR.....	73
9.1.1 Novela zákona č. 242/2000 Sb.....	74
9.2. Základní statistické ukazatele EZ.....	75
9.3. Porovnání aktuálních statistických údajů s předchozími lety.....	77
9.4. Dotace v EZ.....	81
<b>10. „Zemědělství v číslech.....</b>	<b>64</b>
10.1. Úbytek zemědělské půdy.....	64
10.1.1 Přírůstky a úbytky orné půdy-srovnání jednotlivých krajů.....	70
10.2. Budoucí výhled poklesu zemědělské půdy.....	71
10.3. Návrh řešení poklesu zemědělské půdy.....	72
<b>11. Návrh nového občanského zákoníku.....</b>	<b>83</b>
11. 1 Obecně o NOZ .....	83
11. 2 Nájem versus pacht .....	84
11. 3 Zajímavé změny v NOZ.....	85
<b>12. Závěr.....</b>	<b>87</b>
<b>13. Použité prameny.....</b>	<b>89</b>
<b>14. Seznam tabulek a grafů.....</b>	<b>93</b>

## **Seznam použitých zkratek**

### **Použité zkratky**

AZV Agentura pro zemědělství a venkov

BGB Bürgerliches Gesetzbuch (Německý občanský zákoník)

Cdo Občanskoprávní dožadání

EAFRD Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova

EAGF Evropského zemědělského záruční fondu

EFF Evropského rybářského fondu

EU Evropská unie

EZ Ekologické zemědělství

JPÚ Jednoduchá pozemková úprava

LFA Méně příznivé oblasti pro zemědělství

LPIS Veřejný registr půdy

Mze ČR Ministerstvo zemědělství České republiky

NOZ Návrh občanského zákoníku

NS Nájemní smlouva

Obč. zák. Občanský zákoník

OP RVMZ Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství

PF ČR Pozemkový fond České republiky

PRV Program rozvoje venkova

Sb. Sbírka zákonů

SJM Společné jmění manželů

SZIF Státní zemědělský a intervenční fond

Top-Up Národní doplňkové platby

ZBU Zatímní bezúplatné užívání

Zscr Zemědělský svaz České republiky

## 1. Úvod

V úvodu moji diplomové práce bych chtěla zdůvodnit, proč jsem si vybrala právě téma zaměřené na zemědělské pozemky v kombinaci s právem. Jakožto právnička AZV Plzeň, Mze se často setkávám se zajímavými právními případy, které vznikají v souvislosti se zápisem půdních bloků do systému evidence půdy LPIS. Tato evidence je pro dnešního zemědělce neodmyslitelnou součástí jeho podnikání, jelikož na jejím základě zemědělec podává žádosti o dotace. Dovolím si říci, že většina českých zemědělců by se již bez dotačních podpor neobešla. Na druhou stranu je však potřeba říci, že jsou i tací, kteří tyto dotace nepoužijí ke krytí svých ztrát kupř. ze živočišné výroby, ale použijí tyto finanční prostředky získané z dotačních titulů na další investice, ať již v podobě nákupu nové zemědělské techniky, zemědělských usedlostí, či nejčastějším případem k nákupu zemědělské půdy. Není třeba ani zmiňovat, jak důležitou a nezastupitelnou úlohu má půda pro zemědělství.

Zemědělství podnikatelé dnes v ČR hospodaří na přibližně 4 264 tis. ha zemědělské půdy, která tak tvoří přibližně polovinu (54 %) celkové rozlohy státu. Na jednoho obyvatele republiky připadá 0,42 ha zemědělské půdy, z toho 0,30 ha půdy orné, což je přibližně evropský průměr. Více než třetinu půdního fondu ČR tvoří lesní pozemky. Od roku 1995 ubylo 15 tis. ha zemědělské půdy, oproti tomu výměra lesní půdy vzrostla o 16 tis. ha.

Zatímco výměra orné půdy v posledních deseti letech trvale klesá, výměra pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalé travní porosty se naopak o 71 tis. ha zvýšila. Polovina zemědělského půdního fondu se nachází v oblastech méně příznivých pro hospodaření (tzv. LFA oblasti) a to jsou právě oblasti, kde se zakládání a udržování luk a pastvin podporuje.

Většina zemědělské půdy je nyní ve vlastnictví fyzických a právnických osob. K 31. 12. 2004 bylo ve vlastnictví státu 599,7 tis. ha zemědělské půdy, kterou pronajímá Pozemkový fond ČR. České a moravské zemědělství lze charakterizovat velkou roztržitostí vlastnictví půdy a velkým podílem najaté půdy (90 %) od velkého počtu pronajímatelů. Velikostní struktura podniků se výrazně liší od struktury podniků ve 25 členských zemích Evropské unie. Podniky s více než 50 ha zemědělské půdy totiž zaujímají 92,2 % z celkové výměry obhospodařované zemědělské půdy.

Zemědělská výroba zaměstnávala v roce 2004 přibližně 141 tis. osob a tento počet od začátku 90. let neustále klesá. Podíl pracovníků v zemědělství ve struktuře zaměstnanosti národního hospodářství tak činí na 2,9 %.



Zemědělství dnes již neslouží pouze výrobě potravin, ale přebírá na sebe i důležité společenské a ekologické funkce. Zemědělská činnost je nedílnou, ne-li esenciální složkou venkovského prostoru, který si zaslouží péči a podporu. Zemědělci jsou k těmto podobným pro veřejnost i životní prostředí prospěšným činnostem vedeni i celou škálou dotačních nástrojů, ať již národních či evropských.

Aby český zemědělec mohl čerpat dotace na zemědělské pozemky, musí splňovat dvě podmínky: a) půdu užívat (obhospodařovat), b) mít právní důvod užívání.

Právě hodnocení právního důvodu užívání a řešení situací, k nimž při tomto hodnocení dochází, jsou náplní mojí práce. Myslím si, že není vhodnějšího tématu diplomové práce, než o kterém může člověk čerpat z vlastní zkušenosti a využít tak poznatky získané v praxi. Přestože náplní mojí práce je rozhodování sporů a dělám v podstatě jakéhosi arbitra sporu, musím zdůraznit, že AZV je orgánem pouze evidenčním a v žádném případě nenahrazuje obecné soudy, které rozhodují občanskoprávní spory.

## **2. Cíl a metodika práce**

### **2.1. Cíl práce**

Tato diplomová práce se zabývá v obecné rovině zemědělskou půdou a pozemkověprávními vztahy v závislosti na právních předpisech.

Hlavním cílem této práce je co možná nejkomplexnější popis zemědělské půdy v právních předpisech, přičemž východiskem je především zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění. Toto jsou hlavní zdroje právní úpravy nájmu pozemku. Uvádím však i další právní předpisy, jejich ustanovení obsahují právní úpravu nájemních vztahů k pozemkům, a to vždy specifickou pro danou oblast, kterou právní předpis upravuje. Cílem předložené diplomové práce je také přiblížit čtenáři problematiku kolizí, které vznikají mezi nájemci zemědělské půdy, a řešení těchto kolizí. Zejména se autorka zaměřila na hodnocení platnosti nájemních smluv, jejich ukončování a komplikovanost smluv v podílovém spoluvlastnictví.

V dílčí části diplomové práce autorka zhodnotila význam a činnost Agentury pro zemědělství a venkov a popsala některé dotační tituly, které jsou zahrnuty do Programu rozvoje venkova.

Autorka této diplomové práce se zabývala nejen současnou právní úpravou, ale snažila se nastínit budoucí právní úpravu nového občanského zákoníku, jež nabyde účinnosti 1.1.2014. Dílčím cílem bylo pomocí grafů a tabulek poukázat na situaci s výrazným poklesem zemědělské půdy a autorka se pokusila navrhnout řešení tohoto problému.

Výstupem této diplomové práce je zejména vysvětlení vztahu mezi zemědělskou půdou v jí upravující právní předpisy a dále na konkrétních kolizních případech z praxe, mělo být čtenáři přiblíženo, jaké obtížné právní situace užívání zemědělské půdy přináší.

## 2.2 Metodika práce

Autorka se ve své diplomové práci opírá o literární rešerzi, která slouží k naplnění jednotlivých cílů. Tyto literární prameny jsou tvořeny jednak odbornými publikacemi, právními předpisy v aktuálním znění, judikaturou Nejvyššího správního soudu, ale zároveň autorka čerpá z konkrétní dokumentace a vlastníků poznatků při posuzování kolizí v praxi.

V diplomové práci je postupováno systematicky od obecného ke konkrétnímu. Autorka začíná charakteristikou jednotlivých pojmů, nezbytných pro orientaci v tématu užívání zemědělských pozemků. Byl popsán význam klíčových slov, jako je pozemek, půda, užívací vztah, nájem, nájemní smlouva apod. a na praktických případech byly hlouběji rozebrány pojmy jako přechod práv a povinností pronajímatele dle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dále pak smrt nájemce, uzavírání nájemních smluv v podílovém spoluvlastnictví.

Autorka se ve stručnosti pokusila o charakteristiku pojmu a významu Jednoduché pozemkové úpravy, avšak o podrobnějšího rozbor této oblasti týkající se činnosti Pozemkového úřadu, konkrétně při vytváření JPÚ, se nesnažila s ohledem na rozsáhlost této problematiky. Následně byla věnována pozornost činnosti a významu Agentury pro zemědělství a venkov, její funkci při dotační činnosti a naplnění tak cílů Programu rozvoje venkova na období 2007-2013. Částečně byl v závislosti na to vysvětlen dotační systém Evropské unie a stručně popsány jednotlivé dotační nástroje.

Na teoretickou část a následně ukázek případů z praxe navazuje část věnovaná tabulkám a grafům. Tyto mají sloužit pro bližší osvětlení problému s ubývající zemědělskou půdou v České republice a k nastínění produkce v českém zemědělství. Autorka se též věnovala ekologickému zemědělství a jeho právní úpravou v ČR.

Aby diplomová práce měla širší význam a nezabývala se jen současným stavem a platnými právními předpisy, zamyslela se autorka i nad budoucí právní úpravou nového občanského zákoníku, jeho pozitivní i negativní stránkou. Pro zajímavost uvedla několik novinek a připravovaných změn nového občanského zákoníku.

### 3. Základní pojmy

#### 3.1 Půda

V pozemkovém právu pojmem půda je označován zemský povrch, jeho určitá část. Označujeme tak určitou plochu, prostor *nad* a *pod* touto plochou. Tato půda nebyla vytvořena člověkem a dodnes ji neumí vytvořit, to znamená, že půdy je na straně jedné omezené a konečné množství, ale na straně druhé je „nezničitelná“. Na rozdíl od jiných věcí se totiž nespotebovává, i když aktivita člověka „dokáže“ měnit její vlastnosti. Půda je nezbytným předpokladem jakékoliv lidské činnosti, je schopna sloužit několika účelům současně. Je jednou ze základních složek životního prostředí, kterou je nezbytné v rámci trvale udržitelného rozvoje chránit (PEKÁREK MILAN a kolektiv, 2010, 13).

#### 3.2 Pozemek

*Pozemek je bezpochyby věcí ve smyslu občanského zákoníku a to věcí nemovitou.<sup>1</sup> Je tedy způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Je potřeba, byť jsou pojmy úzce spjaty, odlišovat pojem pozemek od pojmů půda či parcela.*

*Pojmem pozemek není definován v občanském zák., nýbrž přenechává tuto definici speciální právní úpravě<sup>2</sup>. Dle tohoto se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby hranicí, druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“*

*Pozemky se člení dle druhů na ornou půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> ust. § 118 a § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ostrava-Hrabůvka 2009. ISBN 978-80-7208-766-2

<sup>2</sup> ust. § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pokud je pozemek předmětem právních vztahů, musí být předmět určitý a jednoznačně identifikovatelný. Takto určený pozemek je nazýván *parcelou*, kterou katastrální zákon definuje jako „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“<sup>4</sup> Předmětem nájmu je tedy pozemek, lépe řečeno pozemková parcela a to včetně samotné půdy a všech součástí pozemku. Součástí věci se rozumí vše, co k věci dle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Věc a její součásti atak tvoří celek podrobený jedinému právnímu režimu. Součástí pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno, nejde-li ovšem o stavbu spojenou se zemí pevným základem ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku. Součástí pozemku je vždy kulturní vrstva půdy, která je vegetačním prostředím rostlinstva, a dále trvalé porosty (keře a stromy pevně spojené kořeny s pozemkem), které jsou vysázené na pozemcích. Toto pojetí součástí pozemku potvrdil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí<sup>5</sup>: „trvalé porosty vysázené na pozemcích nemají povahu samostatných věcí, protože jsou ve smyslu § 120 občanského zák. součástí pozemku jako věci hlavní, a to bez ohledu na to, kdo porosty na pozemku vysázel. Není tudíž myslitelné, aby součást náležela jinému, než vlastníkovi věci hlavní, a aby její právní osudy byly od věci hlavní odlišné.“ Za trvalý porost již ale nepovažuje pěstební materiál lesní školky (sazebnice stromků), který je určený k přesazení, a proto není součástí pozemku.<sup>6</sup> „Pěstební materiál lesní školky (sazenice stromků), určený k přesazení, nelze považovat za trvalý porost a není tak součástí pozemku, na němž se školka nachází.“ Součástí věci se stávají i osivo, sadby, hnojiva a chemikálie, jakmile dojde k jejich použití, k zasetí, pohnojení či postřiku. „Jakmile dojde k použití osiv, sadby, hnojiv a chemikálií k zasetí, pohnojení či postřiku, stávají se tyto druhové věci součástí.“<sup>7</sup> „Součástí pozemku jsou i některé výsledky stavebních prací, jejich výsledkem není samostatná věc, ale pouhá povrchová úprava pozemku (např. parkoviště, meliorační strouhy, povrchové doly).“ O součástech pozemku se tak vyskytují jen zvláštní ustanovení ve speciálních zákonech. Tak horní zákon (zákon č. 44/1987 Sb., § 7) výslovně označuje ložiska nevyhrazených nerostů na rozdíl od ložisek nerostů vyhrazených za součást pozemku. Podle vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb., § 3) nejsou součástí pozemku ani povrchové vody (přirozeně se vyskytující na zemském povrchu), ani vody podzemní (přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami včetně vod protékajících

---

<sup>4</sup> § 27 písm. b) až d) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 23/92

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.2004 sp.zn. 25 Cdo 73/2004

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8. 2004 sp.zn. 29 Cdo20 7/2002

drenážními systémy a vod ve studních). Podle lázeňského zákona č. 164/2001 Sb., § 4 nejsou přírodní léčivé zdroje přírodní minerální vody součástími nebo příslušenstvím pozemků. Zákon o rybářství č. 99/2004 Sb., který charakterizuje rybník jako vodní dílo, odlišuje vlastníka rybníka a vlastníka pozemku, ač z hlediska soukromého práva rybník samostatnou věcí být nemůže, neboť jej nelze oddělit od pozemku tvořícího jeho dno a břehy“ (ELIÁŠ KAREL, 2007, 4).

### 3.2.1 Druhy pozemků

Podle druhů člení Zákon o katastru nemovitostí ČR pozemky na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (tyto pozemky označujeme jako zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy<sup>8</sup>

Charakteristiky jednotlivých druhů pozemků jsou následující:<sup>9</sup>

- *orná půda* jsou pozemky, na kterých se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny nebo které jsou dočasně zatravňovány (víceleté pícniny na orné půdě),
- *chmelnice* jsou pozemky, na kterých se pěstuje chmel,
- *vinice* jsou pozemky, na kterých se pěstuje vinná réva,
- *zahrady* jsou pozemky, na kterých se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo pozemky, které jsou souvisle osázeny ovocnými stromy nebo ovocnými keři a výměře menší než 0,25 ha, tvořící s obytnými a hospodářskými budovami zpravidla souvislý celek,
- *ovocné sady* jsou pozemky souvisle osázené ovocnými stromy nebo ovocnými keři a jejich výměra je na rozdíl od zahrad větší než 0,25 ha,
- *trvalé travní porosty* jsou pozemky porostlé travinami, u kterých je hlavním výtěžkem seno (tráva) nebo jsou určeny k trvalému spásání, i v tom případě, kdy jsou za účelem zúrodnění rozorávány.

Těchto šest výše uvedených druhů pozemků označujeme společným názvem **zemědělská půda**.

<sup>8</sup> ust. § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> Vyhláška č. 26/2007 (katastrální vyhláška), Příloha, Technické podrobnosti pro správu katastru, č. 1

- *lesní pozemky* jsou pozemky s lesními porosty a pozemky, kde byly tyto lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, jejich šíře nepřesahuje 4 m a pozemky, kde byly lesní porosty odstraněny dočasně na základě rozhodnutí orgánu Státní správy lesů,
- *vodní plochy* jsou pozemky, na kterých jsou koryta vodních toků, vodní nádrže, močály, mokřady nebo bažiny,
- *zastavěné plochy a nádvoří* jsou pozemky, na kterých jsou budovy nebo rozestavěné budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo nebo kterým se tato čísla nepřidělují, ale nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Dále jsou to pozemky, na nichž jsou rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci<sup>10</sup>, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do Katastru nemovitostí nebo v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcných práv k nim, včetně nádvoří.<sup>11</sup> Výjimku tvoří skleníky evidované v Katastru nemovitostí jako budovy postavené na zemědělských nebo lesních pozemcích, budovy postavené na lesních pozemcích a budovy evidované na pozemcích vodních ploch. V neposlední řadě jsou to potom pozemky, na nichž leží společné dvory, zbořeniště a vodní díla. Nádvořím potom rozumíme plochy příslušející k budově obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby a související plochy, které nesplňují podmínky evidence podle § 4 odst. 3 a 4 Katastrální vyhláška jako samostatné parcely.<sup>12</sup>
- *ostatní plochy* jsou pozemky, které nejsou zahrnuty do výše uvedených druhů pozemků, a pro jejich charakteristiku použijeme způsob, jakým jsou využívány.

### 3.2.2 Způsob využití pozemků

*Způsob využívání pozemků* dle platných právních předpisů<sup>13</sup> je dán využitím pozemku, na kterých leží skleník, pařeniště, školka okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď, plantáž dřevin, les jiný než les hospodářský, lesní pozemek, na kterém je

<sup>10</sup> ust. § 2 odst. 1 písm. b) či c) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> ust. § 2 odst. 1 písm. b) d) a e) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> ust. § 2 odst. 1 písm. a) Vyhlášky č. 26/2007 Sb.

<sup>13</sup> Vyhláška č. 26/2007 (katastrální vyhláška), Příloha, Technické podrobnosti č. 2

budova, ale není odňat plnění funkcí lesa, rybník, koryto vodního přirozeného toku, koryto vodního umělého toku, vodní nádrž přírodní, vodní nádrž umělá, zamokřená plocha, společný dvůr, zbořeniště, dráhy, dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plochy, sportoviště a rekreační plochy, hřbitovy, urnové háje, kulturní a osvětové plochy, manipulační plochy, dobývací prostory, skládky odpadu a jiné plochy, které nejsou využívány žádným z výše uvedených způsobů. Využití pozemku, neplodná půda jako je svah, skála a jiná neplodná půda a pozemek vodní plochy, na kterém je postavena budova.

### 3.2.3 Způsob ochrany pozemků

Při způsobu ochrany je rozhodující, zda jsou nebo nejsou dotčené pozemky podrobeny právem stanovým režimům<sup>14</sup> v oblastech s níže uvedenými typy a způsoby ochrany v lokalitách ve kterých leží nebo se jich popsáním způsobem dotýkají. U pozemků se mohou promítnout následující typy a způsoby ochrany:

- ochrana přírody a krajiny – pozemky ležící na území I.-III. zón národních parků, v ochranných pásmech národních parků, na územích I.-IV. zón chráněných krajinných oblastí, národních přírodních rezervací nebo přírodních rezervací, v ochranných pásmech jiných zvláště chráněných území, evropsky významných lokalitách, ptačích oblastech a pozemky, na nichž leží národní přírodní památky, přírodní památky nebo památné stromy.
- památková ochrana – pozemky, na kterých leží nemovitá národní kulturní nebo kulturní památka, pozemky v památkových rezervacích nebo zónách a jejich ochranných pásmech.
- ochrana přírodních léčivých lázní, léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod - pozemky ležící ve vnitřním území lázeňského místa nebo pozemky, na kterých leží přírodní léčivý zdroj peloidu (rašeliny, slatiny, bahna) nebo zdroj přírodních minerálních vod, plynu nebo leží v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje.
- ochrana nerostného bohatství – pozemky ležící v chráněných ložiskových územích, dále pozemky, na kterých leží dobývací prostory, nebo chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry.

---

<sup>14</sup> Vyhláška č. 26/2007 (katastrální vyhláška), Příloha, Technické podrobnosti č. 6



- ochrana značky geodetického bodu – pozemky, na kterých se nachází chráněná značka geodetického bodu nebo se nachází v chráněném území značky geodetického bodu.
- jiná ochrana pozemku – pozemky určené k plnění funkcí lesa nebo náležející do zemědělského půdního fondu.
- ochrana vodního díla – pozemky ležící v ochranném pásmu tohoto díla.
- ochrana vodního zdroje – pozemky ležící v ochranném pásmu vodního zdroje 1. a 2. stupně.

Výše uvedené charakteristiky druhů pozemků, způsoby jejich využití a způsoby jejich ochrany mají samy o sobě a ve vzájemných souvislostech významný a mnohdy i rozhodující vliv jednak na primární rozhodování o uzavírání samotných nájemních vztahů k pozemkům a jednak na případné další, následné stanovení obsahu nájemní smlouvy, včetně stanovení výše nájemného, neboť z nich mohou vyplývat určitá reálně existující nebo předpokládaná omezení při užívání najaté věci, popřípadě z nich mohou vyplývat určité záruky v neměnnosti právního nebo fyzického stavu pozemku, jen má být objektem nájmu.

V praxi se s tímto setkáme při stanovení rozdílné výše nájmu při uzavírání nájemních smluv s přihlédnutím, zda se jedná o pozemek kultury orná či o pozemek s kulturou trvalý travní porost.

