

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Problematika správy nemovitého majetku u vybrané  
organizační složky státu**

**Pavel Fajfr**

© 2016 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Pavel Fajfr

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Problematika správy nemovitého majetku u vybrané organizační složky státu**

Název anglicky

**The issue of management of properties at selected government departments**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je stanovit cenu nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklou u pozemků, se kterými má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad v Královéhradeckém kraji.

### Metodika

V teoretické části bakalářské práce bude využita zejména metoda literární rešerše a analýzy odborné literatury, relevantních právních předpisů ČR, interních normativních aktů vybrané organizace a odborných článků souvisejících s problematikou. V praktické části bakalářské práce bude zejména použita metoda analýzy interních normativních aktů vybrané organizace zejména z hlediska stanovení pachtovného a nájemného u předmětných pozemků. Dále bude použita metoda kvantitativního šetření prostřednictvím dotazníků, následně bude použita metoda komparace zjištěných údajů a závěrem budou veškeré dílčí výstupy vyhodnoceny metodou syntézy.

**Doporučený rozsah práce**

30-40 stran

**Klíčová slova**

Státní pozemkový úřad, nemovitý majetek, správa majetku, nájem, pacht, nájemné, pachtovné

---

**Doporučené zdroje informací**

HAVLAN Petr: Majetek státu v platné právní úpravě.

KARFÍK Zdeněk, KARFÍKOVÁ Marie, SPÁČIL Jiří: Pozemky a právo.

PEKÁREK Milan a kolektiv: Pozemkové právo.

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

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

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

---

**Předběžný termín obhajoby**

2015/16 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Mgr. Denisa Cívínová

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2015

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 11. 2015

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2016

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Problematika správy nemovitého majetku u vybrané organizační složky státu“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 10. 3. 2016

---

## Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Mgr. Denise Cívínové za cenné rady při zpracování bakalářské práce a v neposlední řadě mé rodině, která mně byla po celé studium velkou oporou.

# **Problematika správy nemovitého majetku u vybrané organizační složky státu**

## **Souhrn**

Bakalářská práce se zabývá problematikou využití nemovitého majetku ve vlastnictví státu z hlediska organizací, které mají příslušnost s tímto majetkem hospodařit. Teoretická část je zaměřena na charakteristiku vývoje pozemkového vlastnictví v České republice a na vymezení pojmu nemovitě věci se zaměřením na užívací vztahy k pozemkům. V práci je popsán vývoj pozemkového vlastnictví České republiky před rokem 1989 a po roce 1989. Dále jsou vymezeny užívací vztahy k pozemkům a definovány druhy cen nájumného/pachtovného se zaměřením na stanovení ceny v místě a čase obvyklé. Praktická část se zabývá vymezením nemovitého majetku státu v příslušnosti hospodařit s tímto majetkem pro Státní pozemkový úřad a komparací statistických údajů o ceně nájumného/pachtovného používaného Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj s cenami měst a obcí v Královéhradeckém kraji podle bývalých okresů. V teoretické části je použita literární rešerše právních předpisů a jiná odborná literatura. V praktické části je použita kvantitativní metoda dotazníkového šetření. Cílem dotazníkového šetření je zjistit cenu nájumného/pachtovného v místě a čase obvyklou u pronajímaných pozemků v Královéhradeckém kraji, kterou Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj aplikuje při stanovení výše nájumného/pachtovného do nově uzavíraných smluv.

**Klíčová slova:** Státní pozemkový úřad, nemovitý majetek, správa majetku, nájem, pacht, cena v místě a čase obvyklá, nájmné, pachtovné

# **The issue of management of properties at selected government departments**

## **Summary**

The Bachelor's Thesis deals with the issue of the usage of the immovable property owned by the state from the point of view of the organizations which are competent for the management of the property. The theoretical part of the thesis is focused on characterizing the development of the landed property ownership in the Czech Republic and on defining the term immovable property (focusing on possession and use relationship to a piece of land). Further, the thesis contains description of the development in the landed property ownership in the Czech Republic before and after the year 1989. Then, the possession and use relationships towards a piece of land are defined as well as various prices of rentals/ ground rent (specialized in setting the price usual at the spot and in the time). The practical part is devoted to defining the immovable property of the state and who is competent to manage the property on behalf of the State Land Office; and to comparing statistical data. The data compared are: the price of rentals/ ground rent which is used by the District Land Office for the Hradec Králové District and the prices in towns and municipalities in the Hradec Králové District (division made according to the former Counties). The literary search of the legal regulations and other literature is used in the theoretical part; the quantitative method of evaluating questionnaires is used in the practical part. The aim of the questionnaires is to find out the price of the rentals/ ground rent which is usual at the spot and in the time for renting a piece of land in the Hradec Králové District. This price is further applied when setting the price of rentals/ ground rents in the newly signed contracts of the District Land Office in the Hradec Králové District.

**Key words:** State Land Office, immovable property, property management, rental, ground rent, price usual at the spot and in the time, rent

## Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce a metodika.....</b>	<b>13</b>
2.1	Cíl práce .....	13
2.2	Metodika.....	13
<b>3</b>	<b>Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Vývoj pozemkového vlastnictví v České republice.....</b>	<b>15</b>
3.1.1	První pozemková reforma .....	15
3.1.2	Druhá pozemková reforma.....	16
<b>3.2</b>	<b>Pozemkové vlastnictví po roce 1989.....</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Vymezení pojmu nemovitě a movité věci .....</b>	<b>19</b>
3.3.1	Pozemkové vlastnictví .....	20
3.3.2	Rozdíl mezi pozemkem a parcelou .....	20
3.3.3	Druhy pozemků.....	21
3.3.4	Nemovitě věci zapisované do katastru nemovitostí .....	22
3.3.5	Pozemkové vlastnictví státu.....	22
<b>3.4</b>	<b>Uživací vztahy k pozemkům .....</b>	<b>24</b>
<b>3.5</b>	<b>Výprosa.....</b>	<b>24</b>
<b>3.6</b>	<b>Výpůjčka .....</b>	<b>25</b>
<b>3.7</b>	<b>Nájem.....</b>	<b>25</b>
3.7.1	Pronajímatel .....	26
3.7.2	Nájemce .....	26
3.7.3	Nájemné .....	26
3.7.4	Další práva a povinnosti stran.....	27
3.7.5	Změna vlastnictví.....	27
3.7.6	Skončení nájmu.....	27
<b>3.8</b>	<b>Pacht .....</b>	<b>28</b>
<b>3.9</b>	<b>Metodika stanovení obvyklého nájemného .....</b>	<b>28</b>
3.9.1	Definice obvyklé ceny .....	29
3.9.2	Druhy cen.....	30
3.9.3	Postup určení obvyklé ceny .....	32
<b>4</b>	<b>Vlastní práce.....</b>	<b>34</b>
4.1	Státní pozemkový úřad .....	34



4.1.1	Základní organizační členění SPÚ .....	34
4.1.2	Pravomoc a působnost SPÚ .....	34
4.1.3	Organizační struktura SPÚ .....	36
<b>4.2</b>	<b>Krajský pozemkový úřad .....</b>	<b>36</b>
4.2.1	Oddělení správy majetku .....	37
<b>4.3</b>	<b>Nemovitý majetek v příslušnosti hospodařit SPÚ .....</b>	<b>37</b>
<b>4.4</b>	<b>Užívání pozemků .....</b>	<b>38</b>
4.4.1	Vymezení předmětu nájmu/pachtu .....	39
4.4.2	Vymezení účelu pachtu/nájmu .....	39
4.4.3	Doba trvání pachtu/nájmu .....	39
<b>4.5</b>	<b>Pachtovné/nájemné .....</b>	<b>40</b>
4.5.1	Pachtovné u pozemků propachtovaných pro zemědělské účely .....	40
4.5.2	Pachtovné při pronájmu pozemků s trvalými porosty .....	41
4.5.3	Nájemné u pozemků pronajatých pro nezemědělské účely .....	41
4.5.4	Pachtovné u pozemků, kde je provozován lyžařský vlek .....	42
<b>4.6</b>	<b>Dotazníkové šetření .....</b>	<b>42</b>
4.6.1	Příprava a tvorba dotazníku .....	43
4.6.2	Distribuce dotazníku .....	44
4.6.3	Zpracování a analýza dat .....	45
<b>4.7</b>	<b>Stanovení ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé .....</b>	<b>47</b>
4.7.1	Cena v místě a čase obvyklá v okrese Hradec Králové .....	48
4.7.2	Cena v místě a čase obvyklá v okrese Trutnov .....	49
4.7.3	Cena v místě a čase obvyklá v okrese Náchod .....	50
4.7.4	Cena v místě a čase obvyklá v okrese Jičín .....	51
4.7.5	Cena v místě a čase obvyklá v okrese Rychnov nad Kněžnou .....	52
4.7.6	Porovnání cen v místě a čase obvyklých mezi okresy .....	53
4.7.7	Porovnání ceny nájemného/pachtovného v okrese Trutnov .....	55
<b>5</b>	<b>Zhodnocení výsledků .....</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>62</b>

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Výměra a počet pozemků na LV 10002 na KPÚ pro Královéhradecký kraj ....	38
Tabulka 2: Maximální nájemné pro příslušnou obec činí.....	42
Tabulka 3: Počet obcí podle okresů v Královéhradeckém kraji .....	45
Tabulka 4: Počet vyplněných a nevyplněných položek v dotazníku .....	46
Tabulka 5: Cena v místě a čase obvyklá - okres Hradec Králové .....	48
Tabulka 6: Cena v místě a čase obvyklá - okres Trutnov .....	49
Tabulka 7: Cena v místě a čase obvyklá - okres Náchod .....	50
Tabulka 8: Cena v místě a čase obvyklá - okres Jičín .....	51
Tabulka 9: Cena v místě a čase obvyklá - okres Rychnov nad Kněžnou .....	52
Tabulka 10: Porovnání ceny v místě a čase obvyklé mezi okresy.....	54
Tabulka 11: Nájemné/pachtovné v okrese Trutnov .....	56

## **Seznam obrázků**

Obrázek 1: Graf - výměra (ha).....	38
Obrázek 2: Graf - pozemky (ks) .....	38
Obrázek 3: Graf - počet obcí v Královéhradeckém kraji.....	45
Obrázek 4: Graf - Počet vyplněných a nevyplněných položek v dotazníku .....	46
Obrázek 5: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Hradec Králové .....	48
Obrázek 6: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Trutnov .....	49
Obrázek 7: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Náchod .....	50
Obrázek 8: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Jičín .....	51
Obrázek 9: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Rychnov nad Kněžnou .....	52
Obrázek 10: Porovnání ceny v místě a čase obvyklé mezi okresy .....	55
Obrázek 11: Graf - Nájemné/pachtovné v okrese Trutnov .....	56

## **Seznam zkratek**

ČSR – Československá republika

ha – Hektar (10000 m<sup>2</sup>)

KPÚ – Krajský pozemkový úřad

KRNAP – Krkonošský národní park

LV – List vlastnictví

NOZ – Nový občanský zákoník

PRV – Program rozvoje venkova

SPÚ – Státní pozemkový úřad

ZPF – Zemědělský půdní fond

# 1 Úvod

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku užívacích vztahů k nemovitému majetku státu v příslušnosti hospodařit s tímto majetkem pro Státní pozemkový úřad.

Státní pozemkový úřad má příslušnost hospodařit s rozsáhlým majetkem státu a jedná se především o zemědělské pozemky, které jsou užívány k zemědělskému, ale i k nezemědělskému účelu. Při stanovení nájemného/pachtovného musí Státní pozemkový úřad respektovat ustanovení § 14 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto ustanovení musí Státní pozemkový úřad využívat majetek státu účelně a hospodárně, počínat si tak, aby svým jednáním majetek státu nepoškozoval a neodůvodněně nesnižoval jeho rozsah a hodnotu nebo výnos z tohoto majetku, přičemž je současně povinen pečovat o zachování tohoto majetku a jeho údržbu i o jeho zlepšení.

Stanovení výše pachtovného u pozemků v zemědělském půdním fondu pro zemědělské účely je stanoveno metodickými pokyny Státního pozemkového úřadu. Ovšem pro stanovení ceny nájemného u pozemků pronajatých k nezemědělskému účelu je doporučeno v metodických pokynech stanovit cenu nájemného v místě a čase obvyklé a neměla by být v žádném případě stanovena nepřiměřeně nízká. Aby bylo naplněno ustanovení § 14 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů je touto bakalářskou prací stanovena cena nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklá v Královéhradeckém kraji, kterou Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj aplikuje do nově uzavíraných nájemních/pachtovních smluv v roce 2016.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavním cílem bakalářské práce je stanovit cenu nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklou u pozemků, které jsou obdobné jako pozemky ve vlastnictví státu, k nimž má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad. Vypočtené ceny budou podkladem u nově uzavíraných nájemních/pachtovních smluv Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj.

Cílem teoretické části je seznámit se s pozemkovým vlastnictvím v České republice, s pojmy nemovitě a movitě věci, s užívacími vztahy k pozemkům a s obecnou charakteristikou používaných metod stanovení ceny u nemovitého majetku se zaměřením na obvyklou cenu nájemného.

Cílem praktické části bakalářské práce je stanovit cenu nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklou u pozemků, které jsou obdobné jako pozemky ve vlastnictví státu, k nimž má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad a následná implementace zjištěné ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé do metodické činnosti Státního pozemkového úřadu u nově uzavíraných nájemních/pachtovních smluv Krajským pozemkovým úřadem v Královéhradeckém kraji. Dílčím cílem praktické části je seznámit s činností Státního pozemkového úřadu se zaměřením na správu majetku v působnosti Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj.

### **2.2 Metodika**

V teoretické části je použita metoda literární rešerše odborné literatury, dotčených právních předpisů, metodických pokynů Státního pozemkového úřadu a jiných odborných článků na dané téma. Součástí teoretické části je provedená analýza historického vývoje pozemkového vlastnictví v České republice před rokem 1989 a po roce 1989, popis nemovitého majetku, jeho užívacích vztahů a stanovení postupu určení obvyklé ceny.

V praktické části jsou popsány hlavní činnosti Státního pozemkového úřadu se zaměřením na činnost Krajského pozemkového úřadu na úseku správy majetku. Následně je provedena podle metodických pokynů Státního pozemkového úřadu analýza užívacích vztahů a analýza

stanovení pachtovného/nájemného k pozemkům, které má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad. Hlavní metodou v praktické části je kvantitativní výzkum dotazníkovým šetřením, kterým je osloveno celkem 454 respondentů. Dotazníkové šetření je rozděleno do třech částí. V první části je příprava a tvorba dotazníku, v druhé distribuce a sběr dat a ve třetí zpracování a analýza dat. Po zpracování a analýze dat jsou provedeny výpočty cen nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklých podle čtrnácti kategorií užívacích vztahů k pozemkům v jednotlivých okresech Královéhradeckého kraje samostatně.

V okrese Trutnov je provedeno porovnání ceny obvyklé u nájemních/pachtovních smluv uzavřených v období od 1. 1. 2015 do 29. 2. 2016 Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj s cenami nájemného/pachtovného poskytnutými Správou Krkonošského národního parku a zjištěnou cenou obvyklou u obcí v okrese Trutnov. Metodou syntézy jsou vyhodnoceny výsledky provedeného výzkumu, které jsou prezentovány v tabulkách s grafickým znázorněním.

Teoretická část bakalářské práce je východiskem pro pochopení podstaty zkoumané problematiky. Praktická část bakalářské práce vychází z materiálů poskytnutých Státním pozemkovým úřadem a z vlastního výzkumu dané problematiky. Ve vlastní práci jsou použity empirické metody poznání, pozorování, dotazníkové šetření a v nemalé míře i vlastní zkušenosti.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Vývoj pozemkového vlastnictví v České republice

Právní úprava vlastnictví a užívání zemědělské půdy patřila v minulosti, ale i v současnosti k nejsložitějším otázkám právního řádu a zákonodárství. Základ složité právní úpravy je nutné hledat v historickém vývoji českých zemí, v združstevňování zemědělství a v rozvoji zemědělské velkovýroby. Vývoj pozemkového vlastnictví byl ovlivněn na území českých zemí v podstatě provedením dvou pozemkových reforem. Obě reformy rozdílně a podstatně ovlivnily sociální a hospodářský vývoj na dlouhá desetiletí v naší minulosti.

#### 3.1.1 První pozemková reforma

K rozsáhlému zásahu do vlastnictví a držby zemědělské půdy a lesní půdy došlo po vzniku ČSR v roce 1918, kterým byla omezena především hospodářská moc bývalé šlechty a velkostatkářů. Celý tento proces je označován jako první pozemková reforma a k jejím hlavním předpisům patří:<sup>1</sup>

zákon č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků, ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového, tzv. záborový zákon, ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 81/1920 Sb., tzv. přidělový zákon, kterým se vydávají ve smyslu § 10 zákona č. 215/1919 Sb. ustanovení o přidělu zabrané půdy a upravuje se právní poměr k přidělené půdě,

zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový, ve znění zákona č. 220/1922 Sb., tzv. náhradový zákon,

zákon č. 93/1931 Sb., tzv. malý zákon přidělový.

Podle ustanovení zákona č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového, tzv. záborový zákon, ve znění pozdějších předpisů se měla provést změna pozemkového vlastnictví „**záborem**“. Zábor velkého majetku na území československého státu včetně velkého vázaného majetku je řešen v ustanovení § 1 záborového zákona. „Aby byla

---

<sup>1</sup> KUBAČÁK, A., JACKO, J., Restituce zemědělského a lesního majetku, 2. upravené a rozšířené vydání, s. 6

provedena úprava pozemkového vlastnictví, zabírá se státem velký majetek pozemkový (§2), ležící na území Československé republiky, v to čítajíc velký majetek vázaný, a zřizuje se úřad pozemkový<sup>2</sup>. „Velkým majetkem pozemkovým jest rozuměti soubory nemovitostí s právy, která jsou spojena s jejich držením, jestliže výměra náležející v území Československé republiky vlastnický jediné osobě nebo týmž spoluvlastníkům je větší než 150 ha půdy zemědělské (rolí, luk, zahrad, vinic, chmelnic), nebo 250 ha půdy vůbec. Manželé nerozvedení považují se za osobu jedinou“<sup>3</sup>. Záborový zákon některé majetkové celky v § 3 ze záboru vyloučil. Vyloučeny byly „objekty právně i hospodářsky samostatné, jež neslouží hospodaření na zabraných nemovitostech, majetek zemský, okresní a obecní, s výhradou zvláštních zákonných ustanovení o jejich úpravě. O majetku urbaniálních obcí a kuriálních komposesorátech bude rozhodnuto zvláštním zákonem“<sup>4</sup>.

Stát tímto zákonem získal pouze právo zabraný majetek přebírat a přidělovat (§ 10 a § 11). Stát prostřednictvím zřízeného pozemkového úřadu půdu spadající do záboru, pokud si ji neponechal pro všeobecně prospěšné účely, postupně přiděloval do vlastnictví nebo pachtu malým zemědělcům, domkářům, drobným živnostníkům, bezzemkům a legionářům, kteří na půdě chtěli a mohli hospodařit. Dále stát přiděloval půdu družstvům složeným z výše uvedených osob, družstvům pro bytové účely, obcím, veřejným svazkům a právnickým osobám k všeobecně prospěšným a vědeckým účelům.

Výměra pozemků přidělovaných rolníkům a bezzemkům, kteří měli na půdě hospodařit, byla 6-15 ha podle bonity půdy a oblasti. Náhradový zákon č. 220/1922 Sb.<sup>5</sup>, stanovil postup poskytování náhrady za zabraný majetek původním vlastníkům, který jim byl poskytován v penězích.

### 3.1.2 Druhá pozemková reforma

Po druhé světové válce v roce 1945 došlo k výrazným změnám v zemědělství a ty se dotýkaly především držby a vlastnictví půdy. Se znárodnovacími procesy probíhala i tzv. lidově

---

<sup>2</sup> § 1 zákona č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

<sup>3</sup> § 2 zákona č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

<sup>4</sup> § 3 zákona č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

<sup>5</sup> Zákon č. 220/1922 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon ze dne 8. dubna 1920. Z. a n. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový



demokratická pozemková reforma v duchu Košického vládního programu z roku 1945. Tato reforma probíhala ve třech etapách.

**První etapa** pozemkové reformy proběhla v letech 1945-1946 na základě Dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa<sup>6</sup>, ze dne 21. června 1945 s působností na celém území českých zemí. Zkonfiskovaná půda byla přidělována fyzickým i právnickým osobám podle zásady, aby výměra půdy nepřesahovala 8 ha orné půdy nebo 12 ha zemědělské půdy. Pro veřejné účely se půda přidělovala obcím a okresům. Za účelem osídlení pohraničí byl vydán další dekret prezidenta republiky, č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými a slovenskými a jinými slovanskými zemědělci<sup>7</sup> ze dne 20. července 1945.

Obsahem **druhé etapy** pozemkových reforem byla revize pozemkových reforem z předmnichovské republiky. Za tímto účelem byly přijaty tyto právní předpisy: zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy<sup>8</sup>, a k jeho provedení bylo následně přijato vládní nařízení č. 1/1948 Sb..<sup>9</sup> Bezprostředně po 25. únoru 1948 byla přijata novela zákona č. 44/1948 Sb.,<sup>10</sup> a výše uvedené vládní nařízení bylo doplněno vládním nařízením č. 90/1948 Sb..<sup>11</sup> Zákonem o revizi první pozemkové reformy se uskutečnila likvidace velkého pozemkového vlastnictví soukromých i církevních velkostatků, jejichž výměra přesahovala 150 ha zemědělské půdy a 250 ha veškeré půdy včetně lesů. Touto etapou pozemkových reforem zanikly zbývající šlechtické a ostatní velkostatky, které existovaly v našich zemích mnohdy i přes tři sta let.

Provedení **třetí etapy** pozemkové reformy, kterou nekompromisně prosazovala Komunistická strana Československa, bylo zákonem č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)<sup>12</sup>, vyřešeno soukromé

---

<sup>6</sup> Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

<sup>7</sup> Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými a slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

<sup>8</sup> Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy

<sup>9</sup> Vládní nařízení č. 1/1948 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revizi první pozemkové reformy

<sup>10</sup> Zákon č. 44/1948 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o revizi první pozemkové reformy

<sup>11</sup> Vládní nařízení č. 90/1948 Sb., jímž se mění a doplňuje vládní nařízení ze dne 7. ledna 1948, č. 1 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revizi první pozemkové reformy

<sup>12</sup> Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)

vlastnictví k půdě ještě před vydáním Ústavy z 9. května 1948,<sup>13</sup> která připouštěla rovněž výměru půdy soukromého vlastnictví do 50 ha veškeré půdy.

Po roce 1948 bylo zavedeno několik různých druhů forem vlastnictví, které sloužilo k omezení a potlačení individuálního pozemkového vlastnictví a projevovalo se změnami v osobě vlastnictví, ale též v omezování základních oprávnění vlastníka. Jednalo se o oprávnění užívat a držet zemědělské a lesní pozemky při zachování jeho soukromého vlastnictví (tzv. užívací vztah byl povýšen nad vlastnický).

V poválečném období tzv. lidově demokratická pozemková reforma hluboce zasáhla do vlastnických vztahů na vesnici, ovlivnila životy statisíců lidí a týkala se přibližně třetiny rozlohy státu. Proces této reformy, kterým došlo k likvidaci vlastnictví na vesnici probíhal poměrně dlouho, od roku 1947 až do 60. let minulého století. Výjimku tvořilo jen mizivé procento soukromých zemědělců v horských oblastech, kteří odolali všem tlakům.

Až po roce 1989 odstraněním výše uvedených právních předpisů bylo ustanoveno pozemkové vlastnictví v objektivním smyslu, které mělo za následek obnovení základních oprávnění subjektivního vlastnického práva pro všechny vlastníky půdy.

### **3.2 Pozemkové vlastnictví po roce 1989**

Vlastnictví je jedním ze základních lidských a občanských práv. Takto je zakotveno v čl. 11 Listiny základních práv a svobod<sup>14</sup> a jeho právní režim i ochrana jsou obsaženy v řadě zákonů obyčejných, zejména pak v zákoníku občanském a trestním zákoníku.<sup>15</sup>

V současné době český právní systém zná pouze jedno vlastnictví. Případné rozeznávání na vlastnictví státní, družstevní, soukromé, územních samosprávných celků je rozlišení především podle subjektů tohoto vztahu. Nejde o vyjádření preference nebo diskriminace některého z nich. Postavení vlastníka a jeho rozsah oprávnění ve vztahu k ostatním subjektům je v zásadě stejný. Pokud se výkon některého subjektu liší od druhého, odlišnosti vyplývají ze specifikace subjektu tohoto vztahu.

---

<sup>13</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky

<sup>14</sup> Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

<sup>15</sup> PEKÁREK, M. a kolektiv, Pozemkové právo, s 20

Vlastnictví s sebou nese nejen práva, ale i povinnosti. To znamená nejen povinnost ostatních vlastníků respektovat postavení a práva vlastníka, povinnost má i vlastník. **Vlastnictví zavazuje**, jak je uvedeno v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.<sup>16</sup> Výkon vlastnictví by měl být ku prospěchu nejen jemu samému, ale i zájmům veřejným a nebude na újmu jiným subjektům.

### 3.3 Vymezení pojmu nemovité a movité věci

Nemovité a movité věci jsou dva rozdílné pojmy, které nám stanoví § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná, nebo nehmotná, jsou movité.<sup>17</sup>

Občanský zákoník dále prohlašuje za nemovitou věc jednotku, jak je uvedeno v § 1159. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.<sup>18</sup>

S ohledem na přechodná ustanovení podle § 3055 občanského zákoníku zůstává nemovitostí nadále i stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

<sup>17</sup> § 498, odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>18</sup> § 1159, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>19</sup> § 3055, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### 3.3.1 Pozemkové vlastnictví

O pozemkovém vlastnictví hovoříme tehdy, jestliže objektem vlastnického vztahu, do něhož subjekty tohoto vztahu vstoupily, je pozemek. Je to jediné pojmenování vlastnictví, které je dáno zvláštností věci – pozemku. Pozemek je nepostradatelný nejen jako konstantní rozloha zemského povrchu, nebo jeho úplné rozdělení mezi státy a jednotlivé vlastníky, ale i neustálý růst potřeb a zájmů ve společnosti, ke kterým pozemky potřebují. V současné době převažuje poptávka nad nabídkou. Ve společnosti z toho vzniká napětí mezi vlastníky pozemků a subjekty, které pozemky nevládní, ale ke své činnosti je potřebují. To je důvod, proč společnost, respektive stát, do pozemkových vztahů velmi často zasahuje. Může omezit vlastníka v jeho výkonu ve prospěch jiných subjektů, aby došlo ke zmírnění sociálního napětí.

V případě pozemku jako objektu se setkáváme s jednou zvláštností, že se jedná o určitou část zemského povrchu, tedy plochu. Vlastnictví této plochy pozemkového vlastníka opravňuje k výkonu vlastnického práva nejen na této ploše, ale i v prostoru nad ní i pod ní, pokud tomu nebrání zvláštní předpis.<sup>20</sup>

### 3.3.2 Rozdíl mezi pozemkem a parcelou

Oba dva pojmy jsou si velice blízké, ale každý má jiný význam. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.<sup>21</sup> Občanským zákoníkem byla do českého práva začleněna zásada superficies solo cedit (česky povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku), na základě které „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Takovým předpisem může být např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění živnost. zákona, nebo zákon č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, podobně zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

<sup>21</sup> § 2, odst. a, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>22</sup> § 506, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zatímco parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.<sup>23</sup> To znamená, že pozemek nemá stejný význam jako parcela, ale je to všeobecný název zemského povrchu na místo parcely, která vyžaduje navíc určité určení, zobrazení a označení.

### 3.3.3 Druhy pozemků

Právní režim pozemků určují okolnosti neboli účelová kategorizace. Pro různé druhy pozemků platí různá pravidla v podobě speciálních ustanovení jednotlivých zákonů. Druh pozemku je dle katastru nemovitostí závazně stanovená charakteristika, zapisovaná do knih a map. Jednotlivé druhy pozemků se dělí na:

**Orná půda** – orná půda je pozemek, na němž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, píce, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny nebo který je jen dočasně zatravněn

**Chmelnice** – chmelnice je pozemek, na němž se pěstuje chmel

**Vinice** – vinice je pozemek, na němž se pěstuje vinná réva

**Zahrada** – zahrada je pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo který je souvisle osázený ovocnými stromy či keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

**Ovocný sad** – ovocný sad je souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři

**Trvalý travní porost** – trvalý travní porost (dříve louky a pastviny) je pozemek porostlý travinami

**Lesní pozemek** – lesní pozemek je pozemek s lesním porostem, lesní průsek, nezpevněná lesní cesta

**Vodní plocha** – vodní plocha je pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina

**Zastavěná plocha a nádvoří** – zastavěná plocha a nádvoří je pozemek, na němž je budova včetně nádvoří, společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo

**Ostatní plocha** – ostatní plocha je pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> § 2, odst. b, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>24</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, katastrální vyhláška, příloha Technické podrobnosti pro správu katastru č. 1

### 3.3.4 Nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí

Věci, které mají znaky nemovité věci, nemusí být vždy předmětem evidence v katastru nemovitostí. Zda nemovitost podléhá, či nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, závisí na způsobu nabývání vlastnického práva a vzniku jiných věcných práv. Zodpovězení těchto otázek je velmi důležité pro stanovení toho, zda určitá nemovitost je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Tento problém se týká především staveb.

Předmět evidence je katastrálním zákonem stanoven v ust. § 3. Dle tohoto ustanovení se v katastru nemovitostí evidují:

**pozemky** v podobě parcel,

**budovy**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,

**budovy**, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,

**jednotky** vymezené podle občanského zákoníku,

**jednotky** vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

**právo stavby**,

**nemovitosti**, o nichž to stanoví jiný právní předpis.<sup>25</sup>

### 3.3.5 Pozemkové vlastnictví státu

Jedním ze subjektů pozemkového vlastnictví je stát – Česká republika. „Stát je právnickou osobou, a proto i on má z titulu své právní subjektivity právo být vlastníkem, a to i vlastníkem pozemků (vedle toho, že stát je vlastníkem značného množství pozemků, je především svrchovaným vykonavatelem veřejné moci na celém státním území, bez ohledu na to, komu vlastnický náleží jeho jednotlivé části). Pozemkové vlastnictví státu zahrnuje stejná oprávnění jako pozemkové vlastnictví jiných subjektů. Vykazují i stejná specifika vyplývající z toho, že jejich objektem jsou pozemky“.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> § 3, odst. 1, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>26</sup> PEKÁREK, M. a kolektiv, Pozemkové právo, s. 36

Právní úprava státního vlastnictví navazuje na obecnou úpravu vlastnictví obsaženou v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku. Na tento základ navazují další zvláštní předpisy, které lze rozdělit do dvou skupin. První skupinu představují zákony zaměřené speciálně na problematiku státního vlastnictví. Do druhé skupiny zvláštních zákonů řadíme zákony, které nejsou zaměřeny na vlastnictví státu, ale jsou dotčeny problematikou týkající se státního vlastnictví, pokud se jej vztahy takovým zákonem upravované také dotýkají.

V první skupině je vlastnictví státu, tedy i pozemkového vlastnictví, řešeno především v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky.