### **3.3 Půdní blok**

Definici půdního bloku nalezneme v zákoně o zemědělství, který stanoví: „ základní jednotkou evidence půdy je půdní blok o minimální výměře 0,1 ha, který představuje:

- a) souvislou plochu zemědělsky obhospodařované půdy zřetelně v terénu oddělenou zejména lesním porostem, zpevněnou cestou, vodním útvarem povrchových vod nebo zemědělsky neobdělvanou půdou, popřípadě obsahuje krajinný prvek podle § 3aa odst. 4, pokud se nachází uvnitř půdního bloku,
- b) souvislou vodní plochu využívanou pro účely chovu ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin ve vodním útvaru povrchových vod, pro účely provozování rybníkářství podle zvláštního právního předpisu nebo

- c) souvislou plochu zalesněné půdy, která byla v evidenci půdy vedena jako zemědělsky obhospodařovaná půda se zemědělskou kulturou podle § 3i písm. a) až g) nebo k).“<sup>15</sup>

### **3.4 Díl půdního bloku**

Definici dílu půdního bloku nalezneme v zákoně o zemědělství, který stanoví: „ díl půdního bloku představuje souvislou plochu zemědělsky obhospodařované půdy nebo souvislou plochu zalesněné půdy, která byla v evidenci půdy vedena jako zemědělsky obhospodařovaná půda se zemědělskou kulturou podle § 3i písm. a) až g) nebo k), popřípadě obsahuje krajinný prvek podle §3aa odst. 4, pokud se nachází uvnitř dílu půdního bloku, o minimální výměře 0,01 ha (100m<sup>2</sup>).“<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> ust. § 3a odst. 3 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění

<sup>16</sup> ust. § 3a odst. 6 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění

## **4. Pozemkové právo**

### **4.1. Obecně o pojmu**

Za pozemkové právo lze v právní teorii i praxi označit tu část systému českého práva, která upravuje společenské vztahy, tedy vztahy mezi lidmi, kteří do nich spolu vstupují, aby uspokojili své potřeby a dosáhli svých zájmů, přičemž toto uspokojení je závislé na získání pozemku. Pozemek v těchto vztazích hraje roli zcela zásadní. Pozemkové vztahy můžeme vymezit jako společenské vztahy, jejich objektem jsou pozemky a jejich obsahem jsou práva a povinnosti směřující k zajišťování potřeb a zájmů lidí, jejich uspokojení je na pozemcích přímo nebo nepřímo závislé. Lze je chápat jako ty společenské vztahy, které se týkají pozemků jako nezbytného předpokladu jakékoli lidské činnosti. Pozemkověprávními vztahy se tyto vztahy stávají v okamžiku, kdy se jich zmocní právo, aby jim poskytlo svou formu, normativnost a závaznost.

### **4.2. Subjekty a obsah pozemkověprávních vztahů**

Být subjektem pozemkověprávních vztahů je zajištěno každému a to jak fyzickým, tak právnickým osobám, podnikajícím i nepodnikajícím. Tuto možnost, resp. její rozsah, může omezit jen zákon anebo oni sami svým projevem vůle. Tato omezení pozemkověprávních vztahů mohou někdy též vyplývat ze specifické povahy určitých subjektů. Obsah pozemkověprávních vztahů tvoří, stejně jako i v jiných právních vztazích, oprávnění a povinnosti subjektů, které mají vůči sobě a které se týkají objektu téhož vztahu, tj. pozemku. V tomto případě jsou to tedy oprávnění a povinnosti související s využíváním pozemků (přisvojováním si jejich užitných hodnot), ať již jde o jejich nejrůznější vlastnosti pozemku, včetně vlastnosti býti i výrobním prostředkem, až po jejich funkci nezbytného předpokladu pro jakoukoli činnost.

### **4.3. České pozemkové právo – systém, zásady, právní regulace**

Systém práva a stejně tak jeho jednotlivé části jsou budovány na určitých principech (zásadách). Takto jsou označovány zdroje, východiska a cíle, které si stanoví zákonodárce, když přistupuje k regulaci určité oblasti společenských vztahů. Jsou vyjádřením idejí (myšlenek, představ), z nich zákonodárce vycházel, a v koncentrované podobě vyjadřují podstatu právní úpravy, kterou vyjádřil v textech zákonů. Vyjádření principu v textech

zákonů je podmínkou pro to, aby bylo možné o určitém principu jako o právním vůbec hovořit. To ovšem neznamená, že zákon musí *expresis verbis*<sup>17</sup> tento princip uvádět. Vždy jej ale musí vyjadřovat. Právní principy pak slouží i pro výkladu zákona – jako interpretační pravidlo<sup>18</sup>. Tak tomu je i v případě pozemkového práva. V současné době můžeme v jeho případě identifikovat tyto principy:

- princip zajištění přístupu k pozemku každému, kdo jej potřebuje k zajištění jeho právem tolerovaných nebo chráněných potřeb a zájmů, k uspokojení jakékoli potřeby nebo zájmu, ať již přímo nebo nepřímo
- princip racionálního hospodaření s pozemky a na pozemcích, schopnost pozemků sloužit různým účelům (polyfunkčnost). Omezené množství pozemků na straně jedné a jejich schopnost sloužit různým účelům na straně druhé si žádají racionální nakládání, zejména má-li jít o využití dlouhodobé či trvalé,
- princip plánovitosti, jedná se o institut územního plánování, který umožňuje vytvořit si s předstihem představu o dalším vývoji určitého území, resp. pozemků, které toto území tvoří, o to, které záměry a aktivity se v daném území v budoucnu budou realizovat, a to k všestrannému rozvoji i společnosti lidí v tomto území žijících,
- princip integrace, tj. jednoty prostředků<sup>19</sup> zajišťujících ochranu půdy neracionálním nakládáním s ní, nebo ochranu před poškozováním jejich vlastností,
- princip trvalosti (stálosti) pozemkověprávních vztahů, jde o reakci na skutečnost, že pozemky jako části zemského povrchu jsou nezničitelné, ani se užíváním postupně nespoteřovávají, lze pouze měnit jejich vlastnosti, tvary a velikost. Zejména hospodaření na nich, má-li být racionální, má větší šanci se uplatnit, jsou-li právní vztahy k pozemkům dlouhodobé. Jestliže je subjekt zamýšlí užívat, ať již jako vlastník nebo jen uživatel, pro své potřeby a zájmy dlouhodobě, bude se k nim chovat tak, aby se jejich způsobilost pro tento účel nesnížila, anebo aby ji dokonce nepozbyly

---

<sup>17</sup> *Expresis verbis*-výslovně

<sup>18</sup> Interpretační pravidla-usnadňující řešení konfliktní situace v otázce která pravidla platí a proč

<sup>19</sup> Prostředky jak právní tak i neprávní, z neprávních pak zejména prostředky ekonomické

- princip restituace a restaurace pozemkového vlastnictví, má své opodstatnění právě v podmínkách České republiky. Je reakcí na politickou i právní situaci, která je v něm v oblasti pozemkověprávních vztazích od konce čtyřicátých do konce osmdesátých let dvacátého století. Období, kdy existovaly různé druhy a formy vlastnictví, přičemž některé z nich byly státem preferované (státní), jiné naopak považované za dožívající, a proto všemožně diskriminované (soukromé). V té době byla značná část půdy stále ještě v soukromém vlastnictví. Postupně, podle tehdy uplatňovaného principu postupného zespolečňování půdy, však byly především zemědělské a lesní pozemky, různými právními mechanismy převáděny (nebo přecházely) na stát, anebo do užívání tzv. socialistických organizací<sup>20</sup>. Soukromý pozemkový vlastník byl většinou vlastníkem jen formálně, zatímco těžiště pozemkověprávních vztahů se přesunulo do vztahů užívacích. Tento princip se začal v českém právu realizovat od roku 1990 a v podobě restitučních a privatizačních zákonů, nejenže znamenal vrácení pozemkového vlastnictví v případech, kdy bylo pozemkové vlastnictví v uvedeném období vlastníků odňato, ale také obnovení významu a postavení vlastnictví obecně i pozemkového vlastnictví v oblasti pozemkověprávních vztahů. Pozemkové vlastnictví získalo opět postavení základního pozemkověprávního vztahu.

Jak již bylo výše uvedeno, o tyto principy se opírá zákonodárce, když přistupuje k regulaci určité oblasti společenských vztahů, způsob, jakým zákonodárce určitou skupinu společenských vztahů upravuje nazýváme „metoda právní regulace“. Respektive upravuje, jaké postavení poskytuje v těchto vztazích jejich účastníkům, jaké právní prostředky k jejich regulaci používá, jak velký prostor ponechává účastníkům k tomu, aby si tyto vztahy upravovali sami svými projevy vůle<sup>21</sup>. V kontinentálním právu<sup>22</sup> existují v zásadě dvě

---

<sup>20</sup> Socialistická organizace je institut komunistického práva, který byl souborným pojmem pro „správní orgány“ a právnické osoby. Tento pojem byl zaveden vládním nařízením č. 20/1955 Sb., o řízení ve věcech správních (správní řád), ke zrušení pojmu došlo velkou novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. 5. listopadu 1991.

<sup>21</sup> Projev vůle je dle občanského zákoníku právní úkon, směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

<sup>22</sup> Kontinentální právo je právní systém založený na římském právu a používaný především v kontinentální Evropě (tedy mimo Velkou Británii, USA a země Britského společenství národů). Jeho hlavním protikladem je angloamerické právo.

hlavní metody právní regulace označované podle dvou základních oblastí dělení práva – metoda typická pro právo soukromé a metoda typická pro právo veřejné.

- metoda soukromoprávní regulace se vyznačuje rovností postavení účastníků právních vztahů, širokým prostorem pro uplatnění jejich vůle a hlavním prostředkem (nástrojem) regulace je smlouva,
- pro metody veřejnoprávní je typický velmi malý nebo žádný prostor pro uplatnění vůle účastníků, jejich postavení je většinou vtahem nadřizenost a podřizenosti a s jako hlavními prostředky (nástroji) regulace se zde setkáváme s příkazy, zákazy, omezeními, vznik oprávnění je obvykle vázán na povolovací rozhodnutí příslušného orgánu, různými formami kontrol apod.

O volbě metody zákonodárce rozhoduje podle řady faktorů. Rozhodující roli zde hraje samotná povaha společenských vztahů, které mají být předmětem právní regulace . Zvláštnosti pozemků, které se přenáší i na samotné společenské vztahy, do nichž lidé kvůli nim do těchto vztahů vstupují, jsou natolik zásadní, že při jejich regulaci musí zákonodárce volit i specifický přístup – tj. metodu právní regulace. Je založena na kombinaci obou shora uvedených typových metod s tím, že prostředky metody veřejnoprávní regulace převažují.

Tím, že jsou právní vztahy pozemkového práva toliko specifické, vyžadují, aby jim zákonodárce věnoval svou zvýšenou pozornost, ať již se tak činí v samostatných a převážně jen jim věnovaných zákonech, anebo i v rámci zákonů, které sice jsou zaměřeny jako celek na jedinou skupinu společenských vztahů, ale ani jejich úprava se neobejde bez toho, aby k ní zákonodárce nepřipojil speciální ustanovení o pozemkových vztazích a realizaci těchto vztahů s ní spojených.

### System českého pozemkového práva:

#### 1) obecná část

- a) vlastnictví, držba a užívání půdy
- b) evidence půdy
- c) účelová kategorizace půdy
- d) územní plánování a územní řízení

- e) pozemkové úpravy
- f) oceňování pozemků

2) zvláštní část

- a) právní režim zemědělského půdního fondu
- b) právní režim pozemků určených k plnění funkcí lesa
- c) právní režim pozemků sloužících vodnímu hospodářství
- d) právní režim pozemků sloužících vyhledávání a dobývání ložisek nerostů
- e) právní režim pozemků v souvislostech s ochranou přírody a krajiny
- f) právní režim pozemků při výkonu práva myslivosti
- g) právní režim pozemků sloužících dopravě.

## **5. Nájemní vztah k pozemku**

### **5.1. Uživací vztah**

Uživací vztah je součástí obsahu vlastnického vztahu. Jedním ze základních oprávnění vlastníka je předmět svého vlastnictví užívat. Využije-li vlastník svého oprávnění věc užívat, nakládat s ním podle svého uvážení, pak výsledkem této dispozice je od jeho vlastnického vztahu sice odvozený, ale mimo něj jiným subjektem realizovaný vztah uživací. Odvozený uživací vztah může zřídit pouze vlastník. V případě, že tak stanoví zákon, může to být i subjekt od vlastníka odlišný, kupř. Pozemkový fond ČR nebo organizační složka státu. Zákon, který toto umožňuje je např. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, nebo zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky (§ 27), či zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. (PEKÁREK MILAN a kolektiv, 2010, 100)

### **5.2. Nájem pozemku**

#### **5.2.1. Nájemní vztah dle zák. č. 40/1964 Sb.**

Na základě novely realizované zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1.1.1992 byla do našeho právního řádu zavedena obecná úprava nájemního poměru na základě smluvního principu. Novela respektovala změnu společenských poměrů po listopadu 1989, obnovila právní postavení vlastníka, navrátila mu plnohodnotný výkon jeho práv, tj. předmět vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním. Vlastník může předmět vlastnictví přenechat k užívání jinému. Situace se tedy začala měnit od roku 1992, kdy se na základě výše zmíněné novely občanský zák. 509/1991 změnilo právo osobního užívání (zejména státních pozemků) na jejich právo vlastnické, to zejména od poloviny roku 1991, kdy zákon č. 229/1991 zrušil většinu do té doby existujících uživacích vztahů a nahradil je právě vztahem nájemním. Občanský zákoník nečiní v současném znění rozdíl mezi nájmem a pachtem tak, jak to činil občanský zákoník z roku 1811 a stejně tak se nyní k němu navrácí návrh nového občanského zákoníku<sup>23</sup>, který opět pojem pacht zavádí. viz bude pojednáno níže.

---

<sup>23</sup>ust. § 2345-§2348 NOZ



Právní úpravu nájmu nalezneme v občanském zákoníku v části osmé nazvané „Závazkové právo“, hlavě sedmé „Nájemní smlouva“. Obecná ustanovení o nájemní smlouvě, jako jednoho z klasických institutů soukromého práva, která jsou upravena v ustanoveních § 663 až 684. Jedná se převážně o dispozitivní ustanovení obsahující obecnou úpravu nájemního vztahu, které lze použít i u specifického nájmu, jakým je nájem pozemku. Následující ustanovení mají zvláštní povahu a vztahují se k nájmu bytu, nájmu obytných místností, podnájmu bytu a k podnikatelskému nájmu movitostí. Ustanovení vztahující se specificky na nájem pozemku nalezneme pouze u úpravy nájemního a u skončení nájemního vztahu.

Nájemní vztah definuje občanský zákoník jako vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, v němž pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu (věc), aby ho dočasně užívala nebo z něho bral i užítky (§663). Nájemní vztah je tedy charakterizován třemi základními znaky:

- ❖ odvozeností od vztahu vlastnického,
- ❖ omezeností časovou,
- ❖ úplatností.

Účelem nájmu je přenechání oprávnění pozemek užívat, případně si přisvojovat užítky z něj, vlastníkem nebo jiným zákonem k tomu oprávněným subjektem, jinému subjektu. Předmětem je vždy věc nebo její individuálně a nezaměnitelně určená část.

### **5.2.2. Nájemní smlouva**

Základní právní skutečností, jež zakládá nájemní vztah dle občanského zákoníku, je nájemní smlouva. Účastníky nájemního vztahu jsou pronajímatel, tj. vlastník pozemku nebo namísto něho ze zákona k tomu oprávněný subjekt a nájemce. Nájemní smlouva je tedy dvoustranný právní úkon, na základě kterého se zavazuje pronajímatel přenechat za úplatu nájemci věc, aby ji nájemce dočasně užíval nebo z ní bral i užítky. Jakýkoliv právní úkon, tedy i nájemní smlouva, musí být učiněn<sup>24</sup> svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nesmí svým obsahem a účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Smlouva musí mít taktéž tzv. podstatné náležitosti. Bez jejich plnění

---

<sup>24</sup> § 34 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

rovněž nebude smlouva platná. Tyto náležitosti se mohou týkat jak formy smlouvy, tak jejího obsahu.

K obsahovým podstatným **náležitostem nájemní smlouvy** patří:

- nezaměnitelné vymezení účastníků řízení,
- nezaměnitelné vymezení (závaznými údaji z katastru nemovitostí) předmětu (objektu), tj. pozemku
- projev vůle účastníků vyjadřující ze strany pronajímatele vůli pozemek pronajmout a projev vůle nájemce tentýž pozemek do nájmu přijmout,
- časové vymezení trvání nájmu.

V souvislosti s formou nájemní smlouvy je stěžejní zejména otázka, zda nájemní smlouva musí být písemná či nikoli. Obecná úprava obsažená v občanském zákoníku písemnou formu jako podstatnou náležitost nevyžaduje.

V praxi tato skutečnost znamená, že budu-li vyžadovat jakožto právní důvod užívání v rámci své činnosti na AZV Plzeň nájemní smlouvu, budu preferovat, aby mi uživatelé předložili nájemní smlouvu v písemné podobě. Avšak není to nezbytné a v souladu s obč. zákoníkem bude umožněno akceptovat uživatelům i formu ústní. To samo o sobě však nestačí, ústní dohoda musí být písemně doložena. „Nájemní smlouva, jejím předmětem je užívání pozemku, může být uzavřena nejen písemnou, nýbrž také ústní formou. Nutnou (podstatnou) náležitostí ústně uzavřené nájemní smlouvy je přesné a určité určení pozemku, který má být předmětem nájmu, doba trvání nájmu a výše a splatnost nájemného včetně způsobu jeho placení. Uzavření nájemní smlouvy ústní formou prokazuje uživatel zejména písemným záznamem (potvrzením) o ústně uzavřené nájemní smlouvě, který musí obsahovat podstatné náležitosti nájemní smlouvy a který musí být opatřen podpisem vlastníka pozemku (pronajímatele) a uživatele (nájemce)“.<sup>25</sup>

Vedle nájemní smlouvy uzavřené ústně, může dojít též k uzavření konkludentním (souhlasným) chováním účastníků, tzn. chováním, ze kterého lze nade vší pochybnosti dovodit vůli mít mezi sebou ohledně určitého pozemku takový vztah. Z chování vlastníka lze nepochybným způsobem usoudit, že souhlasí s užíváním svého pozemku jinou osobou

---

<sup>25</sup> Metodické pokyny pro aktualizaci evidence půdy podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (6.3.3.)

(např. pravidelné měsíční předepisování a placení nájemného za užívání pozemku, nerušené dlouhodobé užívání pozemku nájemcem – vlastník o užívání ví a souhlasí s tím). Rovněž podnájemní smlouvu lze uzavřít konkludentně (podstatné náležitosti zůstávají stejné jako u nájemní konkludentní smlouvy). Podnájemní smlouvu lze konkludentně platně uzavřít, pokud byla konkludentně uzavřena i nájemní smlouva.

Požadavek na písemnou formu může vyplývat z ustanovení jiného, k občanskému zákoníku tzv. zvláštního zákona.<sup>26</sup>

### 5.2.3 Uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou a neurčitou

Jednou z nejdůležitějších a prvotních věcí, které jakožto právník na předložených nájemních smlouvách při kolizi kontrolují, je doba nájmu, resp. na jakou dobu byla nájemní smlouva uzavřena a je-li stále platná.

Obecně lze říci, že nájemní smlouvu lze uzavřít jak na dobu určitou tak na dobu neurčitou. Není-li ve smlouvě doba nájmu uvedena, má se za to (na rozdíl od dřívější právní úpravy), že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou<sup>27</sup>. Z pojmu „ve sjednané době“, jež § 663 obč. zák. obsahuje, vyplývá, že doba trvání vztahu má být ve smlouvě sjednána. Zákonodárce tímto slovním spojením v závorce naznačuje, že jde o výklad výrazu „dočasně“. Dočasnost nájemní smlouvy znamená, že může být sjednána jak na dobu určitou, která bude vyjádřena dobou trvání nájmu (v čase) či konkretizována například splněním zamýšleného účelu, stejně však na dobu neurčitou.

Často diskutovaným problémem v této souvislosti je otázka, zda nájemní smlouva, jež byla uzavřena na dobu kupř. 100 let, je nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou či neurčitou. Jeden názor říká, že takovouto smlouvu lze dokonce považovat za neplatnou, jiný (převažující) názor značí, že takováto nájemní smlouva je smlouva uzavřená na dobu neurčitou. Jednoznačné stanovisko podložil až Judikát Nejvyššího soudu<sup>28</sup>, které označilo nájemní smlouvu uzavřenou na 100 let za smlouvu na dobu neurčitou, jelikož délka nájmu přesahuje obvyklou délku lidského života. Spor se však týkal osoby fyzické a tak zůstává otázkou, jaké by bylo vyjádření soudu, jednalo by se o osobu právnickou, kde délka lidského života v podstatě nehraje žádnou roli. Naopak nájemní smlouvu

<sup>26</sup> Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a jeho §12 odst. 3 nebo zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v § 17.

<sup>27</sup> § 663 občanského zákoníku „Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užítky.