Tento zákon ve vztahu k občanskému zákoníku sice představuje zákon speciální, avšak k zákonům upravujícím majetkové vztahy, jejichž subjektem je Česká republika, tedy i vztahy vlastnické, je zákonem obecným.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, ve svých úvodních ustanoveních vyřešil jako jednu ze základních otázek problém výkonu státního vlastnictví, problém, který vyplývá z jeho podstaty vlastníka právnické osoby a spočívající v tom, kdo bude jeho jménem v právních záležitostech vystupovat. Pro tento účel uvedl zákon právní subjekty tzv. organizační složky státu. Které organizační složky státu to jsou, vymezuje § 3, § 4 a § 51 tohoto zákona<sup>27</sup>, případně tak může učinit jiný zvláštní zákon.

Mezi hlavní organizační složky státu, které se zabývají problematikou využití nemovitého majetku ve vlastnictví státu z hlediska organizací, jež mají příslušnost s tímto majetkem hospodařit, patří Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových zřízený zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, a Státní pozemkový úřad zřízený zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

Dále se podobnou problematikou využití nemovitého majetku ve vlastnictví státu zabývají státní organizace, které jsou právnickými osobami hospodařícími s majetkem státu. Tyto státní organizace se řídí zvláštními právními předpisy a těmi ustanoveními zákona o majetku státu, které se vztahují na organizační složky státu příslušné hospodařit s tímto majetkem, nejde-li o úkony vyhrazené pouze ministerstvům. Mezi státní organizace, které spravují

---

<sup>27</sup> Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

pozemkové vlastnictví státu, patří například Lesy České republiky v celostátní působnosti, správy chráněné krajinné oblasti a správci vodních toků dle regionální působnosti.

### **3.4 Uživací vztahy k pozemkům**

Uživací vztah je v souvislosti s výkladem pozemkového vlastnictví součástí vlastnického vztahu. Jedním ze základních oprávnění vlastníka je předmět svého vlastnictví užívat a nakládat s ním podle svého uvážení. Pokud se vlastník rozhodne své vlastnictví neužívat osobně, výsledkem této dispozice bude vztah odvozený, ale mimo něj jiným subjektem realizovaný vztah uživací.

Odvozený uživací vztah k pozemkům může zřídit jen vlastník, subjekt od vlastníka odlišný jen v případě, že to stanoví zákon.<sup>28</sup>

Současná právní podoba v občanském zákoníku, upravuje v zásadě čtyři odvozené závazkové vztahy k půdě z titulu přenechání věci jinému, a to ve vztahu k pozemkům představují instituty výprosa, výpůjčka, nájem a pacht, přičemž specifická právní úprava je pacht zemědělský. Může jít o úplatný či bezúplatný vztah, jehož obsah je specifikován podle konkrétní právní úpravy buď užívat předmět, nebo požívat plody a užitky. Dále je specifikován obsah a povinnosti plynoucí z předmětného závazkového vztahu. Forma těchto závazků musí být v zákonem požadované formě.

### **3.5 Výprosa**

Výprosa má společné prvky s výpůjčkou a její právní forma je definována v §§ 2189 až 2192 občanského zákoníku. Výprosa (precarium) se od výpůjčky liší především tím, že při výprose není dohodnuta doba, po kterou může výprosník bezplatně užívat půjčitelnou věc, takže ji půjčitel může žádat zpět kdykoli podle libosti.<sup>29</sup> Stejně tak nemusí být sjednán účel, ke kterému může výprosník věc užívat.

---

<sup>28</sup> Takovým zákonem je např. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, nebo ve svém § 27 zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, nebo zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

<sup>29</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2189 až 2192



### 3.6 Výpůjčka

Výpůjčka je definována v §§ 2193 až 2200 občanského zákoníku a je právním vztahem k cizí věci. Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčitelu nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.<sup>30</sup> Půjčitel přenechává vypůjčitelu věc ve stavu způsobilém k užívání, způsobem ujednaným či přiměřeným povaze věci. Vypůjčitel nemůže přenechat vypůjčenou věc jinému bez souhlasu půjčitele. Náklady obvyklého užívání nese vypůjčitel. Práva mezi půjčitelem a vypůjčitelem vycházející z obsahu smlouvy musejí být uplatněna do tří měsíců od navrácení věci. Pokud tomu tak není, soud práva nepřizná, namítne-li druhá strana opožděné uplatnění práva.

### 3.7 Nájem

Nájem jako právní institut obligačního práva je koncipován tradičním způsobem, a to jak pokud jde o systém, tak pokud jde o obsah, tedy o konkrétní podobu právní úpravy.

Nájem je obsažen v §§ 2201 až 2331 občanského zákoníku, jehož základní ustanovení je svým způsobem vymezovací, totiž výslovně se pojmenovávají strany a uvádí se kruciólní znaky – přenechání věci k užívání (předání do detence), úplatné a dočasné.

Samostatně je upraven pacht, právní institut charakteristický poživacím právem nájemce (s právem věc užívat je spojeno právo brát z ní plody a užitky a nabývat k nim vlastnické právo).

V zájmu ochrany dobré víry je umožněno v § 2203 občanského zákoníku založit vlastníku pronajaté věci nebo i nájemci právo dát zapsat do veřejného seznamu nájemní právo. Toto ustanovení zakládá pouze možnost takového zápisu, nikoli povinnost k němu, protože je věcí stran, zda některá z nich navrhne nájemní právo do veřejného seznamu zapsat. Strany si mohou také ujednat, že nájemní právo do veřejného seznamu nebude zapsáno.

Nájem na dobu určitou je vždy dán lhůtou, je ale více možností, jak ji formulovat; v úvahu připadá i odkaz na jinou činnost (např. na dobu studia, odborné stáže, výkonu práce u určitého zaměstnavatele nebo na dobu podnikání v určitém místě apod.) nebo skutečnost

---

<sup>30</sup> § 2193 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(např. dožití určitého věku).<sup>31</sup> Určitá doba trvání nájmu může být vymezena i tak, že je jisté, kdy nastane (certus an, certus quando), (např. na 20 let), nebo pokud je předem jisté, že nastane, ale není jisté, kdy (certus an, incertus quando), (např. na dobu života).

Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.<sup>32</sup> Pokud je sjednán nájem na dobu určitou na delší dobu než padesát let, má se za to, že nájem byl ujednaný na dobu neurčitou a nájem v prvních padesáti letech lze vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů.

### **3.7.1 Pronajímatel**

Základním právem pronajímatele je jeho právo na nájemné z pronajaté věci (např. pozemku). Pronajímatel je také oprávněn požadovat přístup k pozemku za účelem kontroly jeho řádného užívání.

Pronajímatel je povinen přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata a zajistit nájemci nerušené užívání po celou dobu nájmu.

### **3.7.2 Nájemce**

Nájemce je bez zvláštního ujednání povinen (alespoň) užívat věc jako řádný (pečlivý) nájemce – hospodář, a to buď k ujednanému, anebo k obvyklému účelu, a platit nájemné.<sup>33</sup> Podnájem věci může nájemce zřídit pouze se souhlasem pronajímatele a jen na dobu nájmu věci. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné.

### **3.7.3 Nájemné**

Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2204

<sup>32</sup> § 2204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>33</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2213

<sup>34</sup> § 2217, odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřena v penězích.<sup>35</sup>

### **3.7.4 Další práva a povinnosti stran**

Nájemní smlouva je vždy dvoustranný projev vůle, proto musí být i projev vůle obou jejích účastníků, a aby byla platně uzavřena, musí kromě obecných právních úkonů splňovat i náležitosti právního jednání náležitost subjektu – osoby ve smyslu práva (právní osobnost a musí být svéprávná), náležitost vůle – musí být svobodná, vážná, prostá omylu a nesmí být jednáno ve stavu tísně, náležitost projevu – určitý, srozumitelný a v zákonem požadované formě, a náležitost předmětu – musí jít o předmět dovolený a možný.

### **3.7.5 Změna vlastnictví**

Změnou vlastníka pronajaté věci se nájem neruší, ale nájemní obligace trvá s tím, že práva a povinnosti z nájmu přecházejí na nového vlastníka. Nájem se neustále vnímá jako dlouhodobý stav, jehož zachování se jeví jako ekonomicky a sociálně žádoucí.<sup>36</sup>

### **3.7.6 Skončení nájmu**

Skončením nájmu se rozumí zánik povinností a práv ze smlouvy (zákona) vzniklých. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pozemek pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání. Pokud způsob užívání nebyl výslovně ujednán, pak je povinen pozemek vrátit ve stavu, v jakém jej do užívání převzal.

Nájemní vztah může skončit ukončením nájmu dohodou, uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo výpovědí. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.<sup>37</sup> Rozumí se, že výpověď je možná rovněž z důvodů případně stanovených zákonem.<sup>38</sup> Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Výpovědní doba u věci movité je jednoměsíční a u věci nemovité tříměsíční.

---

<sup>35</sup> § 2217, odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2221 až 2224

<sup>37</sup> § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>38</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2229

### **3.8 Pacht**

Pacht je charakterizován rozdílně od nájmu, kdy nájemce má právo věc užívat, pachtýři se pachtovní smlouvou zakládá právo věc užívat i požívat. Toto právo dostatečně vyjasňuje ustanovení o požívacím právu v úpravě osobních společností. Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální, nebo civilní.<sup>39</sup> Hlavním rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění nebo jiná činnost obhospodařující věc tak, aby přinášela plody nebo užitky, které si pachtýř přivlastňuje. Účelem pachtu není drancování propachtované věci, ale pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření.

Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, jedná se o zemědělský pacht. Pachtovní se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době. V určitých odůvodněných případech lze dle § 2348 vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době. Další práva a povinnosti obou stran jsou obdobná jako u nájmu.

### **3.9 Metodika stanovení obvyklého nájemného**

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen

---

<sup>39</sup> Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012. K § 2332 až 2333

staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.<sup>40</sup> Poslední platná novela oceňovací vyhlášky je vyhláška 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2016.

### 3.9.1 Definice obvyklé ceny

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, popisuje cenu jako peněžní částku, která se sjednává při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, v níž jsou promítnuty hospodářské soutěže a regulace cen, nebo je určena k jiným účelům než k prodeji podle zvláštního předpisu.<sup>41</sup>

**Obvyklou cenu** definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6:

**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, jenž není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.<sup>42</sup>

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem, je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

**Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**. Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely

---

<sup>40</sup> <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceni-19349>, MFCR\_2014-09-25\_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf

<sup>41</sup> Takovým zákonem je např. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>42</sup> § 2, odst. 6, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.<sup>43</sup>

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.<sup>44</sup>

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.<sup>45</sup> Způsob ocenění majetku a služeb **obvyklou cenou** je v zákoně o oceňování majetku definován v ustanovení § 2 odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.<sup>46</sup>

### 3.9.2 Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme, je naprosto klíčová pro správné ocenění. Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.

---

<sup>43</sup> § 1, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>44</sup> § 1, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>45</sup> Takovým zákonem je např. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (restituční zákon), nebo zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (zákon o privatizaci)

<sup>46</sup> § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Druhy cen:

**Cena sjednaná** – Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo z části náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

**Cena obvyklá** – viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže, statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

**Cena mimořádná** – viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

**Cena zjištěná** – někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenou.

**Cena průměrná** – cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým apod. není totožná s obvyklou cenou.

**Cena regulovaná** – a) stanovení cen (dále jen „úředně stanovené ceny“), b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen „věcné usměrňování cen“), c) cenové moratorium.

**Cena pořízení** – cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících.

**Cena pořizovací** – někdy též cena historická je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího zakoupení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení) bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související.

**Reprodukční pořizovací cena** – cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

**Věcná hodnota (také časová cena)** – reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.

**Tržní hodnota** – je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

**Tržní cena** – skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.<sup>47</sup>

### 3.9.3 Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona č. 151/1997, o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejného nebo obdobného nájemného v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje, nájmy již proběhly).

---

<sup>47</sup> <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>, MFCR\_2014-09-25\_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf



Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena dosažená při prodejkách (nájmu) stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnává ocenění v zahraničí.

## 4 Vlastní práce

### 4.1 Státní pozemkový úřad

Státní pozemkový úřad je správní úřad s celostátní působností zřízený podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“) je organizační složkou státu a účetní jednotkou. Sídlem Státního pozemkového úřadu je Praha a je podřízen Ministerstvu zemědělství.<sup>48</sup>

#### 4.1.1 Základní organizační členění SPÚ

Státní pozemkový úřad je tvořen ústředím Státního pozemkového úřadu a krajskými pozemkovými úřady, které vykonávají činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků. Krajský pozemkový úřad (dále také „KPÚ“) rozhoduje ve správním řízení jako orgán prvního stupně jakožto vnitřní organizační jednotka Státního pozemkového úřadu podle územní působnosti a o odvolání proti jeho rozhodnutí rozhoduje ústředí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak.<sup>49</sup>

Dále jsou zřízeny pro řízení o pozemkových úpravách podle 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 pobočky krajských pozemkových úřadů, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů. Pobočky rozhodují v řízení o pozemkových úpravách jako orgány prvního stupně a o odvolání proti rozhodnutí pobočky rozhoduje ústředí.<sup>50</sup>

#### 4.1.2 Pravomoc a působnost SPÚ

Státní pozemkový úřad vykonává působnost podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů (dále „zákon č. 503/2012 Sb.“) a podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému

---

<sup>48</sup> §1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

<sup>49</sup> Organizační řád Státního pozemkového úřadu ve znění dodatku č. 7 ze dne 1.2.2016, Ř – SPÚ 02/16, 2. Základní organizační členění SPÚ, s. 2, 3

<sup>50</sup> Organizační řád Státního pozemkového úřadu ve znění dodatku č. 7 ze dne 1.2.2016, Ř – SPÚ 02/16, 2. Základní organizační členění SPÚ, s. 3

zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon č.229/1991 Sb.“), 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 (dále „zákon č. 139/2002 Sb.“) a zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů.

Státní pozemkový úřad při nakládání s majetkem a při převodu zemědělských pozemků a dalších nemovitých a movitých věcí, s nimiž je příslušný hospodařit, na jiné osoby postupuje tak, aby účinně hájil majetkové zájmy státu při dodržování povinností při hospodaření s majetkem. Tyto činnosti, které nejsou správním řízením podle správního řádu, vykonávají zejména místně a věcně příslušné KPÚ, případně pobočky KPÚ dle místní příslušnosti z důvodu zajištění efektivní a řádné správy majetku Státního pozemkového úřadu s ohledem na znalost místních poměrů.

Státní pozemkový úřad vytváří rezervu státních pozemků.

Státní pozemkový úřad je příslušný hospodařit též s nemovitými věcmi, které byly podle jiného právního předpisu ke dni předcházejícímu dni nabytí účinnosti zákona č. 503/2012 Sb. ve správě Pozemkového fondu České republiky. Dále je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit s pozemky nabytými podle § 15 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“). Ustanovení zákona č. 219/2000 Sb. upravující nakládání s majetkem státu ve prospěch jiných osob se na tyto nemovité věci vztahují jen tehdy, pokud tento zákon nebo jiný právní předpis nestanoví jinak.

Státní pozemkový úřad je dále příslušný hospodařit se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu, které ke dni předcházejícímu dni nabytí účinnosti zákona č. 503/2012 Sb. spravoval Pozemkový fond České republiky; pokud Pozemkový fond České republiky ke dni předcházejícímu dni nabytí účinnosti tohoto zákona stavby k vodohospodářským melioracím pozemků a související vodní díla ve vlastnictví státu nespravoval, je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit s těmito stavbami a vodními díly dnem nabytí účinnosti zákona č. 503/2012 Sb.

S majetkem státu nebo majetkovými účastmi státu vybranými k privatizaci podle § 5 zákona č. 92/1991 Sb. se nakládá pouze podle zákona č. 92/1991 Sb.<sup>51</sup>

### **4.1.3 Organizační struktura SPÚ**

Organizačními útvary SPÚ na ústředí jsou sekce, odbory a oddělení. V čele SPÚ stojí ústřední ředitel, který zároveň řídí svou vlastní sekci. V čele ostatních sekcí vždy stojí ředitel sekce, který je přímo podřízen ústřednímu řediteli. V rámci jednotlivých sekcí mohou být zřízena oddělení. V čele odborů stojí ředitel odboru, který je přímo podřízen ústřednímu řediteli nebo řediteli sekce. V rámci odboru mohou být zřízena oddělení. V čele oddělení stojí vedoucí oddělení, který je přímo podřízen řediteli odboru.

Organizačními jednotkami SPÚ jsou KPÚ, oddělení KPÚ a pobočky KPÚ. V čele KPÚ stojí ředitel, který je přímo podřízen řediteli sekce řízení krajských pozemkových úřadů a odborných činností. V čele oddělení KPÚ stojí vedoucí oddělení, který je přímo podřízen řediteli KPÚ. V čele pobočky KPÚ stojí vedoucí pobočky, který je přímo podřízen řediteli KPÚ.

Působnosti organizačních útvarů a organizačních jednotek jsou rámcově vymezeny a popsány v příkazu ústředního ředitele, který je podrobně upravuje. Funkční náplně práce oddělení, odborů a jejich začlenění do jednotlivých sekcí jsou stanoveny jen v zásadních otázkách. Sekce plní všechny úkoly související se základním zaměřením své činnosti. Organizační útvary a organizační jednotky se podle pokynů ústředního ředitele a pokynů ředitele sekce účastní i na plnění dalších úkolů, které nejsou výslovně v příkazu ústředního ředitele uvedeny.

## **4.2 Krajský pozemkový úřad**

Krajský pozemkový úřad jako vnitřní organizační jednotka SPÚ vykonává činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků. KPÚ rozhoduje ve správním řízení jako orgán prvního stupně. V čele KPÚ stojí ředitel a člení se na oddělení pozemkových úprav, oddělení

---

<sup>51</sup> Organizační řád Státního pozemkového úřadu ve znění dodatku č. 7 ze dne 1.2.2016, Ř – SPÚ 02/16, 3. Pravomoc a působnost SPÚ, s. 3, 4

restitucí, oddělení privatizace a převodů, oddělení správy majetku a pobočky KPÚ, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů

#### **4.2.1 Oddělení správy majetku**

Krajský pozemkový úřad na úseku oddělení správy majetku vykonává správu majetku státu, ke kterému je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Hlavní činností oddělení správy majetku je řádné hospodaření s nemovitým majetkem státu při dodržení zásad maximální hospodárnosti a provozní efektivity ve svěřených katastrálních územích.

Zejména se to týká těchto činností:

- Spravuje zemědělský majetek (bývalých státních statků, zemědělskou půdu).
- Prověřuje vlastnická práva státu k nemovitostem.
- Eviduje a identifikuje veškerý majetek, ke kterému je příslušný hospodařit SPÚ.
- Uzavírá, aktualizuje a ukončuje nájemní smlouvy na nemovitosti, ke kterým je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad.
- Uzavírá a ukončuje dohody spoluvlastníků o užívání společné věci.
- Uzavírá a ukončuje smlouvy o výpůjčce.
- Zajišťuje fyzické předání nemovitostí nájemci a fyzické převzetí nemovitostí od nájemců.
- Pečuje o majetek v příslušnosti hospodařit SPÚ – údržba majetku (polní cesty, silnice).
- Vykonává práva a povinnosti vlastníka pozemku podle právních předpisů o myslivosti na pozemcích s příslušností hospodařit SPÚ.

#### **4.3 Nemovitý majetek v příslušnosti hospodařit SPÚ**

Státní pozemkový úřad nakládá s nemovitým majetkem, který náležel dle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů do správy Pozemkového fondu ČR. Smyslem a cílem zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů je zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989, dosáhnout

zlepšení péče o tento majetek a upravit vlastnické vztahy k půdě v souladu s hospodářským rozvojem venkova, tvorbou krajiny a životního prostředí.<sup>52</sup>

Nemovitosti (stavby a pozemky), které jsou v současné době ve vlastnictví státu, byly původním majitelům odňaty nebo jimi vloženy do zemědělských podniků, ať už pod nátlakem, bezúplatně v tísní či dobrovolně v době mezi 25. 2. 1948 a 1. 1. 1990. Odnětí půdy vlastníkům je podrobně vysvětleno v kapitole č. 3.1. Vývoj pozemkového vlastnictví v České republice, v kapitole č. 3.1.1 První pozemková reforma a v kapitole č. 3.1.2 Druhá pozemková reforma. Většina těchto nemovitostí již byla původním vlastníkům vrácena, nebo prodána k zemědělským účelům.

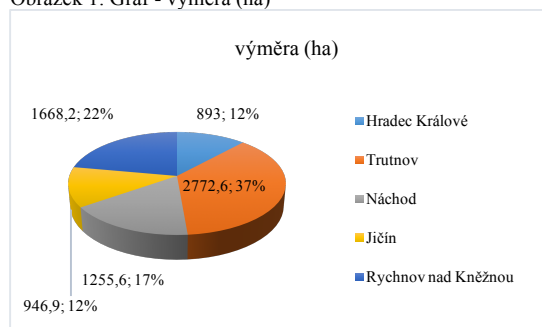
V současné době Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj disponuje s výměrou 7536,3 ha půdy (výměra k 1. 1. 2016, dle databáze Registr, SPÚ).

Tabulka 1: Výměra a počet pozemků na LV 10002 na KPÚ pro Královéhradecký kraj

	Náchod	Hradec Králové	Rychnov nad Kněžnou	Trutnov	Jičín
výměra (ha)	1255,6	893,0	1668,2	2772,6	946,9
pozemky (ks)	4545	5122	7470	11694	6230

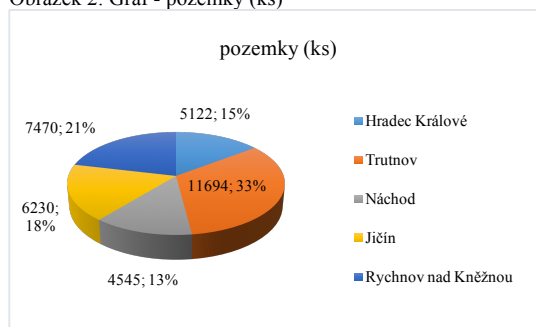
Zdroj: Státní pozemkový úřad, Registr

Obrázek 1: Graf - výměra (ha)



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 2: Graf - pozemky (ks)



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.4 Užívání pozemků

Státní pozemkový úřad je oprávněn propachtovat/pronajímat pozemky ve vlastnictví státu, se kterými je příslušný hospodařit dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů s výjimkou

<sup>52</sup> KUBAČÁK, A., JACKO, J., Restituce zemědělského a lesního majetku, 2. upravené a rozšířené vydání, s. 20

pozemků spadajících pod režim zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dále pozemky, u nichž vlastník není znám.

Pojmovými znaky nájmu jsou dočasnost, úplatnost a nezužitelnost věci. SPÚ pronajímá pozemky pro zemědělské účely a nezemědělské účely.

Pojmovými znaky pachtu jsou podobně jako u nájmu dočasnost a úplatnost. Navíc oproti nájmu má pachtýř právo nejen věc užívat, ale také ji požívat, tj. užívat pozemky a požívat výnosy z těchto pozemků. SPÚ propachtovává pozemky pro zemědělské účely.

#### **4.4.1 Vymezení předmětu nájmu/pachtu**

Předmětem pachtu/nájmu jsou pozemky, které má v příslušnosti hospodařit SPÚ. U těchto pozemků se uvede obec, katastrální území, druh evidence, parcelní číslo, výměra a druh pozemku v souladu se zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Druhy pozemků jsou uvedeny v kapitole č. 3.3.3 Druhy pozemků.

#### **4.4.2 Vymezení účelu pachtu/nájmu**

Účel pachtu/nájmu musí být vždy co nejpřesněji specifikován, zda se jedná o zemědělské využití, nebo nezemědělské účely. Nezemědělskými účely se rozumí např. přístup či příjezd k nemovitosti nezemědělského charakteru, pozemek pod stavbou užívanou k nezemědělským účelům, rekreaci, manipulační plocha apod. V případě pronájmu k nezemědělským účelům je dále rozlišeno, zda se jedná o předmět nájmu sloužící k podnikání nájemce, či nikoliv.

Propachtované/pronajaté pozemky musejí být po celou dobu pachtu/nájmu užívány a u pachtu i požívány v souladu s účelem pachtu/nájmu.<sup>53</sup>

#### **4.4.3 Doba trvání pachtu/nájmu**

SPÚ sjednává pacht na dobu neurčitou s tím, že ho lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní lhůtě, a to vždy jen k 1. říjnu běžného roku výpověď doručenou nejpozději do 30. září běžného roku. V určitých případech může SPÚ uzavřít speciální pachtovní smlouvu

---

<sup>53</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 3 (1. 10. 2015)

na dobu určitou pěti let, a to v případech, kdy osoba se souhlasem Pozemkového fondu ČR nebo SPÚ zřídila na pozemku ve vlastnictví státu trvalý porost, nebo k jeho zřízení byla oprávněna před 1. 1. 1992 a užívá pozemek s trvalým porostem na základě pachtovní nájemní smlouvy, nebo pokud jsou pozemky užívány na základě dotačního titulu PRV (Program rozvoje venkova).

Nájem pro nezemědělské účely sjednává SPÚ na dobu neurčitou s tím, že ho lze vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pacht/nájem na dobu určitou lze sjednat nejdéle na dobu jednoho roku, není-li stanoveno speciálními pokyny SPÚ jinak.<sup>54</sup>

## **4.5 Pachtovné/nájemné**

Při stanovení pachtovného/nájemného musí SPÚ respektovat ustanovení § 14 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto ustanovení musí SPÚ využívat majetek státu účelně a hospodárně a počínat si tak, aby svým jednáním majetek státu nepoškozoval a neodůvodněně nesnižoval jeho rozsah a hodnotu nebo výnos z tohoto majetku, přičemž je současně povinen pečovat o zachování tohoto majetku a jeho údržbu i o jeho zlepšení.<sup>55</sup> V pachtovní/nájemní smlouvě musí být vždy uveden způsob stanovení výše pachtovného/nájemného a jeho výpočet se zaokrouhluje na celé koruny.

### **4.5.1 Pachtovné u pozemků propachtovaných pro zemědělské účely**

SPÚ propachtovává pozemky ZPF pro zemědělské účely za pachtovné stanovené dohodou, minimálně však ve výši **2,2 %** z ceny pozemků dle vyhlášky MZe o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků platnými k aktuálnímu datu vyhotovení návrhu pachtovní smlouvy.<sup>56</sup> V případě rozšíření předmětu pachtu o další pozemky v pachtovní smlouvě se provádí aktuální výpočet pouze u nově přidaných pozemků.

---

<sup>54</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 4 (1. 10. 2015)

<sup>55</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 9 (1. 10. 2015)

<sup>56</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 9 (1. 10. 2015)



Obdobně je stanovena cena pachtovného u pozemků s druhem ostatní plocha propachtovaných pro zemědělské účely, které bezprostředně nenavazují na stavbu a tvoří funkční celek s obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.

#### **4.5.2 Pachtovné při pronájmu pozemků s trvalými porosty**

Pachtovné z pozemku činí **2,2 %** z průměrné ceny pro jednotlivá katastrální území dle vyhlášky MZe platné k aktuálnímu datu. Pachtovné z trvalých porostů:

**chmelnice** – chmelniční zařízení (konstrukce) činí 5 % z pořizovací ceny a z porostu činí 7 % z ceny trvalého porostu, **vinice** – zařízení vinic (konstrukce) a nájemné z porostu se stanoví dohodou, **ovocné sady** – pachtovné z porostu se stanoví dohodou, jsou-li v účetní evidenci SPÚ.

#### **4.5.3 Nájemné u pozemků pronajatých pro nezemědělské účely**

Výše nájemného u pozemků pronajatých pro nezemědělské účely (např. rekreace, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd.) se stanoví podle **výše nájemného v místě a čase obvyklého**.

Výše nájemného by měla odpovídat dané lokalitě (např. počtu obyvatel – <http://www.uir.cz/katastralni-uzemi>) a účelu pronájmu (např. zda pronajaté pozemky slouží k podnikání nájemce, či nikoliv) a neměla by být v žádném případě stanovena nepřiměřeně nízká.<sup>57</sup>

Při stanovení nájemného v čase a místě obvyklého platí však omezení, pokud jde o pronájem pozemků nesloužících k podnikání nájemce. V tomto případě musí pronajímatel respektovat maximální výši nájemného stanoveného výměrem MF č. 01/2015 ze dne 26. listopadu 2014, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, platnými k aktuálnímu datu (Tabulka 2). Výměr nestanovuje minimální výši nájemného, pouze maximální nájemné.

---

<sup>57</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 10 (1. 10. 2015)

Tabulka 2: Maximální nájemné pro příslušnou obec činí

pořad. číslo	lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	maximální nájemné v Kč/m <sup>2</sup> /rok
1	Praha	120,-
2	Brno, Ostrava	75,-
3	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	55,-
4	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	40,-
5	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	30,-
6	v ostatních obcích nad 25 000	25,-
7	v obcích do 25 000	20,-

Zdroj: Výměr MF č. 01/2015 ze dne 26. listopadu 2014, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, oddíl A maximální ceny stanovené Ministerstvem financí, položka č. 2, zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.5.4 Pachtovné u pozemků, kde je provozován lyžařský vlek

Pachtovné u pozemků užívaných k provozování lyžařského vleku, včetně plochy sjezdovek, se stanovuje jako roční nájemné dohodou smluvních stran ve výši pachtovného v čase a místě obvyklého. Orientační sazby nájemného a současně minimální:

**cena v místě obvyklá**, ne však nižší než cena stanovená dle aktuálně platného výměru Ministerstva financí - komerčně využívané vleky,

**5 Kč za m<sup>2</sup> a rok** – vleky provozované obecními úřady, městskými úřady a tělovýchovnými organizacemi,

**3 Kč za m<sup>2</sup> a rok** – vleky provozované u podnikových rekreačních zařízení,

**1 Kč za m<sup>2</sup> a rok** – vleky přenosné (odstranitelné).<sup>58</sup>

#### 4.6 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření je jednou z nejčastějších metod sběru dat, a to z důvodů relativně nízkých nároků na čas a finance, nenáročnosti oslovení respondentů, opakovaného použití dotazníku a vysoké standardizace umožňující statistickou analýzu dat. Použití dotazníku

<sup>58</sup> Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a – str. 11 (1. 10. 2015)

s sebou nese i jistá rizika. Respondenti nejsou nuceni sdělovat, co opravdu dělají, ale co si myslí, že je správné, a z těchto důvodů může dojít ke zkreslení výsledků. Na dotazník odpovídají pouze ti, co opravdu chtějí (dobrovolnost odpovídat).

I přes uvedená rizika se výzkumem pomocí dotazníku zabývá velké procento výzkumných prací. U dotazníkového šetření je důležité nepodcenit žádnou z etap průběhu šetření (příprava, zpracování, analýza dat, interpretace a prezentace výsledků).

#### **4.6.1 Příprava a tvorba dotazníku**

V přípravě dotazníkového šetření byl stanoven problém, který má být touto prací řešen, co nevíme a co chceme dotazníkem zjistit. Cílem dotazníku je zjistit cenu nájemného/pachtovného z pozemků v Královéhradeckém kraji v místě a čase obvyklou. Protože účel nájmu/pachtu z pozemků má více možností a různá specifika, musely být otázky při tvorbě dotazníku zařazeny do dvou kategorií. První kategorie nájem/pacht pro zemědělské účely (5 otázek), druhá kategorie nájem/pacht pro nezemědělské účely, která se dále dělí na části sloužící k podnikání (4 otázky) a nesloužící k podnikání (5 otázek).