<sup>28</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.03.2004 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

uzavřenou na 20 let dle rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>29</sup> nelze považovat za smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. Přesto si v této souvislosti neodpustím malou poznámku a zamyšlení. V praxi se často setkávám s nájemní smlouvou, kde si strany nájemní smlouvy dohodnou dobu nájmu takto: „doba nájmu se sjednává na dobu 35 let s tím, že nepodá-li jedna ze stran žalobu na vyklizení u soudu do 30 dnů od uplynutí doby nájmu, prodlužuje se doba nájmu za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, tj. o dalších 35 let. Tzn. že při uzavírání této smlouvy by se jednalo o smlouvu na dobu určitou a později při prodloužení této smlouvy o dalších 35 let by bylo možno v podstatě smlouvu považovat již za smlouvu na dobu neurčitou, jelikož délka smlouvy by byla celkem 70 let. K tomuto se však doposud soud nevyjádřil, tudíž bychom toto zatím v Judikatuře hledali zbytečně. Avšak obvyklá délka lidského života je pojem trošku obtížnější a to ze dvou důvodů, jednak průměrný věk není konstantní jednotkou, tzn. v průběh let se mění, resp. zvyšuje a druhým problémem se jeví to, že je rozdílný průměr dožití u mužů a žen, tzn. je otázkou, zda by hrálo roli, zda uzavírala na takto dlouhou dobu nájmu žena či muž. V dnešní době je průměrné dožití mužů v naší zemi kolem 71 let, u žen kolem 78 let. Před 80 lety to bylo u mužů 47 let a u žen zhruba 50 let.<sup>30</sup> Zdálo by se, že je toto pouhou teorií, avšak i v praxi k takovýmto situacím dochází a to možná i častěji, než bychom si mysleli.

#### 5.2.4. Skončení nájmu

Občanský zákoník upravuje několik možných způsobů jak může dojít k zániku nájmu pozemku. Zánik je možný jednak prostřednictvím dvoustranného právního úkonu, tj. dohodou, další možností je prostřednictvím jednostranného právního úkonu, kterým může být výpověď či odstoupení od smlouvy. Zánik nájmu je možný také na základě právní události (uplynutím doby, splnutím smluvních stran). Kladu si otázku, zda jedním ze způsobů zániku nájmu bude i zánik nájemce (u pronajímatele by byla odpověď, vyplývající ze zákona, jednoznačná). U nájemce je situace o něco složitější a proto se v části této kapitoly budu této problematice věnovat opět na konkrétním případě z praxe.

---

<sup>29</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2004 sp. zn. 28 Cdo 2391/2004

<sup>30</sup> Portál PATOBIOCHEMIE-<http://www.wikiskripta.eu/index.php/Port%C3%A1l:Patobiochemie>

- ***Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán***

Uplynutí doby je přirozený způsob ukončení nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou. Nájemní vztah tak skončí uplynutím této doby, nedohodnou-li si však strany něco jiného.<sup>31</sup> K této dohodě o změně může dojít kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu. Toto platí jednak o prodloužení nájmu, ale taktéž o předčasném ukončení nájmu a to dohodou, popř. je zde i možnost výpovědi, to však pouze za podmínky, že si toto výslovně smluvní strany toto sjednaly v nájemní smlouvě. „Pronajímatel i nájemce se mohou dohodnout, že jejich nájemní vztah sjednaný na dobu určitou může zaniknout též výpovědí“.<sup>32</sup> Avšak i v tomto případě není názor jednoznačný, někteří teoretikové se zamýšlejí nad otázkou, zda lze tímto způsobem (myšleno výpovědí) ukončit nájem na dobu určitou. Přípuštění této možnosti znamená popření smyslu nájemního vztahu na dobu určitou. Ten totiž přece oba účastníci uzavírají z toho důvodu, aby měli právní jistotu, že nájemní vztah mezi nimi bude trvat po dohodnutou dobu. Ideálním případem po příklad zde mohu z praxe uvést zemědělského podnikatele, který má udržet nájem pozemku, minimálně po dobu pěti let a to z důvodu, že se zemědělec v rámci své žádosti o dotace na podporu rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství spočívajících v ochraně složek životního prostředí tzv. agroenvironmentálních opatření zaváže v rámci dotačního titulu splnit určité podmínky. Jednou z podmínek totiž těchto tzv. agroenvironmentálních opatření je po dobu pěti let držet půdu zařazenou do tohoto dotačního titulu.<sup>33</sup> Uzavřením smluv na dobu určitou min. pěti let mají podnikatelé záruku, že těmto podmínkám dostojí. Pokud připustíme možnost výpovědi, pak, vzhledem k tomu že o ní platí, a to i v tomto případě, že ji může podat kterýkoli z nich, a to z jakéhokoli důvodu, a dokonce i bez jeho uvedení, pak to znamená, že existence nájemního vztahu zamýšleného na dobu určitou je stejně nejistá jako v případě nájemního vztahu uzavřeného na dobu neurčitou, snad jen s tím rozdílem, že je jistý nejzazší okamžik jeho trvání. Z tohoto vyplývá, že je pak stejná nejistota, jak dlouho bude trvat doba nájmu, stejně jako je tomu u nájmu na dobu neurčitou. Pokud by některá ze stran chtěla z vážných důvodů nájemní vztah ukončit, má právní úprava jiné, efektivnější řešení a to další způsoby ukončení nájemního vztahu-odstoupením od nájemní smlouvy.

Uplyne-li doba, na kterou byl nájem na dobu určitou sjednán a užívá-li nájemce pozemek i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení u soudu do 30

---

<sup>31</sup> § 676 občanského zákoníku

<sup>32</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.8.2002 sp. zn. 26 cdo 2876/2000

<sup>33</sup> [http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/hrdp/03\\_agro\\_envi](http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/hrdp/03_agro_envi)

dnů, obnovuje se nájemní smlouva za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje pouze na tuto kratší dobu.<sup>34</sup> Mezi účastníky nevzniká nový nájemní vztah, ale obnovuje se nájem původní se všemi náležitostmi, tj. právy i povinnostmi pronajímatele a nájemce včetně výše nájemného. Jedinou možnou změnou bude možné zkrácení doby nájmu dle pravidel výše uvedených. Toto opatření se vztahuje pouze na nájmy na dobu určitou a k takovému obnovení nájemního vztahu může docházet opakovaně.

Jak již tedy bylo řečeno, pro ukončení nájmu na dobu určitou je potřeba ve lhůtě 30 dnů podat žalobu na vyklizení u příslušného soudu. Takto podanou žalobou vlastník pozemku definitivně projeví vůli ukončit nájemní vztah, aby dále nedošlo k jeho automatickému prodloužení. Nájemní vztah tedy skončí ve stejný den, jako byla předmětná smlouva podepsána. Od tohoto dne pak počíná běžet vlastníkům lhůta k podání žaloby na vyklizení, lhůta pro podání žaloby se váže k datu skončení nájmu, který u smlouvy na dobu určitou končí uplynutím lhůty, na kterou je smlouva sjednána. ( ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK M. a kol., 2009, 1926)

- ***Zrušení nájmu výpovědí***

U nájmu sjednaného na dobu neurčitou se předpokládá, že jednou musí také skončit a to v souladu s ustanovením § 677 občanského zákoníku výpovědí, nedojde-li z důvodu závadného chování jedné ze smluvních stran nebo předmětu nájmu k odstoupení od nájemní smlouvy. Výpověď je jednostranný projev vůle účastníka nájemního vztahu. Výpověď může dát kterákoli strana, a to kdykoli, i bez uvedení důvodu. Nájemní vztah pak končí uplynutím výpovědní lhůty, jejíž běh začíná dnem následujícím po doručení výpovědi druhému účastníkovi, pokud ve smlouvě není ujednáno jinak. Délku výpovědní lhůty upravuje zákon, nebo může být účastníky ujednána ve smlouvě. Není-li dohodnuta výpovědní lhůta jiná, dle ust. § 677 odst. 2 je tříměsíční, s výjimkou **pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu a pozemků lesních, u kterých je zákonná výpovědní lhůta jednorocní s tím, že nájem končí vždy k 1. říjnu běžného roku.** Speciální úpravu výpovědních lhůt stanoví zákon č. 229/1991 Sb., o půdě, ve znění pozdějších předpisů, pro nájemní vztahy

---

<sup>34</sup>ust. § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

vzniklé dle tohoto zákona, pokud si jeho účastníci nestanovili podmínky výpovědi jiným způsobem.

Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon, který mohou učinit jak nájemce, tak i pronajímatel. Účinnost nastává doručením adresátovi. Občanský zákoník neuvádí žádné výpovědní důvody a je tedy jen na účastnících, aby si je ve smlouvě dohodli. Stejně jako u nájemní smlouvy tak i u výpovědi není zákonem stanovena forma. Tzn. přestože zákon nestanoví pro výpověď písemnou formu, z důvodu předcházení budoucích sporů a pro jasnou deklaraci vůle je jednoznačně vhodnější písemná forma.

- ***Ukončení nájmu dohodou***

Stejně tak, jako oba účastníci svými projevy vůle nájemní vztah založili, tak jej také mohou kdykoli ukončit. Je to důsledek dobrovolnosti vzniku a trvání takového vztahu. Takto mohou strany ukončit nájemní vztah uzavřený jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.<sup>35</sup> Takováto dohoda je pak dle obč. zák. přednostním způsobem, jak nájemní vztah ukončit.

- ***Odstoupení od nájemní smlouvy***

Odstoupení představuje jednostranný adresovaný právní úkon způsobující skončení nájemního vztahu, ať již ze strany pronajímatele nebo ze strany nájemce. Zákon jej však chápe jako zcela mimořádný způsob ukončení nájemního vztahu, a proto jej připouští jen z důvodů v zákoně výslovně uvedených anebo dohodnutých přímo v nájemní smlouvě. Občanský zákoník důvody odstoupení, které se mohou týkat i pozemků, uvádí v ust. § 679 odst. 1 a odst. 3. Na rozdíl od ukončení nájemního vztahu výpovědí zde účinek projevu vůle směřujícího k ukončení nájmu není vázán na uplynutí výpovědní lhůty, ale nastává v okamžiku, kdy projev vůle, směřující tímto způsobem k ukončení nájemního vztahu, dojde druhému účastníkovi.

---

<sup>35</sup> ust. § 677 zákona č. 40/1964 Sb.

- ***Zánik v důsledku rozhodnutí příslušného orgánu***

Takovým rozhodnutím je

- a) Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu<sup>36</sup>, výjimkou je případ, kdy na jeho zachování je veřejný zájem. Další existenci nájemního vztahu po vyvlastnění musí ovšem vyslovit ve výrokové části svého rozhodnutí vyvlastňovací úřad.
- b) Rozhodnutí pozemkové úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav-srov. Ust. § zák. č. 139/2002 Sb. V tomto případě nájemní vztahy zanikají rozhodnutím o výměně pozemků.<sup>37</sup> (viz. bude pojednáno níže v kapitole 5.)

- ***Zánik nájemce***

Nájem nepřechází na právní nástupce nájemce. ( PEKÁREK MILAN a kolektiv, 2010, 109).

Avšak ne všichni se shodnou na takto jasném a jednoznačném tvrzení. Řada právníků se přiklání k názoru „zemře-li nájemce, smlouva zaniká“.

Jsou však právníci, kteří mají odlišné stanovisko. Vycházejí z toho, že důvody skončení nájmu jsou obecně upraveny v § 676 až 684 občanského zákoníku, přičemž žádným z nich není smrt některé ze smluvních stran. Smrtí pronajímatele pozemku, která vždy znamená změnu vlastnictví pronajaté věci je jednoznačné a opírá se o § 680 odst. 3, který však neznamená skončení nájmu, ale dává nájemci oprávnění k výpovědi, které by jinak neměl, pokud jej využije, končí nájemní vztah výpovědí, nikoliv smrtí pronajímatele. Další argumentací je, že na situaci smrti nelze ani aplikovat § 579 občanského zákoníku. Toto ustanovení se obecně týká vlivu smrti smluvní strany na trvání závazku, přičemž tento závazek zanikne, mělo-li být plnění provedeno osobně dlužníkem, anebo právo bylo omezeno jen na věřitelovu osobu. V tomto případě má závazek nejen osobní, ale i majetkovou stránku. Z uvedeného by tedy vyplývalo, že smrtí nájemce bez dalšího (automaticky) nekončí nájemní vztah, jehož předmětem je zemědělský pozemek. Tomuto tvrzení nasvědčuje i § 682 občanského zákoníku, který upravuje povinnosti nájemce po skončení nájemního poměru- kdyby smrtí nájemce končil nájem, nemohl by je plnit ten, kdo je po smrti. Rovněž

---

<sup>36</sup> ust. § 6 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb.

<sup>37</sup> ust. § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb.



odpovědnost nájemce podle § 683 občanského zákoníku nemůže zaniknout jeho smrtí. Důsledkem dalšího trvání nájmu je jeho zahrnutí do dědictví a projednání jeho dalšího osudu v rámci projednání dědictví podle § 175 písm. a) až § 175 písm. d) Občanského soudního řádu. V tomto řízení mohou (za zákonem stanovených podmínek) činit právní úkony, týkající se nájmu, buď správce dědictví, pokud je ustaven, anebo přímo dědici. V rámci tohoto řízení pak bude řešena i otázka dalšího trvání nájmu a osoba (osoby) nájemce. Pokud by tedy mělo dojít ke skončení nájmu, může se tak stát jen některým z obecných způsobů tohoto skončení, ne tedy samotným úmrtím nájemce.

Toto odůvodnění operuje řadou argumentů a jen stěží by jsem je zde dovedla všechny vyvrátit, či s nimi polemizovat. Avšak, dle mého úsudku, přes všechno řečené, nemohu se s tímto názorem obecně ztotožnit. Každý z nás uzavírá za svého života řadu smluv a v případě, že by smlouvy na mrtvého automaticky nezanikaly a stávaly by se součástí dědického řízení, se mi zdá více než podivné a spíš velice teoretické. Z tohoto důvodu nechávám na čtenáři a jeho citu, aby si sám zkonstatoval, která varianta je mu bližší.

### **5.3. Nájemní vztah k pozemku dle zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů**

#### **5.3.1. „Zákon o půdě“**

V současnosti existují vedle obecné právní úpravy, obsažené v občanském zákoníku<sup>38</sup>, existuje i úprava speciální vůči občanskému zákoníku, upravena v dalších zákonech. Takovou zvláštní právní úpravou je i zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Primárním cílem tohoto právního předpisu bylo zejména zmírnění následků některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku, a obnovení výkonu vlastnického práva. Ústavní zákon provedl kroky k odstranění diskriminace soukromého vlastnictví po revoluci v r. 1989, prvním takovým krokem byl ústavní zákon č. 100/1990 Sb. Na základě této ústavní změny byl přijat zákon č. 114/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby (zrušen zákonem č. 229/1991 Sb.), a zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví

<sup>38</sup> ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb.

(zrušen zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, k 31.12.1991). Oba zákony umožnily občanům, jimž zůstalo zachováno vlastnické právo k zemědělské půdě užívané zemědělskou organizací požádat o zrušení tohoto užívacího práva, resp. vrácení pozemků.

Zákon o půdě, který nabyl účinnosti 24.6.1991, se stal zásadním mezníkem v obnově institutu nájemního vztahu k pozemku. Dnem účinnosti tohoto zákona zanikají taxativně vyjmenované specifické užívací instituty vytvořené v druhé polovině dvacátého století, které byly založeny na principu časové neomezenosti a bezúplatnosti, a na základě ustanovení § 22 odst. 2 a 8 zákona o půdě, v současném znění. Těmito užívacími tituly dle § 22 odst. 1 zákona o půdě jsou:

- právo družstevního užívání ke sdruženým pozemkům vlastníků, kteří nejsou členy zemědělského družstva,
- právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby,
- právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa,
- právo bezplatného užívání rybníků,
- právo trvalého užívání nemovitostí ve vlastnictví státu,
- právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu.

Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze, „bylo-li právo na dočasné užívání pozemku založeno občanskoprávní smlouvou, uzavřenou mezi (nijak ve vlastnictví neomezeným) vlastníkem pozemku a mezi fyzickou osobou (fyzickými osobami) podle ustanovení § 397 o.z. (ve znění před novelou, provedenou s účinností od 1. ledna 1992 zákonem č. 509/1991 Sb.), nemohou se dočasní uživatelé úspěšně domáhat prodloužení nájmu o dalších deset let, ani předkupního práva (ve smyslu ustanovení § 22 odst. 4 věta třetí a čtvrtá zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů).“<sup>39</sup>

Do věcné působnosti zákona o půdě náleží ve smyslu § 1 odst. 1 následující pozemky (jedná se o specifické vymezení předmětu nájemního vztahu):“

- a) které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží,
- b) které v rozsahu tohoto zákona tvoří lesní půdní fond,
- c) a pozemky zastavěné obytnými a hospodářskými budovami a stavbami, které slouží zemědělské a lesní výrobě nebo a s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství.

---

<sup>39</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 10.06.1994, sp.zn. 3 Cdo 1/94

### 5.3.2. Vznik nájemních vztahů dle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., zákona o půdě

Nedošlo-li k jiné dohodě mezi vlastníkem a dosavadním uživatelem, došlo na základě § 22 odst. 2 a 8 zákona o půdě ke vzniku nájemního vztahu ex lege a to:

1. dnem účinnosti zákona o půdě (tj. 24. Června 1991) na místo a při současném zániku užívacích institutů zrušených v § 22 odst. 1 zákona o půdě,
2. případně později a to dnem, kdy byl pozemek podle části druhé tohoto zákona vydán, tzn. dnem, kdy:
  - a) nabylo právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody účastníků o vydání nemovitosti (pozemku),
  - b) nabylo právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu ve věci samé o obnovení vlastnictví oprávněné osoby,
  - c) nabylo právní moci rozhodnutí soudu o opravném prostředku podaném proti pravomocnému rozhodnutí pozemkového úřadu.

Nájemní vztah vznikne pouze tehdy, existuje-li před účinností zákona o půdě oprávnění dosavadního uživatele nemovitost užívat. Dále výslovně v ustanovení § 22 odst. 6 zákona o půdě je stanoveno, že nájemce je oprávněn užívat pozemek v souladu s jeho určením podle předpisů evidence nemovitostí. S užívanou nemovitostí je povinen nakládat s péčí řádného hospodáře.

Vedle již vymezené specifikace předmětu nájemního vztahu bych zde ráda taktéž vymežila subjekty tohoto vztahu. Zákon o půdě stanovuje v § 22 odst. 2 a 8, že nájemní vztah vzniká ex lege mezi vlastníkem a dosavadním uživatelem. Tím, že zákonodárce nedefinoval pojem dosavadní uživatel“, docházelo v aplikační praxi k nejasnostem, koho považovat za onoho dosavadního uživatele, zdali primárního nebo odvozeného uživatele, kterému byl pozemek dán do dočasného užívání primárním uživatelem. Z logiky věci plynulo, že tím dosavadním uživatelem má být poslední oprávněný uživatel, který pozemek fakticky užívá, ale ne vždy tomu tak v praxi bylo. Tomuto výkladu se přiklonil ve svém rozhodnutí i Vrchní soud v Praze.<sup>40</sup> „Jestliže zemědělské družstvo předalo dohodou pozemek v družstevním užívání zahrádkářské organizaci a ta ho dále před účinností zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, smluvně předala do užívání svému členu jako individuálnímu zahrádkáři, stal se posledně uvedený uživatel nájemcem pozemku ve smyslu § 22 odst. 3 uvedeného zákona.“

---

<sup>40</sup> Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 31.3.1995, sp. zn. 3 Cdo 14/93

### 5.3.3 Zánik nájemního vztahu dle § 22 zákona č. 229/1991 Sb., zákona o půdě a výpovědní lhůty

Zánik nájemního vztahu upravuje zákon o půdě pouze částečně, platí, že pro případy skončení nájemního vztahu ex lege je třeba využít příslušná ustanovení občanského zákoníku. Pro případ, že nedojde mezi vlastníkem a dosavadním uživatelem k dohodě o podmínkách skončení nájemního vztahu, založeným ex lege, obsahuje zákon o půdě výslovnou úpravu týkajícím především výpovědní lhůt:

- a) U nájmu zemědělského pozemku jednorocní výpovědní lhůtu s tím, že nájem lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku<sup>41</sup>. Jedná se o obecnou výpovědní lhůtu u zemědělských pozemků. V letech 1991 až 1993 bylo vlastníkům pozemku umožněno vypovědět nájemní vztah k prvnímu říjnu výpovědi doručenou nejpozději do jednoho měsíce před tímto datem. Pokud je pozemek pro vlastníka nepřístupný, nemůže výpovědní lhůta skončit dříve, než budou provedeny pozemkové úpravy. Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu<sup>42</sup> vyplývá, že pozemek musí být přístupný, a to jak ve smyslu faktickém, tak ve smyslu právním. Nepostačí tudíž zajistí-li nájemce vlastníkovu přístup na jeho pozemky přes pozemky jiných vlastníků, které má nájemce sám jen pronajaté. „Vznikl-li nájemní vztah mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku podle § 22 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a je-li pozemek pro vlastníka nepřístupný, neskončí nájemní vztah na základě výpovědi před provedením pozemkových úprav. Pozemek musí být přístupný jak ve smyslu faktickém, tak ve smyslu právním. Nepostačí prou, zajistí-li nájemce vlastníkovu přístup na jeho pozemky přes pozemky jiných vlastníků, které má nájemce sám jen pronajaté.“ Mají-li být oprávněné osobě vydány též budovy a stavby nebo poskytnuty náhrady podle tohoto zákona, nemůže výpovědní lhůta u výpovědi dané nájemcem skončit dříve, než tyto nároky vypořádá.
- b) V režimu nájmu vytvořeném ve vazbě na restituční nároky může vlastník vypovědět nájem po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti nebo rozhodnutí o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti k 1. říjnu a to výpovědi doručenou nejpozději jeden měsíc před tímto datem.