Respondenti byli osloveni dotazníkem (Příloha A), ve kterém je 14 kategorií účelu nájmu/pachtu:

##### ***nájem/pacht pro zemědělské účely***

1. pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.),
2. pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.),
3. pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro **zemědělské využití**,
4. zpevněné plochy u budov pro **zemědělské využití** (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy),
5. další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd,

##### ***nájem/pacht pro nezemědělské účely***

6. pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce **sloužící k podnikání**,
7. pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. – **sloužící k podnikání**,

8. zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - **sloužící k podnikání**,
9. pozemky, kde je provozován lyžařský vlek,
10. pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce **nesloužící k podnikání**,
11. pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. – **nesloužící k podnikání**,
12. přídomovní zahrada - převažující **zemědělský účel** (např. pěstování zeleniny, sekaní trávy, chov drobného domácího zvířectva),
13. přídomovní zahrada - převažující **nezemědělský účel**,
14. zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - **nesloužící k podnikání**.

#### 4.6.2 Distribuce dotazníku

K dosažení vytčeného cíle v této práci byla zvolena metoda písemného dotazování. Touto metodou je možné oslovit okruh respondentů nezávisle na velikosti území. V tomto případě se jedná o dosti velké území Královéhradeckého kraje. Distribuce dotazníku určeným respondentům byla zvolena formou e-mailové pošty, a to z důvodů relativně nízké časové náročnosti s nízkými finančními náklady.

Celkem bylo dne 18. 1. 2016 osloveno dotazníkem 454 respondentů, kteří disponují obdobným nemovitým majetkem (pozemky) jako Státní pozemkový úřad v Královéhradeckém kraji. Osloveno bylo 448 obcí v Královéhradeckém kraji, 5 Územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových podle územní působnosti v Královéhradeckém kraji a Správa Krkonošského národního parku.

Distribuce dotazníku e-mailovou poštou má však velkou nevýhodu, která znehodnocuje kladné stránky této metody, a to velice nízkou návratnost. Aby byla dosažena přijatelná návratnost, byl dotazník rozeslán z emailové schránky Státního pozemkového úřadu se souhlasem ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj. Dále bylo respondentům přislíbeno, že pokud projeví zájem, budou následně seznámeni s výsledkem provedeného průzkumu, a tím bude mít čas strávený vyplněním dotazníku přínos i pro ně. E-mailové adresy obcí byly získány z internetových stránek Města a obce online - MOOL.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Města a obce online - MOOL, [http://mesta.obce.cz/zs-kraj/vyhledat\\_kraj-86.htm](http://mesta.obce.cz/zs-kraj/vyhledat_kraj-86.htm) ,

### 4.6.3 Zpracování a analýza dat

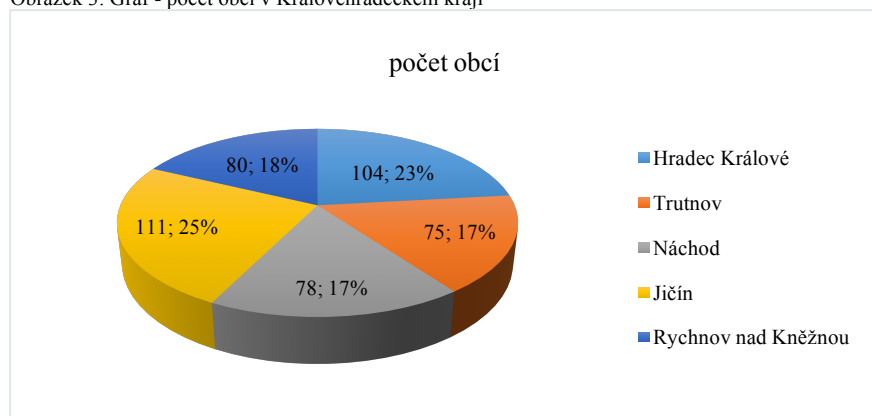
Tato etapa následuje po sběru požadovaných dat. Získaná data z dotazníků a podaných informací jsou zaevidována do jednotlivých tabulek, které jsou rozděleny podle bývalých okresů v Královéhradeckém kraji. Toto rozdělení je provedeno tak, aby výsledky dotazníkového šetření byly co nejpřesnější a vystihovaly danou lokalitu. Každý okres má v rámci regionu svá specifika, a proto je nutné je oddělit. Na území Královéhradeckého kraje se nachází 448 obcí, z toho v jednotlivých okresech na území Hradce Králové 104 obcí (23%), Trutnova 75 obcí (17%), Náchoda 78 obcí (17%), Jičína 111 obcí (25%) a Rychnova nad Kněžnou 80 obcí (18%).

Tabulka 3: Počet obcí podle okresů v Královéhradeckém kraji

	Hradec Králové	Trutnov	Náchod	Jičín	Rychnov nad Kněžnou	celkem
obcí	104	75	78	111	80	448
%	23	17	17	25	18	100

Zdroj: Český statistický úřad, Malý lexikon obcí České republiky – 2015

Obrázek 3: Graf - počet obcí v Královéhradeckém kraji



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Z celkového počtu 454 obeslaných respondentů byla vrácena odpověď v 302 případech, a to formou vyplněného dotazníku, podaných písemných informací nebo zaslaných ceníků od příslušných obcí (301 odpovědi) a od Správy Krkonošského národního parku (1 odpověď). Z pěti oslovených Územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ani jedno pracoviště neposkytlo požadované údaje. **Úspěšnost vrácených odpovědí je 66,5%**. Vrácené odpovědi se liší v úplnosti vyplněných odpovědí. Většina respondentů odpověděla na cenu nájemného/pachtovného u zemědělsky využívaných pozemků a jen malé množství jich odpovědělo na všech 14 požadovaných

otázek. Někteří respondenti odpověděli, že žádný nájem/pacht nevidují, takže dotazník zaslali nevyplněný. Ale i tato možnost odpovědi je cennou informací.

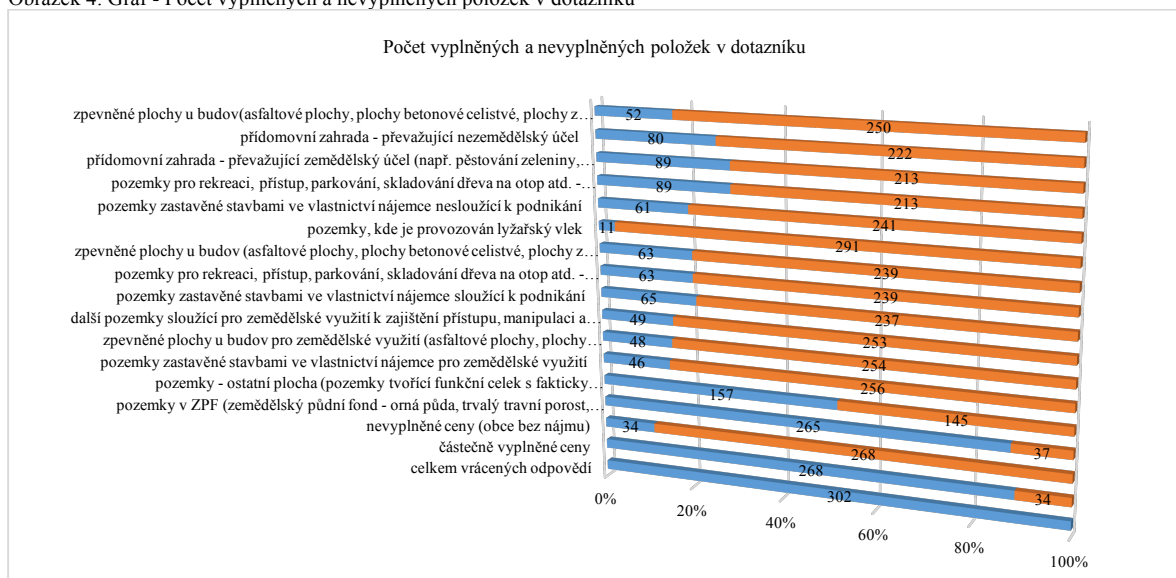
Pro názorný přehled jsou počty získaných odpovědí (podle jednotlivých cen) uvedeny v následující tabulce (Tabulka 4), včetně grafického znázornění.

Tabulka 4: Počet vyplněných a nevyplněných položek v dotazníku

	celkem vrácených odpovědí	částečně vyplněné ceny	nevyplněné ceny (obce bez nájmu)	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - omá půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku omá půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, nankování, zemědělské techniky a mláskostní aid.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	přídomovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	přídomovní zahrada - převažující nezemědělský účel	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání
cena	302	268	34	265	157	46	48	49	65	63	63	11	61	89	89	80	52
neuvedeno		34	268	37	145	256	254	253	237	239	239	291	241	213	213	222	250

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 4: Graf - Počet vyplněných a nevyplněných položek v dotazníku



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Z těchto získaných údajů lze říci, že úspěšnost dotazníkového šetření je na velmi dobré úrovni a je možné provést vyhodnocení dotazníkového šetření. Odpovědi jednotlivých respondentů jsou v dotazníku obsaženy dle možností a skutečností, jaký opravdu nájem/pacht ve své působnosti evidují.

#### 4.7 Stanovení ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé

Pro stanovení ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé pro potřeby Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj bylo zvoleno dotazníkové šetření u respondentů, kteří nakládají s obdobným nemovitým majetkem. Množina prvků je stanovena z cen získaných od respondentů, kteří dotazník vyplnili celý nebo část podle účelu nájmu/pachtu, který respondent skutečně eviduje.

U statistických termínů a metod, které nám dávají stručnou informaci o znaku statistického souboru z různých hledisek, jestliže předmětem šetření je jenom jeden kvantitativní znak, (v našem případě se jedná o cenu nájemného/pachtovného), jde o charakteristiku polohy, znaku nebo jeho střední hodnoty.

Pro stanovení střední hodnoty byl zvolen medián, protože získaná množina prvků u jednotlivých kategorií cen je většinou v menším rozsahu a v souboru hodnot se vyskytují nějaké extrémní.

Seřazením hodnot dospějeme k pořadí od nejmenšího k největšímu a musíme zjistit, zda počet hodnot nebo četnost znaku je sudá, nebo lichá, a podle toho postupovat. U sudé četnosti znaku  $x$  se pro medián použijeme vzorec

$$\text{Med}(x) = \frac{1}{2} \times \left[ x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1} \right],$$

v případě liché četnosti znaku  $x$  se pro medián použije vzorec

$$\text{Med}(x) = x_{\frac{n+1}{2}}.$$

Výpočet ceny ročního nájemného/pachtovného za 1 m<sup>2</sup> pozemku, dle jednotlivých kategorií uvedených v dotazníku byl stanoven v tabulkovém programu Microsoft Excel podle uvedených vzorců pro každý okres v Královéhradeckém kraji samostatně. Výpočty cen za celý kraj by v našem případě nebyly objektivní pro použití nově uzavíraných nájemních/pachtovních smluv Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj, protože pozemky se nacházejí v odlišných lokalitách. Královéhradecký kraj polohou pozemků silně kontrastuje s rovinou v Polabí i s nejvyšším pohořím v Čechách Krkonošemi, různou hustotou zalidnění a z nemalé části se pozemky nacházejí v pohraničí s Polskem. Výpočty cen nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklých podle jednotlivých okresů a kategorií za celé KPÚ jsou uvedeny v příloze (Příloha B).

#### 4.7.1 Cena v místě a čase obvyklá v okrese Hradec Králové

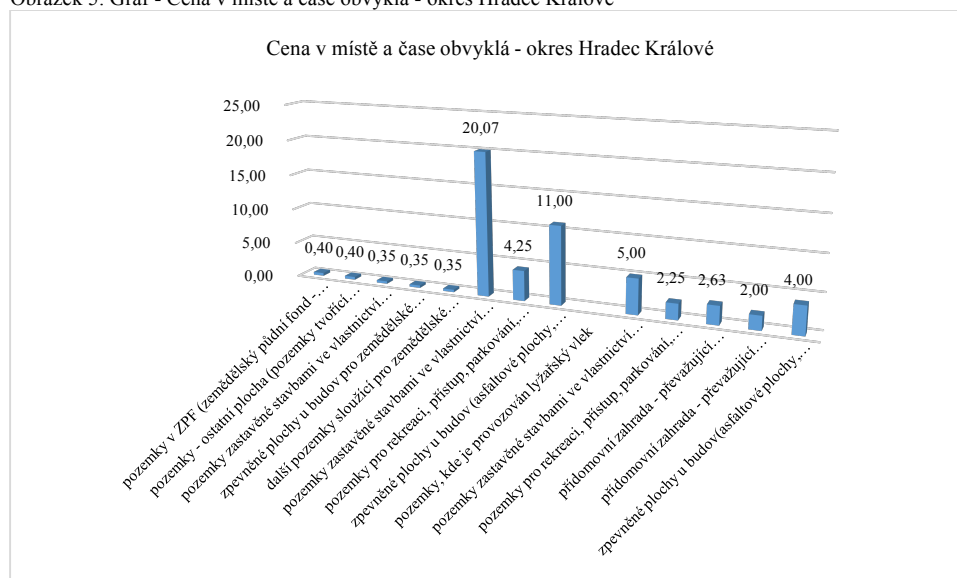
Území královéhradeckého okresu se nachází ve střední části východních Čech v Polabské nížině. Povrch okresu tvoří mírně vlněná pahorkatina, která postupně přechází v rovinu. Státní pozemkový úřad (dále SPÚ) v okrese Hradec Králové má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu k 1. 1. 2016 celkem 5122 pozemků o výměře 893,0 ha. Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé v okrese Hradec Králové bylo dotazníkem osloveno 104 obcí a Územní pracoviště Hradec Králové Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále ÚZSVM). Vrácených dotazníků, popř. podaných informací o ceně nájemného/pachtovného k vyhodnocení bylo 67, což je 63,8%. Vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 5):

Tabulka 5: Cena v místě a čase obvyklá - okres Hradec Králové

pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,40
pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,40
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	0,35
zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	0,35
další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství	0,35
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	20,07
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	4,25
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	11,00
pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	5,00
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	2,25
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	2,63
přídомovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	2,00
přídомovní zahrada - převažující nezemědělský účel	4,00
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání	4,00

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 5: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Hradec Králové



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu



#### 4.7.2 Cena v místě a čase obvyklá v okrese Trutnov

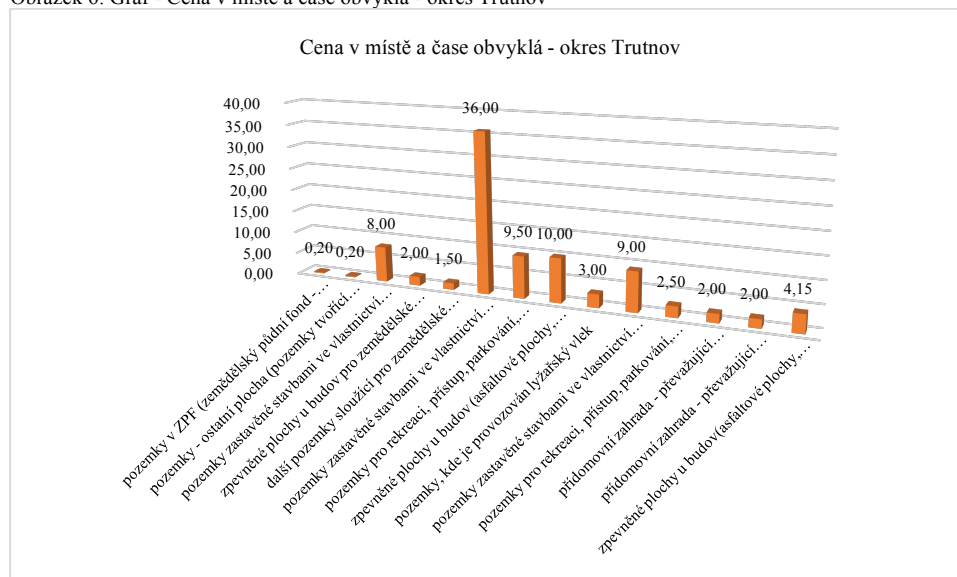
Okres Trutnov leží na severovýchodě Čech v podhorské a horské oblasti Krkonoš s velmi členitou krajinou, vysokými výškovými rozdíly a v severní části hraničí s Polskem. Zemědělské hospodaření v tomto regionu je velmi obtížné a náročné. SPÚ má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu k 1. 1. 2016 v okrese Trutnov celkem 11694 pozemků o výměře 2772,6 ha. Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé v okrese Trutnov bylo dotazníkem osloveno 75 obcí, Územní pracoviště ÚZSVM Trutnov a Správa Krkonošského národního parku. Odpověď na dotazníkové šetření zaslalo 58 obcí a Správa Krkonošského národního parku, a to činí 76,6% návratnosti. Vypočtené ceny nájemného/ pachtovného v místě a čase obvyklé jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 6):

Tabulka 6: Cena v místě a čase obvyklá - okres Trutnov

pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,20	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s látkovky obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,20	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	8,00	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	2,00	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	1,50	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	36,00	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	9,50	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	10,00	pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	3,00	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	9,00	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	2,50	přídомovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	2,00	přídомovní zahrada - převažující nezemědělský účel	2,00	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání	4,15
--	------	---	------	--	------	---	------	---	------	--	-------	--	------	---	-------	--	------	--	------	--	------	---	------	--	------	---	------

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 6: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Trutnov



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.7.3 Cena v místě a čase obvyklá v okrese Náchod

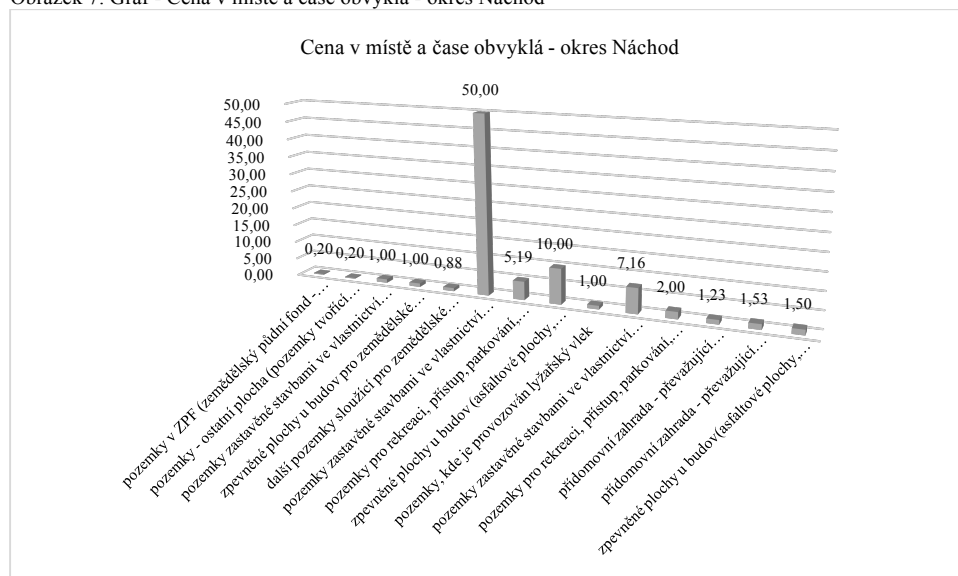
Okres Náchod leží na severovýchodě Královéhradeckého kraje mezi Krkonošemi a Orlickými horami a má typický podhorský charakter. Na severu se prostírá Broumovská vrchovina a v jižní části okresu přechází do rovinatého Polabí. SPÚ má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu k 1. 1. 2016 v okrese Náchod celkem 4545 pozemků o výměře 1255,6 ha. Dotazníkem v okrese Náchod bylo osloveno 78 obcí a Územní pracoviště ÚZSVM Náchod. Odpověď na dotazníkové šetření zaslalo 49 obcí, a to činí 62,0% návratnosti. Vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 7):

Tabulka 7: Cena v místě a čase obvyklá - okres Náchod

pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,20
pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,20
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	1,00
zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	1,00
další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	0,88
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	50,00
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	5,19
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	10,00
pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	1,00
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	7,16
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	2,00
přídомovní zahrada - převážující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	1,23
přídомovní zahrada - převážující nezemědělský účel	1,53
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání	1,50

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 7: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Náchod



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.7.4 Cena v místě a čase obvyklá v okrese Jičín

Okres Jičín leží v severozápadní části Královéhradeckého kraje. Převážně rovinný povrch okresu se od středočeské roviny pozvolně zvedá a přechází do krkonošského podhůří.

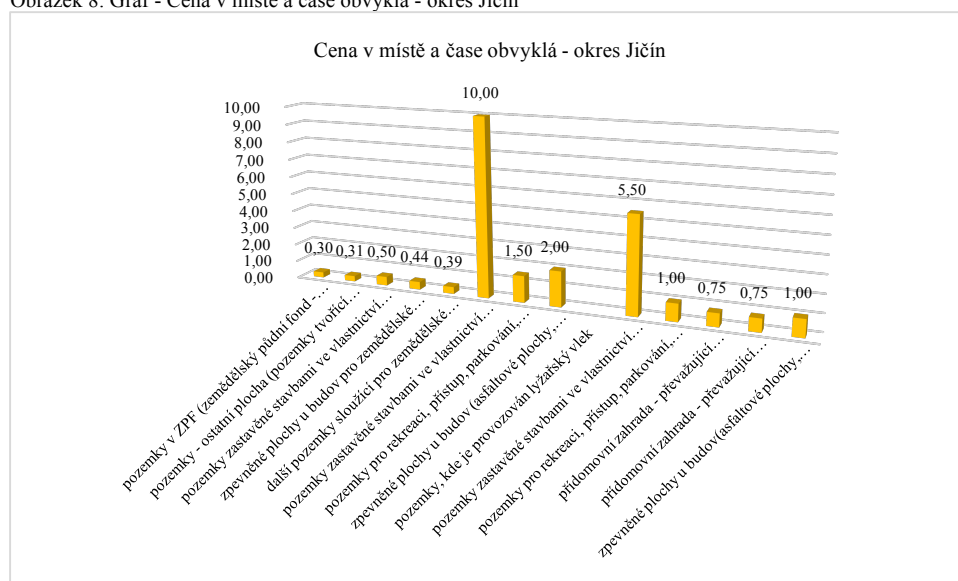
SPÚ má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu k 1. 1. 2016 v okrese Jičín celkem 6230 pozemků o výměře 946,9 ha. Dotazníkem v okrese Jičín bylo osloveno 111 obcí a Územní pracoviště ÚZSVM Jičín. Odpověď na dotazníkové šetření zaslalo 65 obcí, a to činí 58,0% návratnosti. Vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 8):

Tabulka 8: Cena v místě a čase obvyklá - okres Jičín

pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,30	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,31	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	0,50	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	0,44	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	0,39	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	10,00	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	1,50	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	2,00	pozemky, kde je provozován lyžařský vleč		pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	5,50	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	1,00	přídомovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	0,75	přídомovní zahrada - převažující nezemědělský účel	0,75	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání	1,00
--	------	---	------	--	------	---	------	---	------	--	-------	--	------	---	------	--	--	--	------	--	------	---	------	--	------	---	------

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 8: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Jičín



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.7.5 Cena v místě a čase obvyklá v okrese Rychnov nad Kněžnou

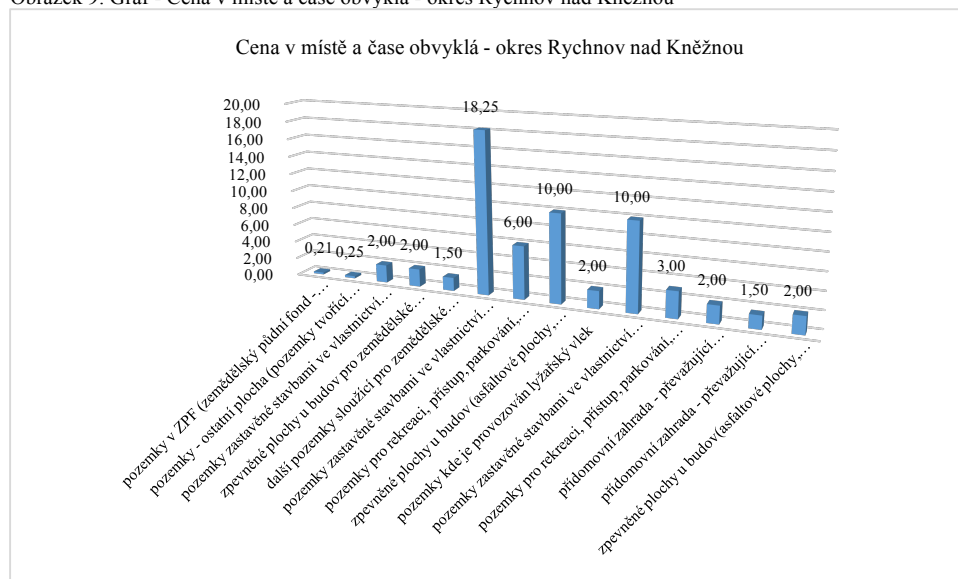
Povrch okresu tvoří v jihozápadní oblasti roviny, ve střední pahorkatiny, které postupně přecházejí do horského masívu Orlických hor. Výškové rozdíly zde mají podstatný vliv na rozdílné podnebí. SPÚ má v příslušnosti hospodařit s majetkem státu k 1. 1. 2016 v okrese Rychnov nad Kněžnou celkem 7470 pozemků o výměře 1668,2 ha. Dotazníkem v okrese Rychnov nad Kněžnou bylo osloveno 80 obcí a Územní pracoviště ÚZSVM Rychnov nad Kněžnou. Odpověď na dotazníkové šetření zaslalo 62 obcí, a to činí 76,5% návratnosti. Vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 9):

Tabulka 9: Cena v místě a čase obvyklá - okres Rychnov nad Kněžnou

pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,21
pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,25
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	2,00
zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	2,00
další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	1,50
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	18,25
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	6,00
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	10,00
pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	2,00
pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	10,00
pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	3,00
přídомovní zahrada - převážující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	2,00
přídомovní zahrada - převážující nezemědělský účel	1,50
zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání	2,00

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 9: Graf - Cena v místě a čase obvyklá - okres Rychnov nad Kněžnou



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.7.6 Porovnání cen v místě a čase obvyklých mezi okresy

Ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé vypočtené v jednotlivých okresech v Královéhradeckém kraji vykazují ve stanovených kategoriích pozemků různé hodnoty, které jsou ovlivněny polohou v rámci regionu, kde se nacházejí. Jednotlivé okresy jsou svojí sídelní strukturou, terénem, počtem obyvatel, počtem ekonomických subjektů a především polohou v rámci kraje hodně odlišné a to se také projevilo ve stanovené výši ceny nájemného/pachtovného. Ceny dle jednotlivých okresů a kategorií jsou vedeny v tabulce 10 a graficky znázorněny v obrázku 10.

Výše ceny nájemného/pachtovného u pozemků pro zemědělský účel jsou v tabulce 10 uvedeny pod pořadovým číslem 1 až 2 v rozmezí od 0,20 do 0,40 Kč za m<sup>2</sup>. Nejvyšší obvyklou cenu má okres Kradec Králové a nejnižší okresy Trutnov a Náchod. V tomto případě je rozhodující poloha pozemků v rámci regionu. Ceny nájemného/pachtovného na Královéhradecku a Jičínku jsou vyšší oproti ceně pozemků v severní části Královéhradeckého kraje na Trutnovsku, Náchodsku a Rychnovsku, kde je zemědělství provozováno ve stížených podmínkách.

Cena nájemného/pachtovného u zastavěných pozemků a obslužných ploch pro zemědělské využití (uvedené pod poř. č. 3 až 5 v tabulce 10) má opačnou výši mezi okresy než u pozemků využívaných k zemědělské výrobě.

Pozemky pronajmuté/propachtované k podnikání mají stanovenou cenu v místě a čase obvyklou (uvedené pod poř. č. 6 až 8 v tabulce 10), která je ze sledovaných kategorií pozemků nejvyšší. Je to dáno povahou účelu, který je k podnikání, a to má za následek vyšší cenu. Podnikatelské subjekty mají větší možnosti platit nájemné/pachtovné než fyzické osoby nebo zemědělské subjekty a neplatí pro ně žádné regulované nájemné, jak je popsáno v kapitole č. 4.5.3 Nájemné u pozemků pronajatých pro nezemědělské účely. Stanovené ceny v těchto kategoriích jsou podle okresů obdobné až na extrémy. U pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví nájemce/pachtýře je nejvyšší stanovená cena nájemného/pachtovného ve výši 50,00 Kč za m<sup>2</sup> v okrese Náchod a nejnižší v okrese Jičín ve výši 10,00 Kč za m<sup>2</sup>. Nejvyšší cena nájemného/pachtovného u pozemků určených pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - **sloužící k podnikání** je ve výši 9,50 Kč za m<sup>2</sup> v okrese Trutnov a nejnižší ve výši 1,50 Kč za m<sup>2</sup> v okrese Jičín. Ceny nájemného/pachtovného za zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé,

plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - **sloužící k podnikání** jsou ve většině okresů v rozmezí 10,00 až 11,00 Kč za m<sup>2</sup> mimo okres Jičín, který má stanovenou cenu ve výši 2,00 Kč za m<sup>2</sup>. Cena nájemného/pachtovného u pozemků, kde je provozován lyžařský vlek (uvedené pod poř. č. 9 v tabulce 10), je stanovena pouze v okresech Trutnov ve výši 3,00 Kč za m<sup>2</sup>, Náchod ve výši 1,00 Kč za m<sup>2</sup> a Rychnov nad Kněžnou ve výši 2,00 Kč za m<sup>2</sup>.