<sup>41</sup> ust. § 22 odst. 2 zákona o půdě

<sup>42</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 29.3.2006, sp. zn. 1 Afs 71/2004-91

- c) V případě ostatních nemovitostí<sup>43</sup> lze nájemní vztah vypovědět kdykoliv, přičemž výpovědní lhůta činí tři měsíce a začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

#### 5.3.4. Prodloužený nájem

- Tzv. *prodloužené nájmy* jsou upraveny v ust. § 22 odst. 3, § 22 odst. 4. a § 25 zákona o půdě. Jde o případy, kdy se na pozemku nalézá zahrádková nebo chatová osada, která byla zřízena na základě územního rozhodnutí a nebo již existovala před 1. říjnem 1976, tj. před účinností stavebního zákona č. 50/1976 Sb.<sup>44</sup>

V těchto případech skončí lhůta dnem, kdy mělo skončit právo dočasného užívání pozemku. „Výpovědní lhůta z nájmu lesního pozemku v chatové osadě, zřízené na základě územního rozhodnutí plyne dnem, kdy mělo končit právo dočasného užívání pozemku. Před uplynutím výpovědní lhůty se nelze úspěšně domáhat odstranění dočasné stavby v chatové osadě.“<sup>45</sup>

V případě trvalého užívání pozemku a dočasného užívání na dobu neurčitou, skončila výpovědní lhůta dnem 24. Června 1991. Nájemce má právo na prodloužení nájmu o dalších 10 let, nejdéle však do roku 2001, nedohodnou-li se účastníci jinak. Vlastník tedy nemohl žádným jednostranným aktem zkrátit dobu nájmu před rokem 2001. Nájemci svědčí také předkupní právo na daný pozemek. Zákon o půdě u tohoto chráněného nájmu reguluje také výši ročního nájemného a to ve výši 10% z ceny těchto pozemků.

- Nachází-li se na pozemku trvalé kultury patřící k nezbytnému rostlinnému genofondu nebo slouží-li výlučně k pěstování nových šlechtěných odrůd a současně je v užívání šlechtitelské stanice, nemůže výpovědní lhůta, u výpovědi podané vlastníkem, skončit dříve, než bude dosaženo účelu, k němuž byl pozemek užíván ke dni 1. února 1992.

*Tento prodloužený nájem vložila do zákona o půdě novela č. 93/1992 Sb.*

<sup>43</sup> nezemědělských pozemků a stavebních nemovitostí

<sup>44</sup> zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (byl zrušen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů)

<sup>45</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28.4.2000, sp. zn. 10 Ca 265/99-19

- Specifické případy prodloužených nájmu jsou vyjmenovány v § 25 zákona o půdě. Nárok na uzavření dohody o užívání s možností výpovědi nejdříve po uplynutí 10 let od účinnosti zákona o půdě mají dosavadní uživatelé, jestliže pozemky slouží k činnosti diplomatických a konzulárních misí, k poskytování zdravotnických a sociálních služeb, školství, k provozu kulturních a tělovýchovných zařízení, k pracovní rehabilitaci a zaměstnání zdravotně postižených osob.

Vlastník pozemku měl v případě chráněného nájmu dle § 22 odst. 3 a 4 zákona o půdě, tj. u pozemků, na kterých jsou zahrádkové a chatové osady, anebo u pozemku, který je v užívání šlechtitelské stanice a nachází se na něm trvalé kultury patřící k nezbytnému rostlinnému genofondu, možnost do tří let od účinnosti zákona o půdě požádat pozemkový fond o výměnu takto zablokovaného pozemku za jiný pozemek ve vlastnictví státu.

**V současné době již uběhla desetiletá lhůta od účinnosti zákona o půdě, a proto ochrana již nepůsobí.**

### 5.3.5. Nájemné

V původním znění zákona výše nájemného upravena nebyla a byla tak ponechána na dohodě smluvních stran. Až novela zákona o půdě<sup>46</sup>, jež nabyla účinnosti 1.7.1993, obsahovala ustanovení o výši ročního nájemného za pozemky náležící do zemědělského půdního fondu. Tam, kde již došlo k uzavření dohody o výši nájemného před účinností této novely, je třeba tuto dohodu respektovat. Změna výše nájemného v těchto případech může být dosažena dohodou. Zákon nadále preferoval dohodu smluvních stran, ale v případě, že se pronajímatel a nájemce nedohodnou, tak zákon stanovuje pravidlo, že roční nájemné za pozemky, náležející do zemědělského půdního fondu, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, činí napříště 1% z ceny pozemku. Ve věci ceny pozemku odkazuje zákon o půdě na vyhlášku Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb., která již byla zrušena a nahrazena jinými vyhláškami a v současné době platí vyhláška č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Tato regulace výše nájemného se dle Nejvyššího soudu nevztahuje na pozemky, které jsou sice evidovány v katastru nemovitostí jako zemědělské pozemky, ale ve skutečnosti

---

<sup>46</sup> zákon č. 183/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zák. č. 42/1992 Sb., zákona č. 93/1992 Sb. a zákona č. 39/1993 Sb.

jsou např. zastavěny trvalými stavbami. Tyto pozemky dle Nejvyššího soudu nesplňují definici zemědělského pozemku dle zákona č. 344/1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, i když nebyly vyňaty ze zemědělského půdního fondu<sup>47</sup>. Dovolací soud konstatuje, že zemědělský pozemek nemůže být současně zastavěn, nejde-li jen o stavbu dočasnou a dodává, že pro vztahy občanského práva hmotného je rozhodující skutečný stav pozemků, nikoli jejich evidence, která nemusí vždy být v souladu se skutečností a v případě takového nesouladu má dojít k její opravě. V případě zastavěné trvalými stavbami, tedy pozemky nikoli zemědělsky obdělávané, nelze při stanovení výše nájemného aplikovat ustanovení § 22 odst. 10 zákona o půdě. Je nutno při stanovení nájemného vycházet z občanského zákoníku<sup>48</sup>, o obvyklém nájemném. „Jde o posouzení výše nájemného k pozemkům, které byly původně pozemky zemědělskými a byly zastavěny v době, kdy byly (před 1.1.1990) v užívání žalovaného. Jednalo se o pozemky, které byly žalobcům vydány podle druhé části zákona o půdě. Podle ustanovení § 22 odst. 3 zákona o půdě vznikl dnem vydání k takto vydaným pozemkům nájemní vztah mezi žalovaným a žalobci. Dovolatel zastává názor, že nájemné mělo být určeno podle ustanovení § 22 odst. 10 zákona o půdě, tj. nájemné ve výši 1% z ceny zemědělského pozemku, protože předmětné pozemky, ač zastavěny, jsou ve evidenci nemovitostí stále vedeny jako zemědělská půda. Dovolací soud se touto otázkou již zabýval, když ve svém rozsudku ze dne 22.7.1998, č.j. 2 Cdo 1777/97-105 zaujal názor, že zemědělské pozemky jsou v právním řádu jasně definovány. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obdělávané, tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda dočasně neobdělávaná. Z toho plyne, že zemědělský pozemek nemůže být současně zastavěn, nejde-li jen o stavbu dočasnou. K tomu dovolací soud dále dodává, že pro vztahy občanského práva hmotného je rozhodující skutečný stav pozemků, nikoli jejich evidence, která nemusí vždy být v souladu se skutečností a v případě takového nesouladu má dojít k její opravě. Protože dle obsahu spisu, i zjištění provedených oběma soudy, jde v daném případě o pozemky zastavěné trvalými stavbami, tedy pozemky nikoli zemědělsky obdělávané, nelze při stanovení výše nájemného aplikovat ustanovení § 22 odst. 10 zákona o půdě. Odvolací soud právně použít při určení výše nájemného (když nedošlo k dohodě účastníků nájemního vztahu), ustanovení § 671 odst. 1 občanského zákoníku, jehož použití nastupuje v důsledku ustanovení § 1 odst. 3 zákona o půdě. Podle ustanovení § 671 odst. 1 občanského zákoníku tedy bylo třeba v daném případě určit nájemné obvyklé v době uzavření

---

<sup>47</sup> Nejvyšší soud otázku vynětí vůbec neřešil, i když ze spisu vyplývalo, že pozemky nebyly vyňaty

<sup>48</sup> ust. § 22 odst. 10 zákona o půdě

smlouvy (v tomto případě v době vzniku práva nájmu ze zákona) s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu jejího užívání.“<sup>49</sup>

### 5.3.6 Podnájem

Dle občanského zákoníku (§ 666 odst.1 ) má nájemce dispoziční oprávnění dát pronajatý pozemek do podnájmu. Pokud nájemní smlouva nestanoví něco jiného,<sup>50</sup> může tedy nájemce dát pozemek do užívání třetí osobě, a to formou podnájemní smlouvy. Jestliže je pozemek dán do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou, může pronajímatel od smlouvy odstoupit. Platí zde zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má.

Podnájemní vztah je vztahem akcesorickým ke vztahu nájemnímu, tzn. že jeho vznik, obsah, trvání, zánik, práva a povinnosti stran jsou odvozené od hlavního vztahu nájemního. Podnájemní smlouva zakládá právní vztah pouze mezi nájemcem a podnájemcem, tzn. že podnájemce není v žádném právním vztahu s pronajímatelem. Za případné porušení povinností podnájemcem odpovídá pronajímateli sám nájemce. Protože právo podnájmu je právem odvozeným, zaniká tedy vždy s právem nájmu. Jestliže po skončení nájmu, tedy i podnájmu, podnájemce věc dále užívá, může pronajímatel využít své vlastnické právo a domáhat se u podnájemce vydání či vyklizení věci (pozemku). Své právo může uplatnit soudní žalobou.

---

<sup>49</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.10.2000, sp. zn. 24 Cdo 1883/2000

<sup>50</sup> odlišná úprava v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích



## 6. Pozemek v podílovém spoluvlastnictví

### 6.1. Podílové spoluvlastnictví – obecně

V úvodu této kapitoly, bych ráda zdůvodnila, proč je pro pozemkové právo velice důležitý pojem podílové spoluvlastnictví. Vedle podílového spoluvlastnictví je občanským zákoníkem upraveno též společné jmění manželů, o kterém se chci zmínit pouze okrajově. Důležitost pochopení problematiky spoluvlastnických podílů a obecně podílového spoluvlastnictví je nezbytná pro správné posuzování rozporů v případech, kdy jsou uzavírány nájemní smlouvy na pozemek/y, jež jsou ve spoluvlastnictví více osob. V praxi se totiž setkávám s velmi často se opakující situací, že jsou nájemcem uzavírány nájemní smlouvy s jednotlivými spoluvlastníky zvlášť. Na reálném příkladu řešení kolize mezi dvěma účastníky v praxi vám ukáži, jak nelehké a rozmanité je z tohoto hlediska posouzení platnosti, či neplatnosti takovýchto smluv.

Určitá věc, a tedy i pozemek, může být ve vlastnictví současně i více subjektů. Spoluvlastnictví může být buď podílové, či bezpodílové. Obecně lze říci, že občanský zákoník vymezuje podílové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví ideální, neboť výše spoluvlastnického podílu neodráží konkrétní reálnou část věci, ale pouze míru, kterou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu neznamená, že by spoluvlastník byl výlučným vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídal výši jeho spoluvlastnického podílu. (ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁRKOVÁ M., HULMÁK M. a kol., 2009, 798)

Tento přístup je podložen jak současnou judikaturou<sup>51</sup>, tak s tímto vymezením podílového spoluvlastnictví počítá i návrh nového občanského zákoníku.

---

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.3.2001, sp. zn. 26 Cdo 2864/2000

## 6.2. Spoluvlastnický podíl-vypořádání

Podíl, jakožto základní pojem podílového spoluvlastnictví, je definován občanským zákoníkem<sup>52</sup> a vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. NOZ<sup>53</sup> obsahuje téměř totožnou definici, navíc je zde účast na společné vůli. Výraznější změny se zásadním způsobem pojmu podíl a principu úpravy hospodaření s předmětem spoluvlastnictví v návrhu NOZ netýkají. Spoluvlastnický podíl tedy sám o sobě nevymezuje některou část pozemku, kterou je spoluvlastník oprávněn užívat. Může to být kterákoli z jeho částí. O tom, jak budou spoluvlastníci předmět svého spoluvlastnictví (pozemek) užívat, se musí dohodnout. Předmětem dohody může být i to, že někteří ze spoluvlastníků nebudou pozemek užívat vůbec, nebo že celý pozemek bude užívat jen jeden z nich. Pokud se nedohodnou jinak, mají ti spoluvlastníci, kteří sami pozemek neužívají oproti těm, kteří jej užívají, právo na úplatu za užívání pozemku v rozsahu odpovídajícím podílům. Spoluvlastnický podíl (či jeho část opět vyjádřená zlomkem) může být spoluvlastníkem převeden na subjekt jiný. Ten vstupuje namísto něho, zcela nebo v rozsahu převáděné části spoluvlastnického podílu do spoluvlastnictví k předmětnému pozemku ( KRÁLÍK, M., 2011, 15 ). Než však spoluvlastník nabídne svůj podíl (jeho část) třetí osobě, musí jej nabídnout nejprve ostatním spoluvlastníkům, kteří vůči němu mají předkupní právo. Teprve když spoluvlastníci neprojeví zájem, může spoluvlastník se svým podílem volně disponovat. Předkupní právo se neuplatní tehdy, když spoluvlastník zamýšlí svůj podíl převést na osobu sobě blízkou. Spoluvlastníci se mohou také dohodnout, že spoluvlastnictví zruší a vzájemně se vypořádají. Je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, tedy i pozemek, musí být tato dohoda písemná. Na jejím základě se pak podává návrh na vklad vlastnického práva pro subjekt, který podle této dohody má vlastnictví k pozemku nabýt. Nedojde-li mezi spoluvlastníky k dohodě, provede vypořádání na návrh některého z nich soud, který přitom přihlédne k velikosti podílů a k účelnému využití pozemku. Jelikož pozemek je věc dobře reálně dělitelná, může dát přednost jeho reálnému rozdělení. Pokud přece jenom pozemek reálně rozdělit nelze, přikáže jej za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Opět přitom přihlédne k jeho účelnému využití. Při stanovení ceny za pozemky vychází z jeho obvyklé ceny v době rozhodování soudu. Jestliže o pozemek neprojeví zájem žádný ze spoluvlastníků, soud nařídí jeho prodej a výtěžek mezi ně rozdělí podle velikosti jejich

---

<sup>52</sup> ust. § 137 obč. zák.

<sup>53</sup> Návrh občanského zákoníku, § 1059

podílů na pozemku. Výjimečně, z důvodů hodných zvláštního zřetele, soud spoluvlastnictví nezruší a vypořádání příkázáním věci nebo jejím prodejem neprovede. Zrušení a vypořádání podílové spoluvlastnictví nemůže být na úkor osob, jejich práva na pozemky vážnou. Právní úprava podílového spoluvlastnictví je upravena v občanském zákoníku<sup>54</sup>.

### **6.2.1 Zrušení a vypořádání v německé právní úpravě**

V německém spolkovém OZ, tedy BGB<sup>55</sup>, je základním způsobem zániku spoluvlastnictví dělení společenství mezi podílníky. Dále spoluvlastnictví zaniká, pokud již neexistuje skutkový stav spoluvlastnictví. Myšleno tím je, když zanikne společná věc, tedy předmět spoluvlastnictví, nebo například dojde k prodeji společné věci. Spoluvlastnictví zaniká také v situaci, kdy se podíly sejdou v rukou jedné osoby, přičemž nezáleží na projevené vůli této osoby podílové spoluvlastnictví zachovat. V zákoně je přímo zakotveno právo každého podílníka požadovat zrušení spoluvlastnictví. A podobně jako v návrhu nového českého OZ je spoluvlastníkům dána možnost takovou žádost dočasně vyloučit.

V případě smrti jednoho z podílníků se však takové ujednání stává neúčinným. Také lze, i přes ujednání spoluvlastníků, zrušit spoluvlastnictví ze závažných důvodů. Základní formou zrušení spoluvlastnictví je podobně jako v české úpravě fyzické dělení společné věci, případně prodej společné věci a rozdělení výnosu, pokud věc dělit nelze. Nárok na podání návrhu na zrušení spoluvlastnictví se také nepromlčuje.

### **6.3. Uzavírání nájemních smluv v podílovém spoluvlastnictví**

Podílové spoluvlastnictví je charakterizováno jako způsob umožňující ekonomičtější či rozsáhlejší využití věci, a to více spoluvlastníky. Podílové spoluvlastnictví může vzniknout mezi libovolnými subjekty. Jde o majetkové společenství osob, jehož předmětem je určitá konkrétní věc (v našem případě věc nemovitá- pozemek) a k níž je míra práv a povinností jednotlivých spoluvlastníků vyjádřena jejich spoluvlastnickými podíly. Výhodou tohoto institutu je skutečnost, že jedna a táž věc (pozemek) může být vlastněna a zejména využívána

---

<sup>54</sup> *ust. § 137 až 142 obč. zák.*

<sup>55</sup> BGB-Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S 738)

více subjekty najednou. Nevýhodou však může být nejistota vztahů a skutečnost, že každý spoluvlastník je vždy zároveň omezen vlastnickým právem jiného spoluvlastníka. Je zřejmé, že spoluvlastnické vztahy jsou komplikované a mohou při jejich řešení nastat rozličné situace, často i stěžejí zákonodárcem předvídatelné. Jedná se zejména o situace, kdy na pozemek v podílovém spoluvlastnictví je uzavřena nájemní smlouva, avšak ne na pozemek jakožto celek, nýbrž jsou uzavřeny samostatné nájemní smlouvy s oběma (popř. vícero) spoluvlastníky. Toto se jeví jakou chybou, přesto že jasná definice v zákoně, ani rozhodnutí soudu neexistuje. Musíme vycházet však z toho, že takový pozemek je nutné chápat jako celek složený z tzv. ideálních podílů- nejde tedy o reálné vymezení části na společné věci, ke které by spoluvlastník mohl uplatňovat své vlastnické právo. Domnívám se, že takové smlouvy lze dokonce soudně napadnout jako neplatné - chybí totiž, resp. musí chybět jedna z obligatorních náležitostí nájemní smlouvy, a to specifikace předmětu nájmu. Dle ustanovení § 139 odst. 1 obč. zák. Jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně (zde je vyjádřen princip solidarity spoluvlastníků vůči třetím osobám). V intencích § 137 odst. 1 pak podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. O hospodaření se společnou věcí pak rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů (zde jde pak o princip majorizace podílů). Při rovnosti hlasů (dle podílů) nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud (§ 139 odst. 2). Pokud jde o ochranu menšinových spoluvlastníků, je vyjádřena v odst. 3 téhož paragrafu, dle něhož jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. V této souvislosti jenom poznamenávám, že dle judikátu Nejvyššího soudu ČR (judikát NS ČR 22 Cdo 400/98 ) rozhodnutí většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu ustanovení § 139 odst. 3. Platí rozhodnutí většinového vlastníka a to ve vztahu k celému pozemku.<sup>56</sup>

Právní úkon týkající se hospodaření se společnou věcí, který učinil jen jeden z podílových spoluvlastníků o velikosti 1/2, aniž dal druhému spoluvlastníku možnost se k zamýšlenému úkonu vyjádřit, nebo přes výslovný nesouhlas druhého spoluvlastníka, je úkonem **absolutně neplatným** pro rozpor se zákonem.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> <http://www.zscr.cz/o-nas/uzitecne-odkazy/pravni-dotazy-a-odpovedi>

<sup>57</sup> Judikát NS 26 Cdo 436/2004

## 6.4. Příklad z praxe- řešení kolize v případě uzavření smlouvy s více spoluvlastníky

a)

Kolize vznikla mezi dvěma stranami, a to na jedné straně vlastníkem pozemku panem Janem H. a na druhé straně obchodní společností XXX. Spor začal, když vlastník pozemku požadoval po AZV Plzeň aby prošetřila, zda obch. spol. XXX nečerpá neoprávněně dotační prostředky a to z důvodu, že neplatí nájem, jež je s vlastníkem sjednán ve smlouvě a tudíž se vlastník domnívá, že uživatel předmětného pozemku nemá právní důvod užívání, jež je nutnou podmínkou pro možnost čerpat zemědělskou dotaci na půdu.

Nutno nejprve objasnit, že AZV Plzeň je pouze orgánem evidenčním a s přihlédnutím k soudní judikatuře<sup>58</sup> týkající se evidence chmelnic a v něm uvedené právní závěry je nutno použít i na obdobné posuzované případy. Podstatou náplně mojí práce, tudíž není řešit spory v občanskoprávní rovině, nýbrž pouze zjistit, a to posouzením předložených dokladů, kterému z účastníků sporu svědčí právní důvod k užívání pozemku a zda je ta či ona předložená nájemní smlouva platná či neplatná.

V tomto konkrétním sporu, byl řešen spor mezi vlastníkem pozemku a uživatelem, což není tou nejčastější kolizní situací. Nejčastěji je řešena kolize, mezi dvěma uživateli vedenými v systému evidence LPIS, když obě strany si nárokují právo užívat a čerpat dotace na tentýž pozemek. V tomto případě nastal spor, když obch. spol. XXX uzavřela nájemní smlouvu na pozemky a to jednak s panem Janem H., jakožto ideálním spoluvlastníkem pozemku a dále pak s jeho bratrem panem Vladislavem H., spoluvlastníkem druhé poloviny. V době uzavření nájemní smlouvy spolu oba bratři nekomunikovali a tak nebyla, jak tomu obvykle bývá, uzavřena se spoluvlastníky jedna smlouva, na které budou podpisy obou spoluvlastníků a nájemce. Zde došlo k uzavření nájemní smlouvy na pozemky velmi nešťastným způsobem, když s panem Janem H. byla uzavřena nájemní smlouva na jednu polovinu v dubnu 2004 na dobu neurčitou s tříletou výpovědní lhůtou a s panem Vladislavem H. na dobu určitou pěti let a to s účinností od 1.1.2006.