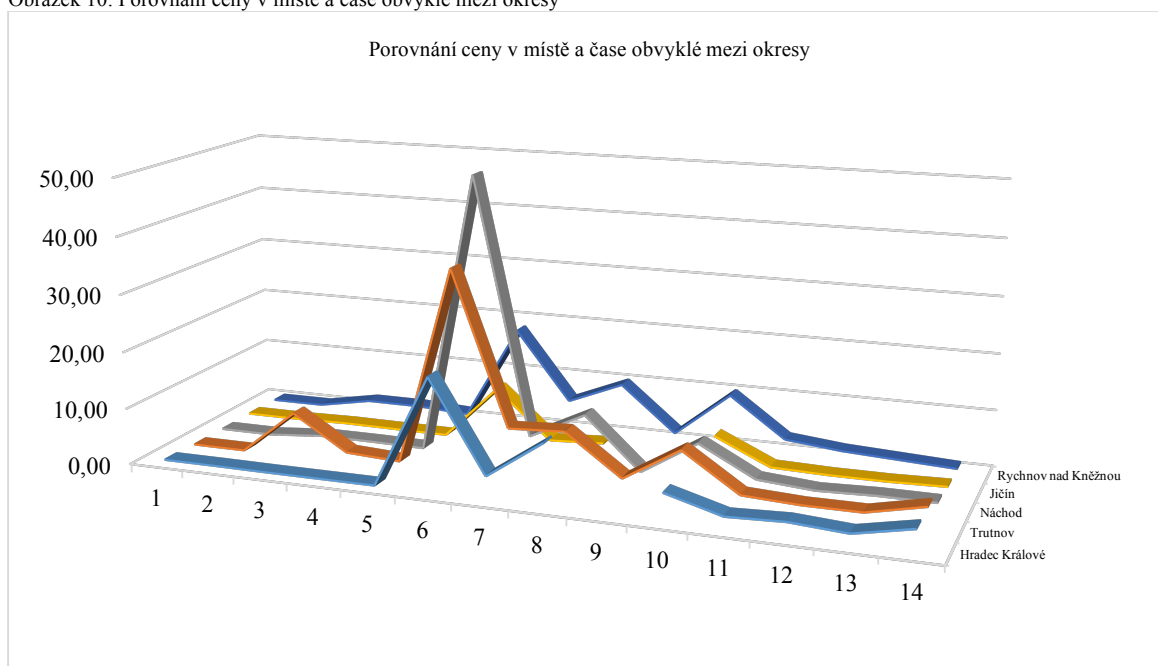
Ceny nájemného u pozemků nesloužících k podnikání (uvedené pod poř. č. 10 až 14 v tabulce 10) jsou opět obdobné až na výjimky, které jsou převážně v okrese Jičín v podobě nejnižších cen v rámci Královéhradeckého kraje. V této kategorii pozemků se jedná o pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví nájemce, cena nájemného 5,00 až 10,00 Kč za m<sup>2</sup>, pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. – **nesloužící k podnikání**, cena nájemného 1,00 až 3,00 Kč za m<sup>2</sup>, přídomovní zahrada - převažující **zemědělský účel** (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva), cena nájemného 0,75 až 2,63 Kč za m<sup>2</sup>, přídomovní zahrada - převažující **nezemědělský účel**, cena nájemného 0,75 až 2,00 Kč za m<sup>2</sup> a zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - **nesloužící k podnikání**, cena nájemného 1,00 až 4,15 Kč za m<sup>2</sup>. Jednotlivé ceny podle kategorií pozemků a okresů jsou uvedeny v následující tabulce (Tabulka 10):

Tabulka 10: Porovnání ceny v místě a čase obvyklé mezi okresy

poř. č.		Hradec Králové	Trutnov	Náchod	Jičín	Rychnov nad Kněžnou
1	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,40	0,20	0,20	0,30	0,21
2	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	0,40	0,20	0,20	0,31	0,25
3	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro <b>zemědělské využití</b>	0,35	8,00	1,00	0,50	2,00
4	zpevněné plochy u budov pro <b>zemědělské využití</b> (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	0,35	2,00	1,00	0,44	2,00
5	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	0,35	1,50	0,88	0,39	1,50
6	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce <b>sloužící k podnikání</b>	20,07	36,00	50,00	10,00	18,25
7	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - <b>sloužící k podnikání</b>	4,25	9,50	5,19	1,50	6,00
8	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - <b>sloužící k podnikání</b>	11,00	10,00	10,00	2,00	10,00
9	pozemky, kde je provozován lyžařský vlek		3,00	1,00		2,00
10	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce <b>nesloužící k podnikání</b>	5,00	9,00	7,16	5,50	10,00
11	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - <b>nesloužící k podnikání</b>	2,25	2,50	2,00	1,00	3,00
12	přídomovní zahrada - převažující <b>zemědělský účel</b> (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	2,63	2,00	1,23	0,75	2,00
13	přídomovní zahrada - převažující <b>nezemědělský účel</b>	2,00	2,00	1,53	0,75	1,50
14	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - <b>nesloužící k podnikání</b>	4,00	4,15	1,50	1,00	2,00

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 10: Porovnání ceny v místě a čase obvyklé mezi okresy



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

#### 4.7.7 Porovnání ceny nájemného/pachtovného v okrese Trutnov

Na základě vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé u obcí a obdržených cen od Správy Krkonošského národního parku (Správy KRNP) bylo provedeno porovnání s obvyklou cenou nájemného/pachtovného stanovenou Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov u nájemních/pachtovních smluv uzavřených v období od 1. 1. 2015 do 29. 2. 2016.

Celkem bylo na KPÚ v okrese Trutnov uzavřeno 48 smluv. Z celkového počtu smluv bylo uzavřeno 12 pachtovních smluv s využitím pozemků pro zemědělské účely, 7 nájemních/pachtovních smluv s využitím pozemků pro podnikatelskou činnost a 29 nájemních smluv k nezemědělskému účelu s využitím pozemků nesloužících k podnikání. Výpočty obvyklých cen nájemného/pachtovného použité Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov za sledované období jsou uvedeny v příloze (Příloha C). Obvyklá cena nájemného/pachtovného je vypočtena stejnou metodou jako cena nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklá u obcí mediánem ze získané množiny prvků (uzavřených smluv na KPÚ v okrese Trutnov ve sledovaném období). Výpočet mediánu je podrobně popsán v kapitole 4.7 Stanovení ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé.

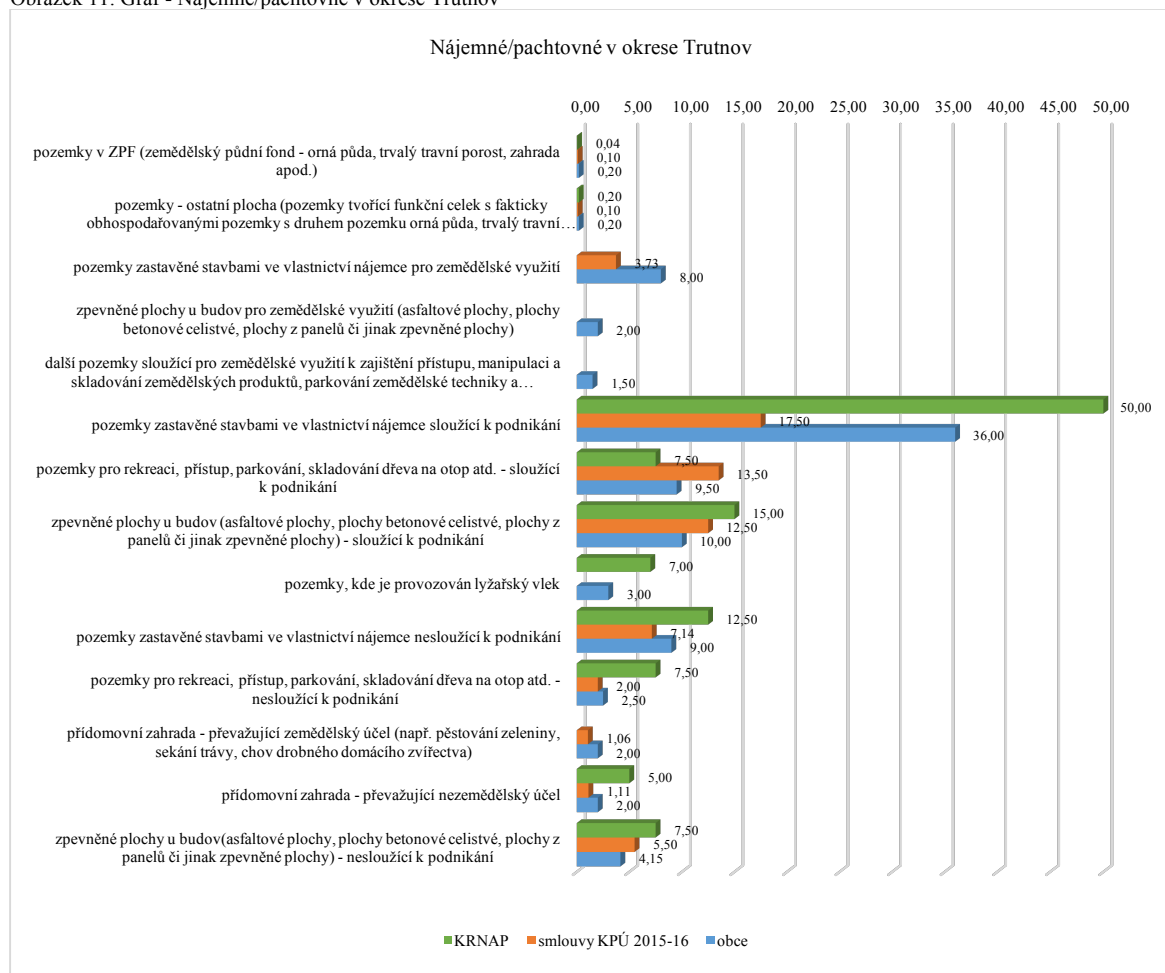
Porovnání cen nájemného/pachtovného mezi obvyklou cenou obcí v okrese Trutnov, obvyklou cenou KPÚ pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov a cenou Správy KRNAP je uvedeno v následující tabulce (Tabulka 11) a graficky znázorněno v obrázku 11:

Tabulka 11: Nájemné/pachtovné v okrese Trutnov

	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost)	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	pozemky, kde je provozován lyžařský vlek	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužící k podnikání	přídomovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	přídomovní zahrada - převažující nezemědělský účel	zpevněné plochy u budov(asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání
obce	0,20	0,20	8,00	2,00	1,50	36,00	9,50	10,00	3,00	9,00	2,50	2,00	2,00	4,15
<b>smlouvy KPÚ 2015 - 2016</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>3,73</b>			<b>17,50</b>	<b>13,50</b>	<b>12,50</b>		<b>7,14</b>	<b>2,00</b>	<b>1,06</b>	<b>1,11</b>	<b>5,50</b>
KRNAP	0,04	0,20				50,00	7,50	15,00	7,00	12,50	7,50		5,00	7,50

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Obrázek 11: Graf - Nájemné/pachtovné v okrese Trutnov



Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu



## 5 Zhodnocení výsledků

Provedením dotazníkového šetření byla stanovena cena nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklá pro 14 požadovaných cen v 5 okresech Královéhradeckého kraje samostatně. Dotazníkem bylo osloveno 454 respondentů v Královéhradeckém kraji. Složení respondentů je 104 obcí na území Hradce Králové, 75 obcí na Trutnovsku, 78 obcí na Náchodsku, 111 obcí na Jičínsku, 80 obcí na Rychnovsku, 5 Územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a Správy Krkonošského národního parku. Z celkového počtu 454 respondentů byla vrácena odpověď v 302 případech, a to formou vyplněného dotazníku, podané písemné informace nebo zaslaných ceníků od 301 příslušných obcí a od Správy Krkonošského národního parku. Z pěti oslovených Územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ani jedno pracoviště požadované údaje neposkytlo. 66,5% vrácených odpovědí umožnilo provedení výpočtu ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé. Pro stanovení střední hodnoty byl zvolen medián oproti průměru, aby byly ze získané množiny prvků dotazníkem vyloučeny vyskytující se extrémní.

Ceny nájemného/pachtovného v jednotlivých okresech v Královéhradeckém kraji vykazují ve stanovených kategoriích pozemků rozlišné hodnoty, které jsou ovlivněny polohou v rámci regionu, kde se nacházejí. Jednotlivé okresy jsou svojí sídelní strukturou, terénem, počtem obyvatel, počtem ekonomických subjektů a především polohou v rámci kraje hodně odlišné a to se také projevilo v rozdílné výši vypočtené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé.

Výše pachtovného u zemědělských pozemků k zemědělskému využití se pohybuje v rozmezí 0,20 až 0,40 Kč za m<sup>2</sup>, u pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské účely v rozmezí 0,35 až 8,00 Kč za m<sup>2</sup>, zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) v rozmezí 0,35 až 2,00 Kč za m<sup>2</sup>, pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd. v rozmezí 0,35 až 1,50 Kč za m<sup>2</sup>.

Výše nájemného u pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví nájemce a sloužících k podnikání je vypočteno v rozmezí 10,00 až 50,00 Kč za m<sup>2</sup>, u pozemků pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužících k podnikání v rozmezí 1,50 až 9,50 Kč za m<sup>2</sup>, zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy

z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání v rozmezí 2,00 až 11,00 Kč za m<sup>2</sup> a u pozemků, kde je provozován lyžařský vlek, v rozmezí 1,00 až 3,00 Kč za m<sup>2</sup>.

Výše nájemného u pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužících k podnikání je vypočtena v rozmezí 5,00 až 10,00 Kč za m<sup>2</sup>, u pozemků pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nesloužících k podnikání v rozmezí 1,00 až 3,00 Kč za m<sup>2</sup>, přídomovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva) v rozmezí 0,75 až 2,63 Kč za m<sup>2</sup>, přídomovní zahrada - převažující nezemědělský účel v rozmezí 0,75 až 2,00 Kč za m<sup>2</sup> a zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání v rozmezí 1,00 až 4,15 Kč za m<sup>2</sup>.

Analýzou a následnou syntézou dotazníkového šetření bylo prokázáno, že rozdělení cen do 14 kategorií v 5 okresech samostatně bylo dobrou volbou, aby jednotlivé vypočtené ceny v místě a čase obvyklé odpovídaly danému regionu.

Získáním dat o výši nájemného/pachtovného od tří obdobných subjektů v okrese Trutnov bylo provedeno porovnání cen mezi obvyklou cenou obcí na Trutnovsku, s obvyklou cenou KPÚ pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov a s cenou stanovenou Správou KRNAP. Tímto porovnáním cen bylo vyhodnoceno, že KPÚ pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov použil v období od 1. 1. 2015 do 29. 2. 2016 11 kategorií cen ze 14 zkoumaných. Výsledkem porovnání se stanovenou cenou v místě a čase obvyklou obcí je zjištěno, že v 8 případech je výše nájemného/pachtovného stanovená KPÚ v Královéhradeckém kraji nižší a jenom ve 3 případech vyšší. Porovnáním cen se Správou KRNAP je stanovená výše nájemného/pachtovného v 7 případech nižší a jenom ve 2 případech vyšší. Z tohoto porovnání je patrné, že KPÚ pro Královéhradecký kraj v okrese Trutnov stanovil nižší nájemné/pachtovné ve většině případů, než je cena nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklá.

Na základě provedeného výzkumu touto prací doporučuji aplikovat stanovené ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé do metodické činnosti KPÚ pro Královéhradecký kraj při uzavírání nových nájemních/pachtovních smluv, aby výše nájemného/pachtovného odpovídala ceně v místě a čase obvyklé.

## 6 Závěr

Cílem teoretické části bakalářské práce bylo podat ucelený přehled k problematice pozemkového vlastnictví a jeho užívacím vztahům v České republice a seznámit se s obecnou charakteristikou používaných metod stanovení ceny u nemovitého majetku, se zaměřením na cenu nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklou u pronajímaných/propachtovaných pozemků. Literární rešerše a příslušné právní předpisy jasně vymezují vztah k pozemkovému vlastnictví před rokem 1989 a po roce 1989, co je nemovitá a movitá věc, užívací vztahy k pozemkům a metodiku stanovení ceny obvyklého nájemného.