Spor jsem musela rozdělit na dvě části. Jednak zjistit, zda vůbec je možné takto uzavřené nájemní smlouvy akceptovat a jednak prověřit stížnost vlastníka Jana H., zda nedošlo

---

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.7.2006 č.j. 7 As 26/2005-67

k jednostrannému odstoupení od smlouvy z důvodu neplacení nájemného, jak to vyplývá z ustanovení občanského zákoníku.<sup>59</sup>

Jak jsem již uvedla, předmětné pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví Jana H. a Vladislava H., při rovnosti podílu jedné poloviny každého z nich. Na hospodaření se společnou věcí se vztahuje ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku, v němž je uvedeno, že o něm rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. To platí i pro pronájem věci. Protože jsou podíly obou spoluvlastníků v daném případě stejné, museli by se na pronájmu pozemků k dosažení většiny buď dohodnout, nebo by nemohl o této otázce na návrh kteréhokoliv z nich rozhodnout soud. Každý z obou spoluvlastníků však uzavřel se společností XXX samostatnou nájemní smlouvu na svůj spoluvlastnický podíl na společných pozemcích. Jelikož mezi spoluvlastníky nedošlo k dohodě, v níž by si mezi sebou rozdělili pozemky jako předmět užívání, jsou dle mého názoru, jež se odrazil v mém rozhodnutí v dané věci, obě tyto smlouvy podle § 39 občanského zákoníku neplatné, a to pro rozpor se zákonem. Nelze proto podle nich posuzovat existenci právního důvodu na užívání pozemků společností XXX, což by pro rozdílný obsah nájemních smluv nebylo ani možné. Přesto je však zřejmé, že mezi uvedenou zemědělskou společností a oběma spoluvlastníky pozemků nájemní vztah vznikl, neboť všechny zúčastněné osoby projevíly vůli nájemní poměr založit. Ten byl ze strany společnosti XXX fakticky naplněn hospodařením na pozemcích a placením nájemného a ze strany obou spoluvlastníků vědomým přenecháním pozemků do užívání nájemce i jejich vůlí nájem ukončit. Při nedostatku jiného platného ujednání je pak třeba tento vztah posuzovat podle obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu tak, že jde o nájem na dobu neurčitou, který lze ukončit výpovědí,<sup>60</sup> a to v jednoroční výpovědní lhůtě ke dni 1. října běžného roku. Protože oba spoluvlastníci podali výpověď (každý zvlášť v dubnu a v květnu tohoto roku), začne jednoroční výpovědní lhůta běžet dnem 1. října 2012, a na jejím základě skončí až dnem 30. září 2013.

Při řešení neplacení nájemného je pak třeba uvést, že AZV nepřísluší řešit, a to ani v souvislosti s prováděním evidence půdy, otázky dlužného nájemného z pozemků, s výjimkou případu, kdy by z tohoto důvodu pronajímatel podle § 679 odst. 3 občanského zákoníku odstoupil od nájemní smlouvy po marné přechozí výzvě k úhradě dlužného nájemného. Nic takového se však v daném případě nestalo a proto tvrzené neplacení

---

<sup>59</sup> ust. § 679 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>60</sup> ust. § 677 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb

nájemného, i kdyby se skutečně prokázalo, nelze v tomto řízení bez dalšího brát na zřetel (neodstoupil-li vlastník pozemků platně od nájemní smlouvy), protože neplacením nájemného automaticky nezaniká právní důvod k užívání pozemků. Ohlášení změny uživatele v evidenci půdy jsem proto z těchto výše uvedených důvodů považovala za předčasné. Závěrem lze k tomuto koliznímu řízení dodat, že ze zde uvedených důvodů nebylo prokázáno, že společnosti XXX zanikl právní důvod k užívání pozemků, a proto jsem námitku jednoho ze spoluvlastníků musela zamítnout.

K věci musím opět podotknout, že v řízení ve věcech aktualizace evidence půdy, s ohledem na ustanovení § 3g odst. 14 zákona o zemědělství, není řízením ve smyslu ustanovení § 9 správního řádu. Na postup ministerstva je však třeba vztáhnout ustanovení § 177 správního řádu, resp. jeho části čtvrté. K otázce posuzování právních důvodů užívání půdních bloků vedených v evidenci půdy je na místě především odkázat na zvláštní úpravu zákona o zemědělství, s přihlédnutím k soudní judikatuře<sup>61</sup> a je nutné závěry v ní uvedené použít i na právně obdobný tento případ.

## **b)**

Dalším příkladem, který mi v praxi zaujal a o kterém bych se chtěla zmínit, bylo jednání Pozemkového fondu ČR, který byl v pozici vlastníka ideální poloviny. Druhou polovinu vlastnil člověk, který s největší pravděpodobností již nežil, resp. nebylo o něm nic známo. Se soukromým zemědělcem uzavřel nájemní smlouvu. Tato smlouva byla uzavřena na jednu polovinu pozemku. Jak již bylo výše uvedeno, uzavírat nájemní sml. pouze na určitý podíl je řešení špatné, hranicí až s neplatností. Pokud však pronajímatel PF ČR tedy uzavřel nájemní smlouvu na 1/2, nemohu pochopit, jak je možné, že si nechává posílat nájemné nikoli za celý pozemek, nikoli pouze za jednu polovinu. Na dotaz právního oddělení PF Plzeň, jak je toto možné, bylo mi řečeno, že v případě, přihlásí-li se sám druhý vlastník, či jeho oprávněný dědic apod., bude mu nájemné refundováno. Mně se tento případ jeví, jako bezdůvodné obohacení.<sup>62</sup> Řešením by dle mého názoru bylo, aby byla polovina nájemného zasílána na zvláštní číslo účtu s tím, že jde o úschovu.

---

<sup>61</sup> např. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.7.2006, č.j. As 26/2005-67

<sup>62</sup> ust. § 451 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

## 6.5. Nájem pozemků ve společném jmění manželů<sup>63</sup>

SJM vzniká uzavřením manželství. Jde vlastně o specifickou formu spoluvlastnictví, která může vzniknout jen mezi manžely a která má vlastní úpravu odlišnou od obecného spoluvlastnictví. V letech 1950-1964 se tento právní institut nazýval *zákonné společenství majetkové*, poté až do roku 1998 nesl název *bezpodílové spoluvlastnictví manželů*.

Bezpodílové spoluvlastnictví znamená, že každý z manželů vlastní celou věc a to až do doby zániku společného jmění manželů. K zániku SJM může dojít dohodou, zánikem manželství, popř. rozhodnutím soudu.

SJM vymezuje občanský zákoník<sup>64</sup> jakožto majetek, který získá jeden nebo oba po dobu trvání manželství, i dluhy, které ve stejné době vznikly jednomu nebo oběma.

Naopak do něj nepatří:

- ✓ věci, které jeden z manželů vlastnil už před svatbou, nebo věci, které za ně nabyly
- ✓ věci sloužící k osobní potřebě,
- ✓ dědictví,
- ✓ dary,
- ✓ restituce,
- ✓ dluhy, které za trvání manželství způsobil jeden z manželů nad míru přiměřenou majetkovým poměrům obou.

Dle § 144 občanského zákoníku „pokud není prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů“.

Majetek užívají a udržují oba manželé společně. Nejde-li o běžné záležitosti, např. využití majetku k podnikání, je potřeba souhlasu obou manželů. Ze závazků patřících do společného jmění a právních úkonů týkajících se společného jmění jsou oba oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Ale stejně jako rozsah, tak i správu společného jmění si mohou oba manželé upravit notářským zápisem jiným způsobem. Skutečnost, že celá věc patří každému z manželů, neznamena, že každý z manželů může s věcí libovolně disponovat. Může provádět

---

<sup>63</sup> dále jen SJM

<sup>64</sup> ust. §143 a násl.



pouze obvyklou správou majetku, k ostatní dispozici již potřebuje souhlas svého druha, který je takto chráněn.

Skutečnost, zda pronájem je běžnou správou majetku, či nikoliv, může být sporná. Pronajímají-li manželé společnou věc v SJM, a to zejména u dlouhodobých pronájmů či vyšších částek nájemného, jeví se daleko výhodnější jednat ve vzájemné shodě resp. mít písemný souhlas druhého z manželů či právní úkon (nájemní smlouvu) podepsat společně, než riskovat neplatnost právního úkonu.

Jsou-li manželé v roli nájemců, tak nic nebrání tomu, aby např. manželka uzavřela nájemní smlouvu pouze na sebe. Problém ale nastává vzápětí, protože tento závazek je platný a závazný pro oba manžele. Jednou z mála ochran pak druhého z manželů je ustanovení občanského zákoníku<sup>65</sup>, které v případě, že jeden z manželů neprozřetelně uzavře smlouvu např. na pronájem velkého pozemku nebo je-li nájemné příliš vysoké, může se druhý z manželů odvolat, že takový závazek „přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů“. Důsledkem nebude neplatnost právního úkonu. Dosáhne se však toho, že případná exekuce postihne „jen“ majetek ve výlučném vlastnictví toho z manželů, který onu smlouvu podepsal a poměrnou část SJM, avšak ne celé SJM.

---

<sup>65</sup> ust. § 143 odst. 1 písm. b)

## 7. Pozemkové úpravy a jejich význam v nájemních vztazích

### 7.1. Historie pozemkových úprav

Pozemkové úpravy mají u nás hlubokou tradici a zaujímají významné postavení v systému nástrojů ovlivňujících pozemkové vztahy v území. Počátky tzv. agrárních operací spadají již do 19. století. V tehdejší době sloužily k označení různých úprav pozemkové držby, jejichž cílem bylo odstranění překážek<sup>66</sup>, bránících racionálnímu využívání půdy.

V roce 1955 byl pojem agrárních operací nahrazen pojmem hospodářsko-technické úpravy. Vládním nařízením<sup>67</sup> byl zaveden institut náhradního užívání, kterým došlo k deformaci majetkových vztahů v územích, v nichž k těmto úpravám docházelo, jejich některé důsledky jsou řešeny ještě v současné době. Prvním porevolučním zákonem o pozemkových úpravách byl zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Tímto zákonem, který byl vydán na základě zmocnění obsaženého v § 19 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., zákona o půdě, byla zahájena nová etapa ve vývoji pozemkových úprav, pro níž je v oblasti majetkoprávní zejména podstatné, že je na rozdíl od období 1955 až 1991, kdy se vycházelo z principu výměny užívacích práv, založena na principu výměny vlastnických práv.

### 7.2. Co je pozemková úprava?

Současná právní úprava pozemkových úprav vyplývá ze zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů<sup>68</sup>. K jeho provedení byla prováděcí vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

*Pojem pozemkových úprav je vymezen jak v § 19 odst. 1 zákona č. 229/1991 S., zákona o půdě, tak v § 2 zákona o pozemkových úpravách. Nově je v právní úpravě výslovně zdůrazněn znak veřejného zájmu:*

- ✓ Aby pozemky byly prostorově a funkčně uspořádány, sceleny nebo děleny.

<sup>66</sup> rozptýlenosti pozemků, nevhodný tvar pozemků atd.

<sup>67</sup> Vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků

<sup>68</sup> dále jen zákon o pozemkových úpravách

- ✓ Byla zabezpečena přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby tvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků.
- ✓ Byla uspořádána vlastnická a s nimi související věcná břemena.
- ✓ Byly zajištěny podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

Odpovědí tedy na otázku co to vlastně je pozemková úprava bych obecně shrnula, že je to komplexní nástroj pro nové uspořádání pozemkových vztahů v řešeném území a jsou projevem principu radiálního využívání pozemků, a to nejen z hlediska způsobu využívání území, ale i z hlediska uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům. Jsou projevem ekologizace využívání půdy, respektujícího, že půda je základní složkou životního prostředí a s ostatními složkami životního prostředí působí ve vzájemné interakci. Náklady na pozemkové úpravy hradí stát. Na úhradě nákladů se však mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, popř. i jiné fyzické a právnické osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav. Stát jim může poskytnout subvence nebo datace podle zvláštních předpisů. Z praxe vím, že nejčastěji jsou touto osobou obce.

### **7.3. Formy pozemkových úprav a jejich předmět**

Právní úprava rozlišuje dvě základní formy pozemkových úprav: *komplexní pozemkové úpravy a jednoduché pozemkové úpravy*. Teoretiky opomíjené, avšak v praxi velice podstatné dělení, které zde musím zmínit je rozlišení jednoduché pozemkové úpravy na : a) jednoduchou pozemkovou úpravu s rozhodnutím, b) jednoduchou pozemkovou úpravu bez rozhodnutí (*tzv. technickou pomoc*). Tomuto rozlišení se budu věnovat v následující kapitole, jelikož má pro posuzování právních důvodů užívání pozemků v praxi podstatný význam a já s těmito pojmy velice často pracuji.

#### **1. Komplexní pozemkové úpravy**

Komplexní pozemkové úpravy ve smyslu zákona a ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují je nebo dělí a zabezpečuje se využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální vlastnické hospodaření. V těchto souvislostech se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena.

V těchto souvislostech se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky

pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.

Součástí návrhu pozemkové úpravy je plán společných zařízení, který tvoří budoucí kostru uspořádání zemědělské krajiny a je tedy formou krajinného plánu uvnitř pozemkové úpravy. Jde zejména o opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, tedy polní nebo lesní cesty, dále protierozní a vodohospodářská opatření k tvorbě a ochraně životního prostředí.

Plánování pozemkových úprav prochází několika fázemi. Z krajinnotvorného hlediska je zvláště důležitý plán společných zařízení, který např. stanovuje vyrovnávací a náhradní opatření v případě nezbytných zásahů do krajiny.

Pozemkové úpravy se stávají nejvýznamnějším nástrojem k prosazování zájmů tvorby a ochrany krajiny. Podstatnou část nákladů na celý proces přebírá stát. Celého plánovacího procesu se významně a aktivně účastní veřejnost. Zapojením veřejnosti se těmto plánovacím procesům dostává široké publicity, díky níž je pak veřejnost zpětně informována o konkrétních výsledcích a přínosech těchto plánovacích činností.<sup>69</sup>

### **Podrobný průzkum terénu při pozemkových úpravách**

Návrhu plánu společných zařízení předchází podrobný průzkum terénu včetně jeho vyhodnocení. Podrobný průzkum terénu je zaměřen na průzkum vodohospodářských poměrů včetně ochranných pásem vodních zdrojů a ochrany území před vodní a větrnou erozí, průzkum z hlediska dopravního systému, ochrany a tvorby životního prostředí a průzkum z hlediska optimalizace druhů pozemků. Podrobný průzkum terénu je chápán jako tvůrčí nástroj, resp. konstruktivně vede k ochraně přírody a tvorbě krajiny. Využívá celou řadu metod a postupů, jak technických, tak i krajinně ekologických. Součástí vyhodnocení podkladů je vyhodnocení podmínek a stanovisek orgánů státní správy, katastrálního úřadu a správců a vlastníků dotčených zařízení. Výsledkem průzkumu je nejen komplexní zhodnocení řešeného území, ale také naznačení směrů k řešení problémů, které byly průzkumem definovány.

---

<sup>69</sup> <http://eagri.cz/public/web/mze/poszemkove-urady/poszemkove-upravy/co-jsou-poszemkove-upravy/>

## 2. Jednoduché pozemkové úpravy

Jednoduché pozemkové úpravy se využívají v případech, kdy je potřeba vyřešit pouze některé hospodářské potřeby<sup>70</sup> nebo ekologické potřeby v krajině (protierozní či protipovodňové opatření), nebo když se pozemkové úpravy mají týkat jen části katastrálního území. Jednoduchými pozemkovými úpravami lze provést i upřesnění nebo rekonstrukci přídělů půdy<sup>71</sup> přidělené ve smyslu dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb. a zákonů č. 142/1947 Sb., a č. 46/1948 Sb. Konkrétně *upřesněním přídělu* je určení hranice přídělu v případech, kdy je příděl přibližně lokalizován, ale hranice přídělu nelze jednoznačně určit. *Rekonstrukcí přídělu* je určení hranic přídělu v případech, kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné podklady nebo se podklady o přídělech nedochovaly.

Předmětem pozemkových úprav dle platných právních předpisů<sup>72</sup> jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav, bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Některé pozemky je možné v rámci pozemkových úprav řešit pouze se souhlasem jejich vlastníka, případně příslušného správního úřadu.

### 7.4. Setkání s pozemkovou úpravou v praxi

Z praxe vyplývá<sup>73</sup>, že zákonem č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, byla pozemkovému úřadu dána možnost v zájmu urychleného vytvoření a využití půdně ucelených hospodářských jednotek předělit vlastníkům pozemků do jejich zatímního bezúplatného užívání scelené pozemky navrhované k výměně vlastnických práv. Přidělení pozemků do zatímního bezúplatného užívání<sup>74</sup> odsouhlasil pozemkový úřad s vlastníky předmětných pozemků. V případě nesouhlasu vlastníka pozemku s přidělením pozemku dle ZBU dohodou, pozemkový úřad o tomto přidělení rozhodl ve správním řízení.

---

<sup>70</sup> kupř. urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemku

<sup>71</sup> ust. § 13 zákona o pozemkových úpravách

<sup>72</sup> ust. § 3 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách

<sup>73</sup> Příloha k Příkazu ministra zemědělství č. 23/2012

<sup>74</sup> dále jen „ZBU“

Ústřední pozemkový úřad uvedl z důvodu sjednocení výkladu k otázce zřízení a zrušení ZBU následující:

- ❖ Právním podkladem pro zřízení ZBU byla buď všemi účastníky odsouhlasená písemná dohoda, nebo pravomocné rozhodnutí pozemkového úřadu. Oběma právním aktům muselo předcházet přiměřené řízení o jednoduchých pozemkových úpravách. Součástí podkladů pro uzavření dohody o ZBU nebo pro vydání rozhodnutí o zřízení ZBU byl především vlastní projekt takovéto JPÚ.
- ❖ Takovýmto způsobem zdokladovaná a zřízená ZBU jsou platná od doby svého vzniku a pro účastníky ZBU, zřízeného dohodou nebo rozhodnutím, závazná až do jejich zrušení pozemkovým úřadem: „změní-li se podmínky, za nichž byly pozemky přiděleny do zatímního bezúplatného užívání dohodou nebo rozhodnutím podle § 8, odst. 11 zákona č. 284/1991 Sb., a nedohodnou-li se účastníci tohoto vztahu na jiném řešení, rozhodne pozemkový úřad o zrušení zatímního bezúplatného užívání.<sup>75</sup> Po nabytí právní moci rozhodnutí o zrušení ZBU platí ust § 22 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Pro mě z tohoto plyne nejdůležitější a ve stručnosti shrnu nejpodstatnější body:

- a) Podnět ke zrušení ZBU podává u pozemkového úřadu některý z účastníků ZBU,
- b) Pozemkový úřad při splnění podmínek § 15 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb. zruší ZBU vždy rozhodnutím,
- c) Pozemkový úřad rozhodnutím zruší vždy původní ZBU v celém rozsahu, a to i v případě, že o zrušení požádá pouze jeden z účastníků ZBU a ostatní nebudou se zrušením souhlasit,
- d) Proti rozhodnutí o zrušení ZBU je přípustné odvolání ve smyslu ust. § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb.,
- e) ZBU zaniká nejpozději ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

---

<sup>75</sup> ust. § 15 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb.

Ještě bych chtěla podotknout, že zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, neřeší situaci, kdy některý z účastníků ZBU podá návrh na jeho zrušení a pozemkový úřad dojde k závěru, že se podmínky, za nichž byly pozemky přiděleny do ZBU, nezměnily. V takovém případě pozemkový úřad rozhodne o zamítnutí návrhu na zrušení ZBU rozhodnutím, proti kterému je přípustné odvolání podle ust. § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb. Správní rozhodnutí ve věci návrhu na zrušení ZBU musí být vydávána ve smyslu ustanovení § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb. Pozemkový úřad musí zjišťovat, zda jsou dány podmínky pro zrušení ZBU, přičemž své rozhodnutí o zrušení nebo nezrušení ZBU náležitě odůvodní s poučením o možnosti podání opravného prostředku proti rozhodnutí správního orgánu.

## **7.5. Střet jednoduché pozemkové úpravy a nájemní smlouvy**

Nyní bych ráda uvedla příklad kolize, se kterou se v praxi setkávám a která je jednou z nejčastějších. Budu vycházet z toho, co bylo výše uvedeno o jednoduché pozemkové úpravě, když toto převedu na případ do praxe.

- Uživatel Petr T. přišel AZV ohlásit pozemek do systému evidence půdy LPIS, který koupil s tím, že na něho chce čerpat dotace. Tímto vyvolal kolizi se současným uživatelem předmětného pozemku ZD YYY. Toto zemědělské družstvo AZV vyzvala, aby předložila právní důvod užívání, který ho opravňuje k užívání sporného pozemku. Na základě této výzvy předložilo ZD YYY Jednoduchou pozemkovou úpravu, která byla vytvořena pro velkoplošného uživatele právě ZD YYY. Toto JPÚ bylo vydáno s Rozhodnutím, tzn. má právní závaznost pro všechny účastníky tohoto řízení, v němž bylo JPÚ vydáno. Pokud tedy hodnotíme účastníky předložené doklady, dojdeme k tomuto závěru: Petr T. koupil předmětný pozemek od předešlého vlastníka, který vstoupil se svými pozemky do JPÚ a do doby vytvoření komplexních pozemkových úprav nebo zrušení této JPÚ Pozemkovým úřadem, jsou všichni účastníci touto JPÚ vázáni, stejně tak i nový vlastník, který na základě § 680 občanského zákoníku vstoupil do právního postavení svého předchůdce. Zjednodušeně řečeno, předloží-li jedna strana ať již LV nebo nájemní smlouvu na pozemek a druhá strana JPÚ s rozhodnutím, přednost má JPÚ s rozhodnutím.

- Naprosto odlišná situace nastane, pokud bude předloženo LV nebo nájemní smlouva na jedné straně a JPÚ bez rozhodnutí. V tomto případě nejde o skutečnou Jednoduchou pozemkovou úpravu, nýbrž pouze o tzv. technickou pomoc. V případě projektu tzv. jednoduché pozemkové úpravy pro určitého uživatele bez rozhodnutí, nelze vyvozovat právní závaznost pro všechny účastníky řízení, tj. zejména pro vlastníky pozemků přidělených do náhradního užívání na základě Dohody o lokalizaci. Tuto technickou pomoc lze přirovnat k pomoci poskytované po roce 2001 dle § 15 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb. Při vytvoření JPÚ-ZBÚ, u nichž nebylo vydáno správní rozhodnutí, vychází ze zákona č. 284/1991 Sb., kdy v § 8 odst. 7., 8. a 9 je řečeno „ v průběhu pozemkových úprav okresní pozemkový úřad v zájmu urychleného vytvoření a využití půdně ucelených hospodářských jednotek přidělí vlastníkům do jejich zatímního bezúplatného užívání scelené pozemky navrhované k výměně vlastnických práv. Tyto pozemky zůstávají i nadále předmětem pozemkových úprav. Zatímní užívání zanikne výměnou vlastnických práv k předmětným pozemkům, nejpozději ukončením komplexních pozemkových úprav.“(odst. 7)
- „Přidělení pozemků do zatímního užívání odsouhlasí okresní pozemkový úřad s vlastníky předmětných pozemků. V případě nesouhlasu vlastníka pozemku s přidělením pozemku do zatímního užívání dohodou, okresní pozemkový úřad o přidělení do zatímního užívání rozhodne ve správním řízení. Změní-li se podmínky prováděných pozemkových úprav, může pozemkový úřad změnit své rozhodnutí o přidělení pozemků do zatímního užívání v souladu s novou skutečností.“ (odst. 8)
- „ Odvolání podané proti rozhodnutí pozemkového úřadu podle odstavce 8 nemá odkladný účinek.“ (odst. 9)

Z výše uvedeného vyplývá, že bylo předpokládáno rozhodnutí o ZBÚ i v případě nesouhlasu vlastníka. V případě 100% souhlasu nebylo nutno ve věci rozhodovat. Po roce 1989 se přešlo k praxi rozhodovat jen v těch případech a u těch vlastníků, kteří s návrhem JPÚ nesouhlasili. Proto je potřeba na JPÚ se 100% souhlasem vlastníků a s uzavřenými dohodami, u nichž nebylo rozhodnuto v e správním řízení pohlížet tak, jako by tak bylo učiněno. Tato skutečnost vyplývá též z faktu, že při rušení JPÚ bez rozhodnutí, je nutno o jejich ukončení vydat rozhodnutí ve správním řízení.



Opět bych zjednodušeně shrnula situaci, kdy je předloženo ať již LV či nájemní smlouva na jedné straně a JPÚ bez rozhodnutí. V tomto případě přijímám jakožto právní důvod užívání pozemku možnost jedna (LV, nájemní sml.), neboť tzv. technická pomoc byla vytvořena pouze z důvodu snadnějšího hospodaření na pozemcích, avšak bez jakékoli právní závaznosti. Bylo nutné si současně s touto technickou pomocí uzavřít i nájemní smlouvy, podnájemní či směnné smlouvy, aby uživatelé, kteří na těchto pozemcích hospodaří, byli schopni své užívání pozemku doložit adekvátním právním důvodem.

## 8. Činnost Agentury pro zemědělství a venkov, Ministerstva zemědělství

### 8.1 AZV Mze

Z jakého důvodu, jsem si vybrala právě toto téma, jsem osvětlila v úvodu moji diplomové práce, v první kapitole bych se chtěla krátce zmínit o fungování a poslání Agentury pro zemědělství a venkov.<sup>76</sup> Posláním AZV je vést systém evidence půdy LPIS, včetně přijímání žádosti o dotace pro daný rok (usiluje se o podávání žádosti o dotace pouze elektronickou formou).

Činnost AZV vychází v první řadě ze zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění, který definuje proces vzniku a aktualizace evidence půdy dle uživatelských vztahů (novela zavádějící evidenci půdy byla přijata zákonem č. 128/2003 Sb., dále upravena novelami č. 441/2005 Sb. a č. 291/2009 Sb.). Další důležitou normou pro AZV je Nařízení Rady (ES) č. 73/2009 ze dne 19. ledna 2009, kterým se stanoví společná pravidla pro režimy přímých podpor v rámci společné zemědělské politiky a kterým se zavádějí některé režimy podpor pro zemědělce a kterým se mění nařízení (ES) č. 1290/2005, (ES) č. 247/2006, (ES) č. 378/2007 a zrušuje nařízení (ES) č. 1782/2003.

AZV není typickým správním orgánem, který by se striktně držel zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Vnitřní činnost a organizace je řízena Metodickými pokyny pro aktualizaci evidence půdy podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů<sup>77</sup>. Tyto metodické pokyny stanoví závazné pokyny a doporučení pro aktualizaci evidence půdy prováděnou pracovníky AZV. Rovněž stanoví technické zásady pro provádění grafických zakresů půdních bloků/dílů půdních bloků.

---

<sup>76</sup> Agentura pro zemědělství a venkov- obecně používána zkratka AZV. Agentura má na starosti vedení a aktualizaci registru půdních bloků, realizaci dotační politiky resortu, poskytování poradenství. Rozlišujeme Agenturu Krajské (KAZV) a okresní AZV. Jedná se o kontaktní místa, kde zemědělci (uživatelé) na základě evidovaných bloků v systému LPIS žádají o zemědělské dotace. Agentury fungují zhruba 10 let, za tuto dobu byly několikrát přejmenovány a slučovány s jinými orgány. AZV jako takové vznikly v r. 2008, když došlo k rozštěpení s pozemkovým úřadem, do této doby byly vedeny pod názvem Zemědělská agentura pozemkový fond.

<sup>77</sup> „metodické pokyny“

Metodické pokyny jsou dále členěny na postupy uplatňované v jednotlivých krocích procesu aktualizace evidence půdy:

1. přijetí ohlášení změny/ohlášení zařazení,
2. řešení kolizí<sup>78</sup>,
3. audit/schvalování změn.

Materiál dále obsahuje zásady pro provádění zvláštních případů aktualizace evidence půdy, jako např. aktualizace vybraných údajů evidence půdy na základě nových ortofotomap anebo aktualizace evidence půdy prováděná v důsledku komplexních pozemkových úprav.

Ke struktuře AZV doplňuji, že základním článkem jsou AZV, vyšším stupněm jsou Krajské AZV, kterých je početně 13 a tyto Krajské agentury spadají a jejich nadřízeným orgánem je Ministerstvo zemědělství ČR.

## **8.2 Zemědělské dotace**

### **8.2.1 Struktura zdrojů**

Dotační zdroje lze v České republice rozdělit na dvě základní skupiny podle zdroje finančních prostředků. Po vstupu ČR do Evropské unie (EU) jsou zemědělcům nabízeny evropské dotační programy (většinou částečně kofinancované ze státního rozpočtu ČR), které jsou vhodně doplněny národními dotačními programy (plně hrazeny ze státního rozpočtu ČR). Evropské dotační programy spolu s národními doplňkovými platbami administruje a vyplácí Státní zemědělský intervenční fond (SZIF). Státní zemědělský intervenční fond je akreditovanou platební agenturou-zprostředkovatelem finanční podpory z Evropské unie a národních zdrojů. Dotace z EU jsou v rámci společné zemědělské politiky poskytovány z Evropského zemědělského záruční fondu (EAGF)<sup>79</sup> a v nynějším programovacím období (2007-2013) také z Evropského zemědělského fondu pro

---

<sup>78</sup> stěžejní část procesu aktualizace, ze které vycházím

<sup>79</sup> EAGF- Fond je spravován Evropskou komisí a členskými státy, fond výbor složený ze zástupců členských států a Komise. Financuje přímé platby zemědělcům v rámci společné zemědělské politiky (SZP) a opatření k regulaci zemědělských trhů, jako jsou intervence a vývozní náhrady.

rozvoj venkova (EAFRD) a z Evropského rybářského fondu (EFF)<sup>80</sup>. Program rozvoje venkova (PRV), který čerpá finanční prostředky z EAFRD nahradil Horizontální plán rozvoje venkova (HRDP) a Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství (OP RVMZ).

V rámci společné zemědělské politiky se v EU uplatňují tři zásady:

- ✓ Společný trh pro zemědělské produkty při společných cenách,
- ✓ Zvýhodnění produkce ze zemí Unie na úkor vnější konkurence
- ✓ Finanční solidarita-financování ze společného fondu, do něhož všichni přispívají.

### **Základní dotační nástroje v ČR:**

#### *a) Přímé platby*

Přímé platby zahrnují jednotnou platbu na plochu, oddělenou platbu za cukr a rajčata a národní doplňkové platby (Top- Up) sloužící k dorovnání jednotné platby na plochu na úroveň starých členských států EU. Žádosti o tyto podpory jsou podávány formou tzv. jednotné žádosti každoročně do 15.5.

#### *b) Program rozvoje venkova ČR na období 2007 až 2013*

Program rozvoje venkova je evropským zdrojem finančních prostředků kofinancovaných částečně ČR. Podpory jsou svým charakterem buď investiční (zejména osa I, III a IV) nebo plošné (osa II s výjimkou řešení lesních kalamit a podpory funkcí lesa). Plošné podpory jsou podávány formou tzv. jednotné žádosti každoročně do 15.5. V rámci investičních podpor jsou vyhlašovány výzvy na příjem projektů.

#### *c) Operační program Rybářství na období 2007 až 2013*

Operační program Rybářství je evropským zdrojem finančních prostředků kofinancovaných částečně ČR. Podpory jsou svým charakterem investiční. Na příjem projektů jsou vyhlašovány výzvy.

---

<sup>80</sup> EFF(ERF) disponuje v období 2007–2013 prostředky ve výši 4,3 miliard eur. Tyto finanční prostředky jsou k dispozici pro všechny oblasti tohoto odvětví – námořní i vnitrozemský rybolov, akvakulturu (tzn. chov ryb, měkkýšů, korýšů a jiných vodních živočichů a pěstování vodních rostlin), zpracování produktů rybolovu a jejich uvádění na trh. Zvláštní pozornost se věnuje rybářským komunitám, které nejvíce zasáhly změny, jimiž odvětví rybolovu prochází v poslední době.

d) *Dotace v rámci Společné organizace trhu*

Z hlediska podpor poskytovaných v rámci společných organizací trhu jsou zde prezentovány pouze podpory organizovanosti producentů v rámci komodity ovoce a zelenina a dále podpory směřované do komodity víno. Jedná se o podpory evropské s částečným kofinancováním ze státního rozpočtu ČR.

e) *Národní dotace*

Po vstupu do EU lze národní dotace hrazené čistě ze státního rozpočtu ČR administrované Ministerstvem zemědělství ČR rozdělit do třech základních směrů - podpory různého charakteru vyhlášené formou Zásad, které každoročně schvaluje ministr zemědělství, podpory směřující do lesního hospodářství a podpory směřující do vodního hospodářství.

f) *Podpůrný garanční a lesnický fond*

Hlavní činností tohoto fondu je poskytování podpor ve formě dotaci úroků a garancí části jejich jistiny úvěrů na ekonomicky návratné podnikatelské záměry, a to v rámci programu Zemědělec a programu Půda. Zdrojem finančních prostředků je státní rozpočet ČR. Podpora se poskytuje pouze na investice, které nejsou považovány za přijatelné výdaje v rámci Programu rozvoje venkova.<sup>81</sup>

## 8.2.2 Program rozvoje venkova

Program rozvoje venkova České republiky (dále jen PRV) je nástrojem pro získání podpory poskytované Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD)<sup>82</sup>. PRV na roky 2007 až 2013 byl schválen 23. května 2007 Výborem pro rozvoj venkova Evropské Komise a již v květnu toho roku byl zahájen příjem žádostí o dotaci pro některá opatření osy II následovaný příjmem žádostí v červenci pro vybraná opatření osy I a III.

---

<sup>81</sup> <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/zakladni-informace/ze dne 25.10.2012>

<sup>82</sup> EAFRD-**Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD - European Agricultural Fund for Rural Development)**- finanční nástroj na podporu rozvoje venkova, který nepatří mezi strukturální fondy EU a nespadá tak do politiky hospodářské a sociální soudržnosti, nýbrž spadá do společné zemědělské politiky EU. Prostředky z EAFRD slouží ke zvýšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství, lesnictví a k rozvoji venkovských oblastí. V ČR jsou z něj hrazeny projekty předložené do tzv. Programu rozvoje venkova ČR, jehož řídicím orgánem je Ministerstvo zemědělství ČR.

Řídicím orgánem PRV je Ministerstvo zemědělství ČR.

Zprostředkujícím subjektem PRV je Státní zemědělský intervenční fond (SZIF).

Základní struktura Programu má 4 osy a jejich zaměření je následující:

- Osa I je zaměřena na zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví.
- Osa II má společný cíl zvýšit biologickou rozmanitost, chránit vodu a půdu a zmírnit klimatické změny.
- Osa III směřuje ke zkvalitnění života ve venkovských oblastech a diverzifikaci hospodářství venkova.
- Osa IV má napomoci místním obyvatelům venkovských mikroregionů principem „zdola-nahoru“ vypracovat vlastní strategii rozvoje území, ve kterém žijí a podpořit projekty pro jeho rozvoj – metodu LEADER.

Ministerstvo zemědělství ČR zřídilo v souladu s nařízením Rady (ES) č. 1698/2005 Celostátní síť pro venkov (dále jen Síť) jako komunikační platformu PRV. Činnost Síť byla oficiálně zahájena 11. listopadu 2008 na jednání Monitorovacího výboru PRV. Síť plní úlohu „komunikačního mostu“ mezi Evropskou komisí a členskými státy za účelem zefektivnění zpětné vazby o dopadech a implementaci jednotlivých programů rozvoje venkova.<sup>83</sup>

### 8.2.3 kontrola podmíněnosti Cross compliance

S evropskými dotačními nástroji jsou úzce svázány *kontroly podmíněnosti Cross compliance*. V České republice jsou prováděny Kontroly podmíněnosti Cross Compliance od 1.1.2009.

Jedním z hlavních témat současné zemědělské politiky je řešení negativních dopadů zemědělství na krajinu a životní prostředí. Systém Kontroly podmíněnosti byl v roce 2003 iniciován reformou Společné zemědělské politiky a stal se klíčovým prvkem k vyjednávání o zachování evropských dotací do zemědělství i v budoucnu.

Od 1. 1. 2009 je v České republice vyplácení přímých podpor a dalších vybraných dotací "podmíněno" plněním standardů udržování půdy v Dobrém zemědělském a environmentálním stavu, dodržováním povinných požadavků v oblasti životního

---

<sup>83</sup> Státní zemědělský a intervenční fond (SZIF)-<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>, ze dne 25.10.2012

prostředí, veřejného zdraví, zdraví zvířat a zdraví rostlin, dobrých životních podmínek zvířat a minimálních požadavků v rámci agroenvironmentálních opatření.

V případě, že žadatel o dotace tyto podmínky nedodrží, může mu být snížena nebo, v nejkrajnějším případě, neposkytnuta výplata vybraných využívaných dotací. Plnění standardů a požadavků je ověřováno kontrolou plnění tzv. kontrolovaných požadavků. Jejich formu a metodu kontroly si každá země EU stanovuje sama, dle národních specifik.

## 9. „Zemědělství v číslech“

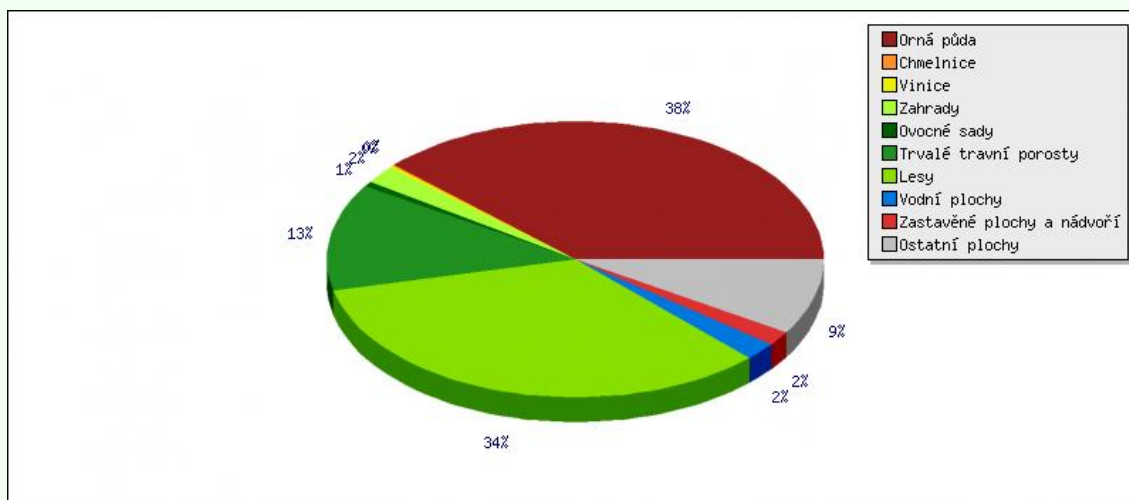
### 9.1. Úbytek zemědělské půdy

V zemědělství se dlouhodobě snižuje jak počet pracujících, stejně tak dochází i k úbytku zemědělské půdy. Tento úbytek zemědělské půdy byl za období 2000–2011 o 1,2 %, zejména pak orné půdy v důsledku rozšiřování zastavěných a ostatních ploch (mezi roky 2000–2011 nárůst o 3 %). V rámci zemědělské půdy dochází k příznivému nárůstu ploch trvalých travních porostů (za období 2000–2011 o 2,9 %) na úkor orné půdy (za období 2000–2011 pokles o 2,7 %). Mírně narůstá plocha lesů (mezi roky 2000–2011 nárůst o 0,9 %).

ČR je zemí s vysokým podílem orné půdy na celkové rozloze státu (38 %, 5. místo v EU27) a poměrně vysokou lesnatostí (33,7 %). Většinu území ČR tvoří, z hlediska typologie využití území, pro střední Evropu typická lesozemědělská a zemědělská krajina. Zemědělská půda tvořila dle údajů ČÚZK v roce 2011 celkem 4 229 tis. ha (tj. 53,6 % celkové rozlohy půdního fondu), nezemědělská půda 3 657 tis. ha. V rámci zemědělské půdy má nejvyšší podíl, jak ukazuje graf číslo jedna, orná půda (70,9 %), na druhém místě jsou trvalé travní porosty (23,4 %), zbývajících 5,7 % tvoří chmelnice, vinice, ovocné sady a zahrady.



**Graf 1: Využití půdy v posledním dostupném roce, ČR (% celkové výměry)**



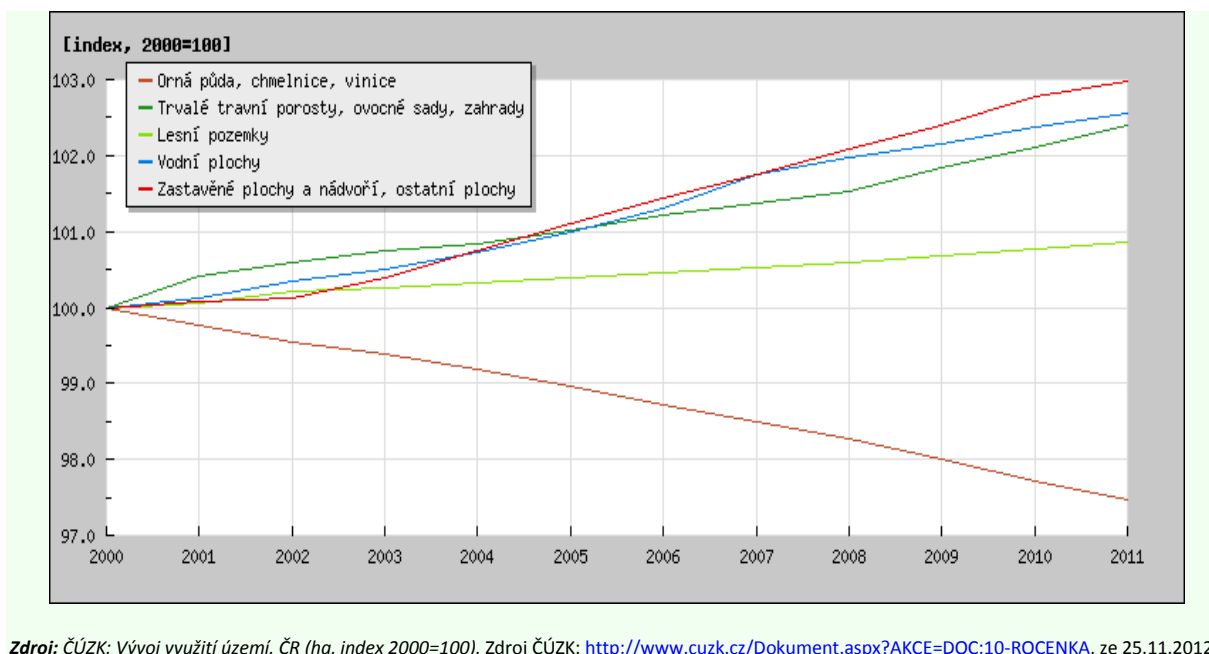
**Zdroj:** ČÚZK: Využití půdy v posledním dostupném roce, ČR (ha, % celkové výměry), <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>

Trendy změn využití území po roce 2000 jsou charakteristické postupným **úbytkem** orné půdy **a nárůstem** trvalých travních porostů v rámci zemědělského půdního fondu a dále postupným růstem zastavěných a ostatních ploch, jak nám ukazuje graf č. 2. Tyto změny jsou důsledkem tzv. extenzifikace využití méně atraktivních a odlehlejších oblastí, kde dochází k snižování výměry orné půdy a zvyšování rozsahu trvalých travních porostů a lesních pozemků.

Úbytek **orné půdy** představoval v roce 2011 celkem 9 056 ha (cca 3 % celkové výměry). Přibližně 53 % této výměry orné půdy se přeměnilo v trvalé travní porosty (nejvíce v Jihočeském kraji a Plzeňském kraji), dalších zhruba 30 % bylo zastavěno, což představuje zástavbu cca 7,5 ha každý den. Největší podíl orné půdy na úkor zastavěných ploch a ostatních ploch (např. dopravní komunikace) byl zabrán v Hl. m. Praha (cca 95 % z 82 ha), dále v Jihomoravském kraji (58,4 %) a Středočeském kraji (33,3 %). Naopak v roce 2011 přibýlo 1 356 ha orné půdy, a to z velké části přeměnou trvalých travních porostů a ostatních ploch (zejména v Karlovarském, Ústeckém a Jihomoravském kraji). Následkem těchto změn se snížila celková bilance orné půdy meziročně o 7 700 ha, tj. o 0,26 %, od roku 2000 se výměra orné půdy snížila o 2,7 %.

**Trvalé travní porosty (TTP)** se rozšířily v roce 2011 o 3 434 ha, tj. o 0,3 % (od roku 2000 o 2,9 %). Nové TTP vznikají zejména na bývalé orné půdě, celkem v roce 2011 na úkor TTP ubylo 4 794 ha orné půdy (zhruba čtvrtina v Jihočeském kraji). Tato hodnota převyšuje celkový nárůst, neboť některé TTP byly naopak rozorány a přeměněny na ornou půdu (557 ha) nebo využity jiným způsobem.

**Graf 2: Vývoj využití území v ČR (index 2000=100)**



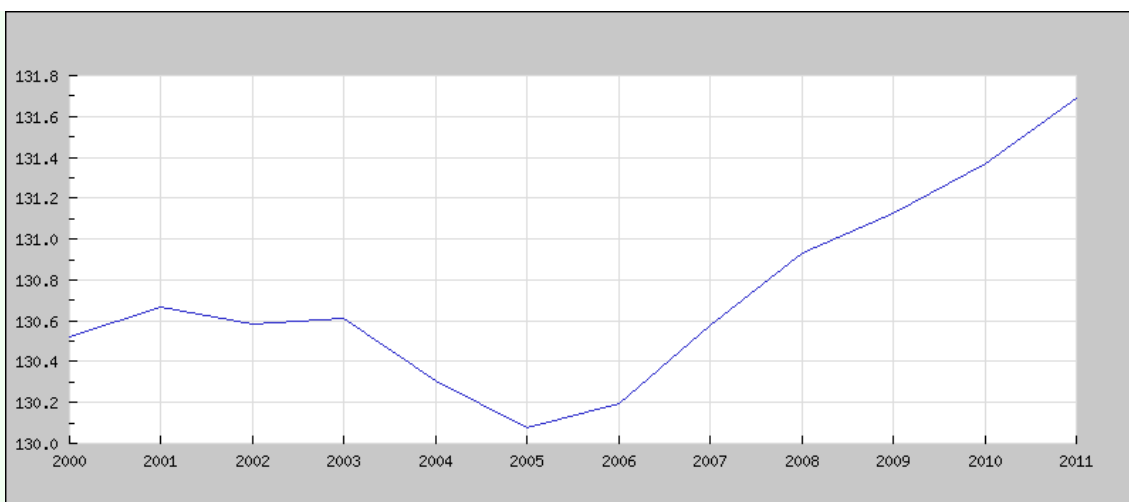
Zdroj: ČÚZK: Vývoj využití území, ČR (ha, index 2000=100), Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze 25.11.2012

**Legenda:**

- Orná půda, chmelnice, vinice
- Trvalé travní porosty, ovocné sady, zahrady
- Vodní plochy
- Lesní pozemky
- Zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy

Pro hlavní zemědělské oblasti a urbanizační centra je typické naopak **intenzifikované využití**, jehož důsledkem je zejména nárůst rozsahu zastavěných a ostatních ploch, jak nám ukazuje graf č. 3., případně i orné půdy na úkor ostatních environmentálně cennějších kategorií využití území. Zatímco první proces je z krajinně-ekologického hlediska spíše pozitivní, intenzifikace využití je jednoznačně negativní.

**Graf 3: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR (tis. ha)**



**Zdroj:** ČÚZK: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR (ha, % celkové výměry), <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze dne 25.11.2012

**Poznámka:** Přechodný pokles výměry zastavěných ploch a nádvoří kolem roku 2005 byl vyvolán tím, že byly převáděny např. plochy v areálech závodů dosud evidované jako zastavěné plochy a nádvoří do ostatních ploch, pokud neodpovídaly charakteristice druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří pro účely katastru (manipulační plochy apod.).

Rozsah **zastavěných a ostatních ploch** se meziročně v roce 2011 zvýšil o 1 656 ha (0,2 %), od roku 2000 o 24 162 ha (3 %). Pozitivním zjištěním je, že intenzita zástavby území v posledních letech klesá. Plocha nově zabraného území výstavbou byla v roce 2011 nejmenší od roku 2002 a ve srovnání s rokem 2004, kdy bylo zastavěno okolo 2 800 ha území, byla na úrovni přibližně 60 % tehdejšího stavu. Zastavěné a ostatní plochy zaujímaly v roce 2011 cca 834,2 tis. ha, což představuje 10,6 % rozlohy území ČR.

**Tabulka č. 1: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR (ha, % celkové výměry)**

Rok	Autor dat	Kvalita údaje	Rozloha zastavěného území [ha]	Rozloha zastavěného území [% celkové výměry]
2000	ČÚZK	konečný údaj	130 522	1,65
2001	ČÚZK	konečný údaj	130 666	1,66
2002	ČÚZK	konečný údaj	130 587	1,66
2003	ČÚZK	konečný údaj	130 610	1,66
2004	ČÚZK	konečný údaj	130 307	1,65
2005	ČÚZK	konečný údaj	130 078	1,65
2006	ČÚZK	konečný údaj	130 194	1,65
2007	ČÚZK	konečný údaj	130 574	1,66
2008	ČÚZK	konečný údaj	130 933	1,66
2009	ČÚZK	konečný údaj	131 127	1,66
2010	ČÚZK	konečný údaj	131 366	1,67
2011	ČÚZK	konečný údaj	131 691	1,67

Zdroj: ČÚZK: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR (ha, % celkové výměry), <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>

ze dne 25.11.2012

**Tabulka č. 2: Základní údaje o zemědělství + produkce ČR k 31.12.2011**

Podíl zemědělství na HDP v běžných cenách	0,9 %
Obhospodařovaná zemědělská půda	3 626 794 ha
Z toho výměra orné půdy	2 662 479 ha
Počet pracovníků na 100 ha zemědělské půdy	méně jak 4
Průměrná hrubá měsíční mzda	16 961 Kč/fyzická osoba
Saldo agrárního zahraničního obchodu	-23 mld. Kč
Plocha: Obiloviny	1 558 596 ha
Olejníny	483 851 ha
Cukrovka	50 380 ha
Brambory	29 788 ha
Trvalé travní porosty	920 082 ha
Chmel	5 335 ha
Vinné hrozny	16 302 ha
Stavy skotu	1 357 804 kusů
Z toho: Krávy	553 765 kusů
Dojnice	393 765 kusů
Krávy bez tržní produkce mléka	160 000 kusů
Stavy prasat	2 134 995 kusů
Z toho: Prasnice	149 538 kusů
Stavy drůbeže	24 284 868 kusů
Z toho: Slepice	6 351 080 kusů

Zdroj ZSČR: <http://www.zscr.cz/o-nas/analyzy-statistiky/zakladni-informace-o-zemedelstvi-cr/zakladni-udaje-o-zemedelstvi-cr-a920698>, 25.11.2012

## 9.1.1 Přírůstky a úbytky orné půdy-srovnání jednotlivé kraje

**Tabulka č. 3: Přírůstky a úbytky orné půdy v krajích a jejich přesun do jiných druhů pozemků za rok 2011 (v hektarech)**

### Přírůstky orné půdy

Kraj	Přírů.orné půdy	Chmel-nice	Vinice	Zahrada	Ovocný sad	TTP	Lesní poz.	Vodní plocha	Zasta. ploch.a nád.	Ostatní plocha
Hlavní město Praha	2,12	0	0	-1,49	-0,02	-0,07	-0,01	-0,02	0	-0,15
Středočeský kraj	104,93	-7,86	0	-5,78	-17,74	-21,55	-6,85	-3,34	-4,75	-23,7
Jihočeský kraj	133,40	0	0	-0,77	-0,33	-100,15	-4,21	-4,49	-3,78	-18,96
Plzeňský kraj	56,55	-6,38	0	-0,71	-0,10	-17,56	-12,18	-1,78	-5,58	-10,69
Karlovarský kraj	289,21	0	0	-0,11	0	-169,16	-0,44	-0,18	-0,69	-118,64
Ústecký kraj	270,07	-0,16	0	-0,08	-2,19	-8,53	-0,90	-0,77	-0,33	-254,66
Liberecký kraj	45,32	0	0	-0,11	-0,09	-40,31	-0,13	-0,11	-0,51	-3,59
Královhradecký kraj	17,23	0	0	-1,57	-1,50	-4,30	-1,91	-0,41	-1,17	-6,21
Pardubický kraj	26,45	0	0	-0,53	-0,05	-16,49	-3,58	-1,05	-0,47	-4,12
Kraj Vysočina	83,75	0	0	-0,90	-0,02	-56,24	-7,48	-2,06	-2,36	-12,79
Jihomoravský kraj	261,59	0	-11,31	-3,28	-61,52	-114,17	-11,37	-19,54	-9,01	-27,02
Olomoucký kraj	23,25	0	0	-0,46	-3,02	-0,90	-3,39	-0,23	-0,47	-14,41
Zlínský kraj	21,35	0	0	-0,77	0	-3,12	-3,30	-4,66	-1,49	-5,23
Moravskoslezský kraj	20,74	0	0	-0,17	-0,71	-3,98	-1,61	-0,67	-1,38	-11,96
ČR	1355,97	-14,41	-11,31	-16,71	-87,31	-556,53	-57,36	-39,32	-32,00	-512,19

### Úbytky orné půdy

Kraj	Přírů.orné půdy	Chmel-nice	Vinice	Zahrada	Ovocný sad	TTP	Lesní pozemk	Vodní plocha	Zasta. ploch.a nád.	Ostatní plocha
Hlavní město Praha	-82,34	0	0	0,76	0	1,81	0,02	0,92	5,99	72,13
Středočeský kraj	-881,38	0,28	0	53,56	103,64	321,84	71,46	21,78	53,62	241,37
Jihočeský kraj	-1634,92	0	0	26,07	0,99	1145,25	102,83	39,29	16,01	284,18
Plzeňský kraj	-968,06	0	0	19,98	3,88	608,52	51,22	36,38	13,33	233,52
Karlovarský kraj	-161,80	0	0	2,57	0	100,47	27,27	3,96	1,76	25,75
Ústecký kraj	-825,96	11,78	0,66	7,16	6,21	392,24	64,30	17,43	7,65	315,73
Liberecký kraj	-547,40	0	0	6,90	8,63	426,64	42,82	5,96	3,46	52,58
Královhradecký kraj	-440,54	0	0,22	14,63	5,29	274,16	35,79	20,90	9,70	78,79
Pardubický kraj	-637,89	2,13	0	9,53	0,74	411,34	63,71	18,23	11,25	120,83
Kraj Vysočina	-706,85	0	0	15,82	0,70	342,16	75,59	25,55	16,24	230,02
Jihomoravský kraj	-785,56	0	92,12	22,93	15,00	123,21	39,16	31,94	37,43	421,76
Olomoucký kraj	-526,20	0	0	16,03	0,78	209,63	35,29	36,43	11,39	216,11
Zlínský kraj	-460,22	0	0	11,25	0,83	248,85	33,72	5,84	20,60	137,50
Moravskoslezský kraj	-397,12	0	0,61	3,79	56,22	188,19	33,29	5,45	8,42	100,64
ČR	-9056,24	14,19	93,61	210,99	202,91	4794,32	676,47	270,05	216,85	2530,89

Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA> [online] zed ne 25.11.2012

## 9.2. Budoucí výhled poklesu zemědělské půdy

Pokud nebude zemědělská půda dostatečně chráněna a nebude maximálně podporováno zemědělské využití této půdy, bude na její úkor přibývat zastavěných a ostatních ploch. Měla by proto být věnována větší pozornost tvorbě územních plánů – obce a města by neměla v rámci tohoto procesu plány měnit na základě tlaku investorů a developerů. Důležité je chránit nezastavěné území a nepovolit účelovou přeměnu ploch na okraji obce, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v zastavitelné území.

V mezinárodním kontextu je ČR zemí s nadprůměrným podílem orné půdy na celkové ploše území a mírně nadprůměrnou lesnatostí, která je však pouze přibližně poloviční ve srovnání se skandinávskými zeměmi. Co se týče zastavěných a ostatních ploch, řadí se ČR spíše pod průměr, zejména v porovnání s Německem, Spojeným královstvím, Francií či Itálií, které se řadí mezi země s vysokým podílem zastavěných a ostatních ploch na celkové rozloze území.

Problém úbytku zemědělské půdy je celosvětový. I sousední Německo se potýká se značným úbytkem zemědělské půdy. Denně ubývá pro účely výstavby a dopravy 110 ha půdy, tzn. za rok 40 tis. ha půdy. V samotném Bavorsku je to 28 ha denně, ale v přepočtu na 1 obyvatele ubývá nejvíce půdy v nových spolkových zemích. Při pokračování tohoto trendu by například v Porýní – Falci za 175 let nebyla žádná nezastavěná plocha. Tento proces zasahuje i rozvojové země, bylo uvedeno, že např. v Africe za posledních 25 let došlo ke zmenšení využitelných ploch orné půdy o 2/3, v Asii a Latinské Americe o 1/3. V Německu úbytek půdy není hlavním problémem tradičního zemědělství, neboť zemědělec nyní uživí 150 osoba v budoucnu kolem 250 osob. Vlastníci půdy na ní většinou nehopodaří, např. v Bavorsku je přes 60 % půdy propachtováno, v nových spolkových zemích přes 90 %. Spíše politickým problémem je, že za 50 let poklesl počet zemědělských podniků na polovinu. Pro zemědělství je nyní rozhodující jeho mimo produkční funkce, udržování krajiny, které však musí být dotováno.

### 9.3. Návrh řešení poklesu zemědělské půdy

Jako možný způsob řešení poklesu zemědělské půdy spatřuji v nastavení daleko tvrdších podmínek pro změnu zemědělské půdy na urbanizované plochy. Každý, kdo se rozhlédne, ať již při cestě po dálnici, kde je cesta lemována neskutečným množstvím překladišť, či kdekoli jinde, spatří jezerům připomínající (zejména na ortofotomapách) fotovoltaické elektrárny. Třpytící se fotovoltaické panely zabírají v současné době plochu, kde ještě před časem rostla pšenice, kukuřice, či se pěstovalo cokoli jiného. Kladu si otázku, jak je možné, aby se z kvalitní orné půdy tak snadno mohla stát v naší republice plocha, jež přináší užitek jen úzké skupince lidí, zejména developerů. Odpověď je jednoduchá - je to pouze na zákonodárcích a legislativě, kteří tento vývoj mohou změnit. A trendem je bohužel další snižování zemědělské půdy ku prospěchu dalších urbanizovaných ploch, byť v současné době nejde k tak razantnímu poklesu zemědělské půdy jako tomu bylo nejvýrazněji v roce 2004. Přesto každý den mizí 15 ha zemědělské půdy, což je pro mě velice znepokojivé číslo. Tuto nepříznivou situaci bych se snažila vyřešit zvýšením poplatku za zábor zemědělské půdy min. 15 krát vyšší částkou, než činí v současné době, s přihlédnutím k bonitě půdy, a zabránit tak developerským firmám rozprodávat kvalitní půdu vhodnou pro zemědělství.



## 10. Ekologické zemědělství

Ekologické zemědělství<sup>84</sup> je moderní formou obhospodařování půdy bez používání chemických vstupů s nepříznivými dopady na životní prostředí, zdraví lidí a zdraví hospodářských zvířat. Tento zemědělský produkční systém, který umožňuje produkovat vysoce kvalitní potraviny, je nedílnou součástí agrární politiky ČR. Kromě produkce biopotravin přispívá ekologické zemědělství k lepším životním podmínkám chovaných zvířat, k ochraně životního prostředí a ke zvýšení biodiverzity prostředí. Ministerstvo zemědělství je garantem dodržování pravidel pro ekologické zemědělství, a to jak národní, tak evropské legislativy. MZe dále administruje státní podporu pro ekologické zemědělce v rámci národních dotací a Programu rozvoje venkova a má v gesci realizaci strategických dokumentů rozvoje ekologického zemědělství. Formou finančních podpor se aktivně se podílí na podpoře marketingu, osvěty a vzdělávání.<sup>85</sup>

### 10.1. Právní úprava EZ v ČR

Rozvoj ekologického zemědělství byl umožněn až demokratickými změnami ve společnosti po roce 1989. V České republice definuje ekologické zemědělství a stanovuje kritéria pro označení produktů jako „produkt ekologického zemědělství“ zákon č. 242/2000 Sb. Tento zákon upravuje především proces registrace pro ekologické zemědělství, kontrolní systém a systém sankcí za porušení pravidel ekologického zemědělství. Od 1. května 2004 se pak i na Českou republiku vztahuje evropské nařízení Rady 834/2007 o ekologickém zemědělství a nařízení Komise 889/2008, které je závazné pro všechny členské země Evropské unie. Soubor nové legislativy doplňuje nařízení Komise (ES) 1235/2008, kterým se stanoví prováděcí pravidla pro dovoz biopotravin ze třetích zemí, nařízení Komise 710/2009, kterým se upravují podmínky v oblasti ekoakvakultury a nařízení Komise (ES) 271/2010, kterým je stanoveno nové evropské logo pro biopotraviny.

---

<sup>84</sup> Dále jen EZ

<sup>85</sup> <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/ekologicke-zemedelstvi/>

### **10.1.1 Novela zákona č. 242/2000 Sb.**

Dne 1. 1. 2012 nabyl účinnosti zákon č. 344/2011, kterým se mění dosavadní zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství. Novela byla přijata především na základě nové evropské legislativy ekologického zemědělství, kterým je nařízení Rady (ES) č. 834/2007 a prováděcí nařízení Komise (ES) č. 889/2008. Co přinesla novela zákona o ekologickém zemědělství? Vlastní pravidla hospodaření pro ekologické zemědělství a produkci biopotravin jsou upravena v evropské legislativě, proto se v národním zákoně již nevyskytují. Zákon tak upravuje především administrativní postupy, nebo některé ustanovení týkající se kontrolního systému.

- ***Co se tedy novelou zákona mění?***

Celkově došlo ke zjednodušení zákona, protože byla vypuštěna všechna duplicitní ustanovení s evropskou legislativou.

Hlavním smyslem novely bylo dále zjednodušit administrativu kolem registrace nových osob podnikajících v ekologickém zemědělství. Proto se již neplatí správní poplatek 1 000 Kč za podání žádosti o registraci a také byly zjednodušeny formuláře pro registraci. Místo dosavadních 5 formulářů bude jednotný formulář pro všechny typy osob podnikajících v ekologickém zemědělství (zemědělci, výrobci, obchodníci, včelaři, dovozci biopotravin apod.). Konečná podoba formuláře bude obsažena v novele prováděcí vyhlášky č. 16/2006 Sb., na které se v současné době intenzivně pracuje. Noví žadatelé také budou registrováni ve smyslu zákona již od začátku přechodného období, nikoliv až po jeho ukončení.

Zákon také stanoví administrativní postup při vydávání výjimek z pravidel ekologického zemědělství. Výjimky už nemohou vydávat kontrolní organizace, proto je od roku 2010 vydává MZe a některé žádosti o vydání výjimky jsou nově zpoplatněny částkou 1 000,- Kč. Pouze výjimku na použití neekologického osiva a sadby brambor vydává ÚKZÚZ, odbor osiva a sadby a tato žádost není zpoplatněna. Dále není zpoplatněna žádost o výjimku v případě katastrofických událostí a žádost o zkrácení přechodného období.

V oblasti kontrolního systému se nově stanovuje lhůta, do kdy musí osoba podnikající v ekologickém zemědělství dokončit proces přechodu k jiné kontrolní organizaci, pokud chce svoji kontrolní organizaci změnit. Pokud původní smlouva o kontrolní činnosti pozbude platnosti, musí osoba podnikající v ekologickém zemědělství (pokud má zájem dále pokračovat v podnikání v ekologickém zemědělství) do 30 dnů uzavřít smlouvu s jinou

kontrolní organizací, jinak mu bude zrušena registrace. V oblasti správních řízení byly také přeformulovány skutkové podstaty porušení pravidel ekologického zemědělství tak, aby odpovídali terminologii evropské legislativy.

V oblasti chovu zvířat zákon reaguje na aktuální situaci, kdy se v praxi stávalo, že na ekologické farmě byly v režimu ekologického zemědělství pouze pozemky, ale zvířata byla i nadále konvenční a pobývala na ekofarmě celoročně. Zákon proto stanovuje nově maximální dobu 90 dnů, po které mohou být na ekofarmě v průběhu 1 roku přítomna konvenční zvířata, například za účelem smluvního výpasu.

Pro rozvoj EZ v ČR vypracovalo Mze tzv. Akční plán, který navazuje na aktuální vývoj v této oblasti v EU. Ten se zaměřuje na spotřebitele a zároveň vytváří zemědělcům v EU volný prostor k tomu, aby produkovali, co si žádá trh. Český Akční plán předpokládá rozšíření ekologicky obdělávaných ploch na 10 % zemědělské půdy a také rozšíření pěstování tržních plodin. Hlavním cílem Akčního plánu je řešení vztahu ekologického zemědělství k životnímu prostředí a pohodě zvířat, posílení informovanosti a důvěry spotřebitele, podpora zpracování bioproduktů a marketingu.

Ekologické podniky mají za povinnost jejich produkci značit tím, že před názvem výrobku uvedou předponu BIO (např. BIO pšenice). Předchází se tím záměna s konvenčními výrobky.

## **10.2 Základní statistické ukazatele EZ**

Počet ekologických zemědělců za rok 2011 opět narostl. K 31. 12. 2011 jich hospodařilo téměř 4 000, a to na celkové výměře blížící se 500 000 ha, což představuje podíl 11,40% z celkové výměry zemědělské půdy. Stabilně se zvyšuje výměra orné půdy, která dosáhla téměř 60 000 ha, což znamená nárůst o cca 5 000 ha za rok 2011. Zvýšila se také výměra vinic v ekologickém zemědělství na současných téměř 1000 ha. Počet ekofarek se tak zvýšil za rok 2011 o 11 %, počet výrobců biopotravin o 3 % a dosáhl již téměř 650 provozoven. V ekologickém zemědělství hospodaří dále 10 včelařů, výměra rybníků v ekologickém zemědělství je 55 ha.

#### Tabulka č. 4: Podíl EZ a druhu kultury na celkové výměře zemědělské půdy

Ukazatel*	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Ostatní plochy (ha)	24 670,97	23 616	21 753	19 890	18 054	18 158
Podíl na celkové výměře zemědělské půdy (%)	6,61	7,35	8,04	9,38	10,55	11,4
Počet ekofarem	963	1 318	1 946	2 689	3 517	3 920
Počet výrobců biopotravin	152	253	422	497	626	646
Výměra orné půdy (ha)	23 478,57	29 505,20	35 178	44 906	54 937	59 281
Výměra trvalých kultur (sady + vinice) (ha)	1 195,61 (sady + vinice)	1 625	2 764	3 678	5 128	6 453
Výměra trvalých kultur (vinice) (ha)		245	341	645	803	965
Výměra trvalých travních porostů (ha)	232 189,53	257 899	281 596	329 232	369 272	398 060
Výměra zemědělské půdy v ekologickém zemědělství (ha)	281 535	312 890	341 632	398 407	448 202	482 927

Zdroj Mze: Základní statistické údaje ekologického zemědělství Ministerstva zemědělství k 31.12.2011, vlastní zpracování

\* ukazatel-základní statistické údaje k 31.12.2011, Mze ČR

### 10.3 Porovnání aktuálních statistických údajů s předchozími lety

Tabulka č. 5: Vývoj výměry zemědělské půdy v ekologickém zemědělství ČR

<i>Rok</i>	Počet podniků celkem	Výměra zemědělské půdy v EZ v ha	Procentický podíl ze zem. půdního fondu
1990	3	480	-
1991	132	17 507	0,41
1992	135	15 371	0,36
1993	141	15 667	0,37
1994	187	15 818	0,37
1995	181	14 982	0,35
1996	182	17 022	0,40
1997	211	20 239	0,47
1998	348	71 621	1,67
1999	473	110 756	2,58
2000	563	165 699	3,86
2001	654	217 869	5,09
2002	721	235 136	5,50
2003	810	254 995	5,97
2004	836	263 299	6,16
2005	829	254 982	5,98
2006	963	281 535	6,61
2007	1318	312 890	7,35
2008	1 946	341 632	8,04
2009	2 689	398 407	9,38
2010	3 517	448 202	10,55
<b>2011</b>	<b>3 920</b>	<b>482 927</b>	<b>11,40</b>

Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze dne 25.11.2012, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 6: Počet výrobců biopotravin v letech 2001-2011**

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>2011</b>
<b>Počet výrobců biopotravin</b>	75	92	96	116	125	152	253	422	497	626	<b>646</b>

Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze dne 25.11.2012, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 7: Vývoj struktury půdního fondu v ekologickém zemědělství ČR (ha)**

Plochy	rok 2001 výměra	rok 2002 výměra	rok 2003 výměra	rok 2004 výměra	rok 2005 výměra	rok 2006 výměra	rok 2007 výměra
Orná půda	19 164	19 536	19 637	19 694	20 766	23 478,57	29 505

TTP	195 633	211 924	231683	235 379	209 956	232 189,53	257 899
Trvalé kultury	963	898	928	1 170	820	1 195,61	1870
Ostatní plochy	2 354	2 778	2747	7 056	23 440	24 670,97	23 616
<b>Celkem</b>	<b>218 114</b>	<b>235 136</b>	<b>254 995</b>	<b>263 299</b>	<b>254 982</b>	<b>281 534,68</b>	<b>312 890</b>

Plochy	rok 2008 výměra	rok 2009 výměra	rok 2010 výměra	rok 2011 výměra
Orná půda	35 178	44 906	54 937	59 281
TTP	281 596	329 232	369 272	398 060
Trvalé kultury (sady)	2 764	3 678	5 128	6 453
Trvalé kultury (vinice)	341	645	803	965
Trvalé kultury (chmelnice)	0	8	8	10
Ostatní plochy	21 753	19 890	18 054	18 158
<b>Celkem</b>	<b>341 632</b>	<b>398 407</b>	<b>448 202</b>	<b>482 927</b>

Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze dne 25.11.2012, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 8: Podíl jednotlivých kultur na celkové výměře ekologického zemědělství (%)**

Plochy	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011
Orná půda	8,78	8,31	7,70	7,50	8,1	8,34	9,43	10,30	11,38	12,27	12,29
TTP	89,69	90,13	90,86	89,40	82,4	82,5	82,42	82,42	82,63	82,38	82,42
Trvalé kultury	0,45	0,38	0,36	0,40	0,30	0,42	0,60	0,91	1,08	1,33	1,54
Ostatní plochy	1,08	1,18	1,08	2,70	9,2	8,74	7,55	6,37	4,91	4,02	3,75
<b>Celkem</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Zdroj ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>, ze dne 25.11.2012, vlastní zpracování.



## 10.4. Dotace v ekologickém zemědělství

**Tabulka č. 9: Vyplacené finanční prostředky v rámci agroenvironmentálního opatření „Ekologické zemědělství“ - dotace na plochu zařazenou do ekologického zemědělství nebo přechodného období v letech 1998 - 2010**

Rok	Vyplacené finanční prostředky
1998	48 091 000
1999	84 168 000
2000	89 101 971
2001	167 966 104
2002	210 861 131
2003	230 810 809
2004	292 200 000
2005	285 828 855
2006	304 995 064
2007	536 410 176
2008	687 594 517
2009	980 809 000
<b>2010</b>	<b>1 154 028 000</b>

Zdroj Mze: Povinně zveřejňované údaje, Ekologické zemědělství, <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/ekologicke-zemedelstvi/>, ze dne 25.11.2012

Od roku 2007 je podpora ekologickým zemědělcům na plochu vyplácena v rámci Programu rozvoje venkova 2007 – 2013.

### **Výše dotace byla pro rok 2011 následující:**

- 155 EUR/ha při hospodaření na orné půdě, s výjimkou pěstování zeleniny nebo speciálních bylin,
- 89 EUR/ha při hospodaření na travních porostech pro 100 % ekologického zemědělce (bez souběhu s konvenčním zemědělstvím), 71 EUR/ha pro zemědělce se souběhem
- 849 EUR/ha, při obhospodařování vinic, ovocných sadů nebo chmelnic/ 510 EUR/ha při obhospodařování extenzivních ovocných sadů
- 564 EUR/ha při pěstování zeleniny nebo speciálních bylin na orné půdě

Od roku 2007 jsou ekologičtí zemědělci a výrobci biopotravin bodově zvýhodněni také v následujících pěti investičních opatření PRV, jde o Osy I a III:

- Modernizace zemědělských podniků
- Zahájení činnosti mladých zemědělců
- Přidávání hodnoty zemědělským a potravinářským produktům
- Podpora cestovního ruchu
- Diverzifikace činností nezemědělské povahy

## 11. Návrh nového občanského zákoníku<sup>86</sup>

### 11.1. Obecně o NOZ<sup>87</sup>

V této kapitole bych se chtěla zamyslet nad tím, co pozitivního či negativního nám přinese úprava nového občanského zákoníku, jejíž účinnost je datována od 1. ledna 2014. Nepůjde totiž o pouhé znovelizované části, ale bude vytvořen zcela nový kodex. Text návrhu zřetelně prozrazuje, že autoři byli více než inspirováni dikcí obecného občanského zákoníku z roku 1811.

O novém občanském zákoníku jsem toho poslední dobou slyšela opravdu hodně. Samozřejmě nejvíce jsem se soustředila na to, co mě opravdu zajímá a to jsou smlouvy, lépe řečeno nájemní smlouvy, ještě lépe nájemní smlouvy zemědělských pozemků.

Smlouva je nástrojem dobrovolné regulace vzájemných práva povinností. Přímo neovlivňuje postavení osob, které jí nejsou účastny. V oblasti smluvního práva se tak naplno projeví hlavní tendence nového kodexu. Primární důraz klade nový zákoník na svobodu vůle stran. To se projevuje v několika směrech. Základem je dispozitivita úpravy. Není-li konkrétně stanoveno jinak, strany se mohou od zákona odchýlit<sup>88</sup>. V oblasti smluvního práva se donucující pravidla vyskytují jen výjimečně. Toto se týká též pravidel vzniku smlouvy. Strany mohou volně modifikovat i je. Zákon výslovně předvídá, že ustanovení o nabídce a přijetí se použijí jen přiměřeně, ujednají-li strany pro uzavření smlouvy jiný postup<sup>89</sup>.

Nový občanský zákoník překreslil typologii smluv, jejich předmětem je přenechání věci k užití jinému. Pokud jde o věci individuálně určené, přibýly dva smluvní typy. Změny jsou tedy jak věcné, tak i terminologické se snahou o precizaci pojmosloví i návrat k systému obecného zákoníku občanského. Zákonná terminologie se tím ale komplikuje a částečně archaizuje. Kladu si tedy otázku, zda se tato dávná terminologie opět vžije i mezi běžné uživatele. Myslím, že archaické výrazivo i větná skladba

---

<sup>86</sup> dále bude používáno jen NOZ

<sup>87</sup> Právní rádce, Časopis vydavatelství Economia, č. 9-2012

<sup>88</sup> ust. § 1 odst. 2 NOZ

<sup>89</sup> ust. 1770 NOZ

návru rozhodně nepřispěje k jeho srozumitelnosti a bezproblémové aplikovatelnosti. Nelze pominout ani posun, k němuž dochází ve vymezení věci (§ 489 a násl.). To nově zahrne též věci nehmotné, např. práva<sup>90</sup>, předmětem přenechání tak mohou být i pohledávky.

## 11.2. Nájem versus pacht

Od stávající právní úpravy nájmu spatřuji nejvýraznější změnu v typologickém rozdělení na smlouvu **nájemní** (§ 2201-§ 2331 NOZ) a **pachtovní** (§ 2332-§ 2357 NOZ), přičemž toto pojetí sahá až k římskému právu. Oba smluvní typy směřují k úplatnému přenechání individuálně určené věci, liší se obsahem tohoto přenechání. *Nájemní smlouvou* vzniká pronajímateli povinnost přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání (usus).<sup>91</sup> *Smlouva o pachtu* zavazuje propachtovatele nejen k tomu, nýbrž pachtýř má (na rozdíl od nájemce) navíc právo požívací, tj. brát z věci její plody a výnosy (nejen usus, nýbrž i fructus, tedy usufructus).<sup>92</sup> Nejvíce je toto patrné právě u **zemědělského pozemku**, který se ze své podstaty hodí k pronájmu i propachtování. Nájemce smí na pozemek vstupovat, jezdit po něm, slunit se apod., nesmí však pozemek obdělávat, zasít a sklízet. Takové právo má jedině pachtýř. Je tedy patrné, že některé věci se budou hodit jen k nájmu, jiné jen k pachtu. Takovým typickým příkladem by mohl být podnik (či jeho část). Současná terminologie hovoří o nájmu podniku, těžko si však představit zájemce, který by chtěl pronajatý závod či jeho část jen užívat, aniž by požíval „plodů“, jež podnik generuje. Nezbytným pojmovým znakem podnikatelské činnosti je ziskuchtivost. Zisk je ale právě plodem podniku. Kdo jej chce brát, nevystačí dle NOZ s nájmem. Musí si podnik propachtovat, tj. stát se pachtýřem.<sup>93</sup> Jedním z podtypových smluv bude také *smlouva o zemědělském pachtu* (§ 2345-§2348 NOZ).

---

<sup>90</sup> ust. § 496 odst. 2 NOZ

<sup>91</sup> ust. § 2201 NOZ

<sup>92</sup> ust. § 2332 NOZ

<sup>93</sup> Podtyp smlouvy o pachtu závodu, § 2349-§2356 NOZ

### 11.3. Zajímavé změny NOZ

Zajímavostí a novinek je v nové úpravě NOZ jistě celá řada, ale to by již bylo zřejmě na samostatnou práci. Proto bych na závěr této kapitoly chtěla jen příkladmo uvést vzorek.

Kupř. u smluv uzavřených na dobu určitou delší než 50 let zákon založí domněnku, že nájem byl ujednáán na dobu neurčitou s tím, že prvních 50 let jej lze vypovědět jen z ujednaných důvodů a v ujednané době<sup>94</sup>. Domněnku bude možné vyvrátit smluvně. Po deseti letech se půjde domáhat, aby soud zrušil smlouvu, uzavřenou bez vážného důvodu na dobu určitou, která přesahuje deset let, resp., zavazuje člověka na zbytek života. Právnícké osoby se tohoto práva mohou vzdát předem, lidé nikoliv.

Změna vlastníka pronajaté věci již automaticky nebude opravňovat k výpovědi, jak činí současná úprava. Takové právo si strany budou muset sjednat<sup>95</sup>. Zákon je přízná jen nabyvateli, který neměl důvod pochybovat, že kupovaná věc není pronajat (§ 2222 odst. 2 NOZ). I z tohoto důvodu může být praktické využít možnost zapsat právo nájmu k věci zapsané do veřejného seznamu do tohoto seznamu (§ 2203 NOZ). Tímto se vyloučí možnost, že se nabyvatel o nájmu nedozví. V současné době je toto asi nejtíživější pro kupující, kteří si koupí pozemek a na pozemek je vážna nájemní smlouva uzavřená kupř. na 15 let. Nový vlastník však vstupuje, dle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák., do právního postavení předchůdce a tak někdy i nevědomky o takovéto smlouvě automaticky s nabitím pozemku získá i takovouto, mnohdy i nevýhodnou nájemní smlouvu.

---

<sup>94</sup> ust. § 2204 odst. 2 NOZ

<sup>95</sup> ust. § 2222 odst. 1 NOZ

Bude-li pachtovní smlouva uzavřená na dobu delší než jeden rok nebo se bude jednat o pacht zemědělského nebo lesnického závodu, bude vyžadována písemná smlouva. U tohoto pachtu by se platilo pachtovné půlročně pozadu, vždy k 1.4. a k 1.10. Opakem oproti stávající právní úpravě je také otázka podnájmu. Pachtýř totiž dále nesmí bez souhlasu propachtovatele propachtovanou věc dále propachtovat, pokud tak učiní, je stanovena zákonná sankce výpovědi pachtu ze strany propachtovatele bez výpovědní lhůty.

Obecně si však troufám říci, že návrh je zdařilý a řada změn v něm učiněných byla již více než nutná.

## 12. Závěr

V závěru moji práce bych stručně shrnula význam tohoto tématu, propojení českého zemědělství v oblasti dotačních titulů a práva, resp. právních důvodů užívání pozemků. Dnešní český zemědělec, jak se ukazuje v praxi, nemůže rozumět jen „kdy zasít, kdy zorat“, ale je nucen čím dál tím více rozumět nejen normám českým, české legislativě, ale i normám unijním. V dnešních, ať již zemědělských družstvech, akciových společnostech či společnostech s ručením omezením podnikající v zemědělství, je běžné, že vedle ekonoma, agronoma mají i zaměstnance, jež se zabývá pouze LPISem (registru evidence půdy dle uživatelských vztahů). Tento člověk pak má k dispozici přístup na Portál Farmáře, kde je schopen si hlídat jednak hnojení, Cross compliance a v dnešní době velice důležitou složku, erozi půdy. Uživatelé na Portálu farmáři mají přístup ke svým půdním blokům a k parcelám a jejich vlastníkům, jež se pod těmito jednotlivými půdními bloky nacházejí. Mohou si tak snadno kontrolovat, kde je jaký vlastník, o jaké parcelní čísla a jaké výměry se jedná a zda s ním mají či nemají uzavřenou nájemní smlouvu. Toto všechno je v současné době velice důležité, aby byl schopen český zemědělec dodržet veškeré normy a nařízení.

Svoji diplomovou práci jsem začala stručným popisem AZV a systému zemědělských dotací. Charakterizovala jsem základní pojmy, jež se vztahují k zemědělským pozemkům. Stěžejním tématem bylo však seznámením s právními účinky užívání zemědělské půdy, zaměřeno zejména na nájemní smlouvu zemědělských pozemků. Při hodnocení těchto nájemních smluv praxi, vznikají často kolizní situace, stručné popsání právě některých z nich bylo hlavním jádrem moji diplomové práce.

## Resumé

The aim of my thesis was to illuminate the importance of law in the use of agricultural land. After the interest of my thesis I also presented several examples from practice and highlighted a number of interesting case law. The work is divided into 6 chapters. This thesis has its home, where I summarize the thesis goal and reason for choosing the topic. In conclusion, briefly summarize the content and intend to present the situation of Czech farmers. The first chapter deals with the activities of the Agency for agriculture and rural areas, the Ministry of Agriculture. The second chapter deals with the land rights. The third chapter deals with the relationship to the rental property. The fourth chapter deals with the co-owned land. The fifth chapter deals with land consolidation and the importance of these relationships in rented land consolidation. In the sixth chapter, the final denial of the future on the draft of the new Civil Code. The most important laws that cut across the whole of my thesis is both Law No. 40/1964 Coll. Civil Code, the Act No. 229/1991 Coll., The Land Act, Act No. 193/2002 Coll., and also prepared under the new Civil Code.



### **13. Použité prameny**

#### **Publikace**

1. DVOŘÁK J., SPÁČIL J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. 3. Vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. ISBN 978-80-7357-597-7.
2. ELIÁŠ, K.: Součást věci a příslušenství věci. Ad Notam, 2007, č. 4
3. KRÁLÍK, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. Vydání. Praha: C. H. BECK, 2011 (Beckova edice právní instituty). ISBN 978-80-7400-400-1.
4. PEKÁREK, M. a kolektiv: Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. ISBN 978-80-7380-253-0
5. Právní rádce, Časopis vydavatelství Economía, č. 9-2012
6. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol.: Občanský zákoník II, Komentář. 2. Vydání. Praha: C. H. BECK, 2009

## **Právní předpisy**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění.

Vyhláška č. 26/2007 (katastrální vyhláška), Příloha, Technické podrobnosti pro správu katastru, č. 1, č. 2, č. 6.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zrušil zákon č. 50/1976 Sb.)

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 546/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky.

BGB-Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S 738)

Metodické pokyny pro aktualizaci evidence půdy podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (6.3.3)

## **Internetové zdroje**

### **1. Portál Státního zemědělského intervenčního fondu: Program rozvoje venkova**

[http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/hrdp/03\\_agro\\_envi](http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/hrdp/03_agro_envi)

### **2. Portál Ministerstva zemědělství ČR**

<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/zakladni-informace/>

<http://eagri.cz/public/web/mze/pozemkove-urady/pozemkove-upravy/co-jsou-pozemkove-upravy/>

<http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/ekologicke-zemedelstvi/>

<http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/povinne-zverejnovane-informace/informace-podle-zakona-c-106-1999-sb/>

<http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/roslinne-komodity/>

### **3. Portál Zemědělského svazu České republiky**

<http://www.zscr.cz/o-nas/analyzy-statistiky/zakladni-informace-o-zemedelstvi-cr/zakladni-udaje-o-zemedelstvi-cr-a920698>

<http://www.zscr.cz/o-nas/analyzy-statistiky/csu-za-deset-let-v-cesku-ubylo-3-4-procenta-zemed-a2399204>

### **4. Elektronický právní systém ASPI**

### **5. Informační server českého soudnictví: Návrh nového občanského zákoníku a důvodová zpráva k němu**

<http://obcanskyzakonik.cz>

### **6. Internetový portál PATOBIOCHEMIE- Věk dožití u mužů a žen**

<http://www.wikiskripta.eu/index.php/Port%C3%A1l:Patobiochemie>

## **7. Portál Státní správy zeměměřičství a katastru, online**

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>

### **Další zdroje**

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2004, sp. zn. 28 Cdo 2391/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 23/1992

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.2004, sp.zn. 25 Cdo 73/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8. 2004, sp.zn. 29 Cdo20 7/2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.03.2004 ,sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.8.2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 10.06.1994, sp.zn. 3 Cdo 1/94

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 31.3.1995, sp. zn. 3 Cdo 14/93

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 29.3.2006, č.j. 1 As 71/2004-91 Rozsudek

Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28.4.2000, sp.zn. 10 Ca 265/99-19

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.10.2000, sp. zn. 24 Cdo 1883/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.3.2001, sp. zn. 26 Cdo 2864/2000

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.7.2006 č.j. 7 As 26/2005-67

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.7.2006, č.j. As 26/2005-67

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1.2.2004 sp. zn.26 Cdo 436/2004

Příloha k Příkazu ministra zemědělství č. 23/2012

## 14. Seznam tabulek a grafů

### Seznam tabulek:

Tabulka č. 1: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR (ha, % celkové výměry)

Tabulka č. 2: Základní údaje o zemědělství + produkce ČR k 31.12.2011

Tabulka č. 3: • Přírůstky a úbytky orné půdy v krajích a jejich přesun do jiných druhů pozemků za rok 2011 (v hektarech)

Tabulka č. 4: Podíl EZ a druhu kultury na celkové výměře zemědělské půdy

Tabulka č. 5: Vývoj výměry zemědělské půdy v ekologickém zemědělství ČR

Tabulka č. 6: Počet výrobců biopotravin v letech 2001-2011

Tabulka č. 7: Vývoj struktury půdního fondu v ekologickém zemědělství ČR (ha)

Tabulka č. 8: Podíl jednotlivých kultur na celkové výměře ekologického zemědělství (%)

Tabulka č. 9: Vyplacené finanční prostředky v rámci agroenvironmentálního opatření „Ekologické zemědělství“ - dotace na plochu zařazenou do ekologického zemědělství nebo přechodného období v letech 1998 - 2010

### Seznam grafů:

Graf č. 1: Využití půdy v posledním dostupném roce, ČR (% celkové výměry)

Graf č. 2: Vývoj využití území v ČR (index 2000=100)

Graf č. 3: Zastavěné území (zastavěné plochy a nádvoří), ČR [tis. ha]