Cílem praktické části bylo stanovit ceny nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklé v Královéhradeckém kraji, které použije Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj u nově uzavíraných nájemních/pachtovních smluv v roce 2016. Analýzou a následnou syntézou dotazníkového šetření bylo vypočteno 14 cen nájemného/pachtovného v místě a čase obvyklých pro jednotlivé okresy v Královéhradeckém kraji. Provedeným výzkumem a porovnáním cen v okrese Trutnov je doporučeno aplikovat zjištěné ceny v místě a čase obvyklé do metodické činnosti Státního pozemkového úřadu. Ve většině případů bylo zjištěno, že ceny používané Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj jsou nižší než ceny v místě a čase obvyklé zjištěné provedeným výzkumem v Královéhradeckém kraji. Aplikací zjištěných cen při uzavírání nových nájemních smluv Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj bude naplněno ustanovení § 14 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů využívat majetek státu účelně a hospodárně, počínat si tak, aby Státní pozemkový úřad svým jednáním majetek státu nepoškozoval a neodůvodněně nesnižoval jeho rozsah a hodnotu nebo výnos z tohoto majetku, přičemž je současně povinen pečovat o zachování tohoto majetku a jeho údržbu i o jeho zlepšení.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### Literatura

- BORSKÁ, Jana. Vývoj uživatelských vztahů k pozemkům ve vazbě na novou právní úpravu zák. 89/2012 Sb.. The International Scientific Conference INPROFORUM 2013, ISBN 978-80-7394.440.7
- KUBAČÁK, Antonín, JACKO, Karel. Restituce zemědělského a lesního majetku, 2. upravené a rozšířené vydání, vydalo Ministerstvo zemědělství, Praha 2012, ISBN 978-80-7434-090-1
- PEKÁREK, Milan, a kolektiv. Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, ISBN 978-80-7380-253-0

### Právní předpisy

- Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa
- Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými a slovenskými a jinými slovanskými zemědělci
- Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. V Praze dne 3. února 2012.
- Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky
- Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
- Vládní nařízení č. 1/1948 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revisi první pozemkové reformy
- Vládní nařízení č. 90/1948 Sb., jímž se mění a doplňuje vládní nařízení ze dne 7. ledna 1948, č. 1 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revisi první pozemkové reformy
- Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, katastrální vyhláška, příloha Technické podrobnosti pro správu katastru č. 1
- Zákon č. 44/1948 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o revisi první pozemkové reformy

Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy

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

Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

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

Zákon č. 220/1922 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon ze dne 8. dubna 1920. Z. a n. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

### **Internetové zdroje**

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Malý lexikon obcí České republiky – 2015 [online].

Dostupný z www: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015> [cit. 2016-02-18]

MĚSTA A OBCE ONLINE – MOOL. Královéhradecký kraj [online]. Dostupný z www:

[http://mesta.obce.cz/zs-kraj/vyhledat\\_kraj-86.htm](http://mesta.obce.cz/zs-kraj/vyhledat_kraj-86.htm) [cit. 2016-01-15]

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb) [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky.

Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf. [cit. 2016-01-14]. Dostupný z www:

<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

### **Ostatní zdroje**

Metodické pokyny Státního pozemkového úřadu, A – část 2/4/1/a - (1. 10. 2015)

Organizační řád Státního pozemkového úřadu ve znění dodatku č. 7 ze dne 1.2.2016, Ř – SPÚ 02/16, 3. Pravomoc a působnost SPÚ

## 8 Přílohy

Příloha A: Dotazník

nájem / pacht pro zemědělské účely		cena Kč / m <sup>2</sup>
1.	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	
2.	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodařovanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	
3.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro <b><u>zemědělské využití</u></b>	
4.	zpevněné plochy u budov pro <b><u>zemědělské využití</u></b> (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	
5.	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	

nájem pro nezemědělské účely		cena Kč / m <sup>2</sup>
6.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce <b><u>sloužící k podnikání</u></b>	
7.	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - <b><u>sloužící k podnikání</u></b>	
8.	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - <b><u>sloužící k podnikání</u></b>	
9.	pozemky, kde je provozován lyžařský vlek	
10.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce <b><u>nesloužící k podnikání</u></b>	
11.	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - <b><u>nesloužící k podnikání</u></b>	
12.	přídomovní zahrada - převažující <b><u>zemědělský účel</u></b> (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	
13.	přídomovní zahrada - převažující <b><u>nezemědělský účel</u></b>	
14.	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - <b><u>nesloužící k podnikání</u></b>	

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Příloha B: Dotazníkové šetření - Královéhradecký kraj 18. 1. 2016 - 19. 2. 2016

okres	obec	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přísunu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na stop atd. - sloužící k podnikání	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	pozemky, kde je provozován bývalý vlek	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nesloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na stop atd. - nesloužící k podnikání	přídromovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekaní travy, chov drobného domácího zvířectva)	přídromovní zahrada - převažující nezemědělský účel	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nesloužící k podnikání
Hradec Králové	Chlumec nad Cidlinou	0,19	0,19						14,00		5,00	7,00	3,00		3,00
Hradec Králové	Chudečice														
Hradec Králové	Káranice														
Hradec Králové	Klamoš														
Hradec Králové	Kosice	0,14	0,14									2,00		2,00	
Hradec Králové	Košický	0,25													
Hradec Králové	Lišice	0,30	0,30		0,30	0,30									
Hradec Králové	Lovčice	0,27					147,00								5,00
Hradec Králové	Nové Město	0,19	0,19												
Hradec Králové	Olešnice														
Hradec Králové	Písek	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26									
Hradec Králové	Prevšov	0,30	0,30										5,00	5,00	
Hradec Králové	Stará Voda	11,58												0,10	
Hradec Králové	Benátky	0,40	0,40				7,40								
Hradec Králové	Černilov	0,30	0,30					10,00	32,00				3,00	3,00	
Hradec Králové	Čistěves	0,55													
Hradec Králové	Divec														
Hradec Králové	Dobřeničky	2,60	1,00				100,00				60,00		1,00		
Hradec Králové	Dobruška														
Hradec Králové	Hněvčovice														
Hradec Králové	<b>HRADEC KRÁLOVÉ</b>														
Hradec Králové	Hvozdnice														
Hradec Králové	Kratonohy														
Hradec Králové	Lhota pod Libčany	0,40													
Hradec Králové	Libčany	0,20	0,20												
Hradec Králové	Libňovice	0,23													
Hradec Králové	Librantice														
Hradec Králové	Libřice	0,35													
Hradec Králové	Lochenice	2,10	2,10												
Hradec Králové	Máslujedy	0,43													
Hradec Králové	Mokrovousy														
Hradec Králové	Nedřetice	0,50													
Hradec Králové	Obědovice														
Hradec Králové	Osice	0,40													
Hradec Králové	Osičky														
Hradec Králové	Praskačka	0,30													
Hradec Králové	Předměčice nad Labem	0,50													
Hradec Králové	Radkovic														
Hradec Králové	Radostov														
Hradec Králové	Roudnice														
Hradec Králové	Sadová	0,10									5,00				
Hradec Králové	Sovětice	0,50													
Hradec Králové	Stěžery	0,50					2,10	6,00					4,00	4,00	
Hradec Králové	Střezetice	0,40	0,40												
Hradec Králové	Světí														





Jičín	Brada-Rybníček														
Jičín	Březina														
Jičín	Bukvice	11,57													
Jičín	Butoves														
Jičín	Červená Třemešná	0,30													
Jičín	Češov	0,35	0,35												
Jičín	Cholenice														
Jičín	Chyjice	0,45													
Jičín	Dílce														
Jičín	Dolní Ločov	0,12									5,00				
Jičín	Dřevénice	0,46													
Jičín	Holín														
Jičín	<b>Jičín</b>														
Jičín	Jičíněves														
Jičín	Jmoňovice														
Jičín	Kacákova Lhota														
Jičín	Kbelnice														
Jičín	Kněžnice	0,22	0,22												
Jičín	Konecchlumí														
Jičín	Kostelec														
Jičín	Kovač	0,30	0,09												
Jičín	Kozojedy	0,11	0,11												
Jičín	Kyje														
Jičín	Libuš	2,00													
Jičín	Lužany	0,19	0,19												
Jičín	Nemyčev														
Jičín	Ohaveč														
Jičín	Ostružno	12,83													
Jičín	<b>Podhradí</b>	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39		0,39	0,39	0,39	0,39	
Jičín	Podlúš	0,23													
Jičín	Radim														
Jičín	Sběř														
Jičín	Sekeřice														
Jičín	Slatiny	0,19	0,19												
Jičín	Soběraz														
Jičín	Staré Místo	0,19	0,19												
Jičín	Stěvač														
Jičín	Třténice	0,27													
Jičín	Tuř														
Jičín	Újezd pod Troskami	0,13						2,00				0,50			
Jičín	Úlibice	0,19	0,19												
Jičín	Valdice														
Jičín	Velíš														
Jičín	Vitíněves														
Jičín	Volanice														
Jičín	Vrbice														
Jičín	<b>Vysoké Veselí</b>	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29		1,00				1,00	1,00		
Jičín	<b>Železnice</b>	2,75	3,65		7,11			60,00	60,00		20,00	20,00			
Jičín	Žeretice	0,43	0,43										2,00		
Jičín	Žtunice														
Jičín	Bačalky	0,15													
Jičín	Běchary														
Jičín	Budčev														
Jičín	Bystřice														
Jičín	Dětenice														
Jičín	<b>Kopidlno</b>	0,31	0,31	5,50	0,35	0,35	5,50	0,35	0,35		5,50	0,35	0,75	0,75	0,35
Jičín	<b>Libáň</b>	0,16													
Jičín	Rokytnany														
Jičín	Sedlísté														
Jičín	Slavhostice														
Jičín	Staré Hradky														
Jičín	Údrnice	0,40	0,40												
Jičín	Vřesce	4,00	2,50										2,50	2,50	
Jičín	Zelenecká Lhota														
Jičín	Židovice	0,23													
Jičín	Choteč	0,15	0,15												
Jičín	<b>Lázně Bělohrad</b>	0,35	0,35	0,50	0,50	0,50		1,00	1,00		4,00	1,00	1,00		
Jičín	<b>Mlázovice</b>	0,31						1,00	1,00			1,00			
Jičín	Svatojanský Újezd														
Jičín	Šárovceva Lhota	0,35	0,35	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Jičín	Libošovice														
Jičín	Markvartice	0,28	0,28										0,28	0,28	
Jičín	Mladějov	0,08					8,00	8,00	8,00			1,00	1,00	1,00	1,00
Jičín	Ohaňice														
Jičín	Ošek	0,06													
Jičín	Samsína														
Jičín	<b>Sobotka</b>	0,20	0,20				20,00	25,00	12,00			25,00			9,00
Jičín	Záměstí-Blata														
Jičín	<b>Nová Paka</b>														
Jičín	<b>Pecka</b>	0,15	0,15									1,00		1,00	
Jičín	Stará Paka											25,00			
Jičín	Úbislavice	10,00	10,00												
Jičín	Vidochov														
<b>obvyklá cena</b>	<b>medián</b>	<b>0,30</b>	<b>0,31</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>	<b>0,39</b>	<b>10,00</b>	<b>1,50</b>	<b>2,00</b>		<b>5,50</b>	<b>1,00</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1,00</b>
Náchod	Božanov	0,20	0,20				55,00	55,00	55,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Náchod	Broumov	2,00	2,00	5,00	3,00	3,00	50,00	20,00	10,00		15,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Náchod	Hejtmánkovice	0,13													
Náchod	Hefmánkovice														

Náchod	Hynčice																		
Náchod	Jetřichov	0,03																	
Náchod	Křimice	4,92																	1,00
Náchod	Martinkovice	0,18	0,18			0,18		1,05				1,05	1,05	1,05					
Náchod	Otovice																		
Náchod	Šonov	0,25	0,25	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50		0,25	0,25	0,25	0,25	0,25				
Náchod	Adršpach	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Náchod	Meziměstí	0,50																	
Náchod	Teplice nad Metují	0,15	0,15	4,00	2,00	2,00	4,00	4,00	2,00	2,00	4,00	4,00	0,10	2,00	2,00				
Náchod	Vernéřovice	0,22					0,10												
Náchod	Chvalkovice																		
Náchod	Dolany	0,25	0,30																
Náchod	Heřmanice																		
Náchod	Hořenice	5,00																	
Náchod	Jaroměř	0,16	0,22			0,10	352,58	4,37	12,92		6,32	1,12	3,14					0,19	
Náchod	Jasenná																		
Náchod	Nový Ples	0,15																	
Náchod	Rasošky	5,00																	
Náchod	Rožnov	0,30																	
Náchod	Rychnovek																		
Náchod	Šestajovice	0,30						2,57											
Náchod	Velichovky	4,50					180,00						0,10	0,40					
Náchod	Velký Třebešov	0,30																	
Náchod	Vlkov	0,10																	
Náchod	Zaloňov																		
Náchod	Červená Hora	0,11		0,15															
Náchod	Červený Kostelec	0,30	0,30				50,00	50,00	50,00		9,00	6,00	2,00	2,00					
Náchod	Horní Radechová																		
Náchod	Slatina nad Úpou	0,24	0,16	0,24															
Náchod	Zábrodí																		
Náchod	Brzice	0,09																	
Náchod	Česká Skalice	0,15	0,10				60,00	60,00	60,00		20,00	2,00	6,00	4,00	2,00				
Náchod	Hořičky	0,26	0,26																
Náchod	Lhota pod Hořičkami	0,30																	
Náchod	Litboř																		
Náchod	Mezilečí	0,09																	
Náchod	Říkov																		
Náchod	Velká Jesenice	221,00																0,50	
Náchod	Vestec																		
Náchod	Žernov																		
Náchod	Hronov	0,20	0,20				350,00	6,00	6,00		20,00	5,00	2,00	2,00	5,00				
Náchod	Stárkov																		
Náchod	Velké Poříčí	0,10						1,40				0,01	1,40						
Náchod	Vysoká Srbská																		
Náchod	Žďárky	0,10										5,00							
Náchod	Borová																		
Náchod	Česká Čermná																		
Náchod	Dolní Radechová																		
Náchod	Kramoňna	0,20	0,20	1,00	0,10	0,10	1,00	0,10	0,10		1,00	0,10						0,10	
Náchod	Náchod	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,00	20,00	50,00		20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Náchod	Nový Hrádek	0,15	0,15																
Náchod	Studnice																		
Náchod	Vysokov																		
Náchod	Bezděkov nad Metují																		
Náchod	Bukovice																		
Náchod	Česká Metuje																		
Náchod	Machov	0,07	0,07		7,00	7,00					8,00	7,00	4,00	4,00	7,00				
Náchod	Police nad Metují	0,11	0,75	0,75	0,75	0,75	10,00	10,00	10,00	1,00	4,00	3,00	1,00	3,00	3,00				
Náchod	Suchý Důl																		
Náchod	Velké Petrovice	0,04																	
Náchod	Žďár nad Metují																		
Náchod	Bohuslavice																		
Náchod	Černčice																		
Náchod	Jestřebí	0,15	0,15																
Náchod	Libhyně																		
Náchod	Mezileší	0,15																	
Náchod	Nahofany																		
Náchod	Nové Město nad Metují	0,10	0,10				10,00	10,00	10,00		10,00	9,00	9,00	9,00					
Náchod	Provodov-Šonov																		
Náchod	Přibyslav																		
Náchod	Sendraž																		
Náchod	Slavětín nad Metují	0,10	0,10																
Náchod	Slavoňov																		
Náchod	Vrsovka																		
<b>obvyklá cena</b>		<b>medián</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,88</b>	<b>50,00</b>	<b>5,19</b>	<b>10,00</b>	<b>1,00</b>	<b>7,16</b>	<b>2,00</b>	<b>1,23</b>	<b>1,53</b>	<b>1,50</b>			
Rychnov nad Kněžnou	Bačetín	4,30	4,30	4,30	4,30	4,30													
Rychnov nad Kněžnou	Bohdašín	0,17																	
Rychnov nad Kněžnou	Bystré																		
Rychnov nad Kněžnou	Chlístov	0,17																	
Rychnov nad Kněžnou	Dešné v Orlických horách	0,10	0,10	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	0,50		1,00	0,50	0,50	0,50	0,50				
Rychnov nad Kněžnou	Dobré	0,12																	
Rychnov nad Kněžnou	Dobruška	0,18	0,18				300,00		75,00		12,50	7,50	12,50						
Rychnov nad Kněžnou	Dobřany																		
Rychnov nad Kněžnou	Janov																		
Rychnov nad Kněžnou	Kounov	2,42	2,42	2,42	2,42	2,42													
Rychnov nad Kněžnou	Ohnišov																		
Rychnov nad Kněžnou	Olešnice v Orlických horách	2,00	2,00	10,00	2,00	2,00	10,00	10,00	10,00		10,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
Rychnov nad Kněžnou	Podbrzí	0,31	0,31																

Rychnov nad Kněžnou	Pohoří	2,00					22,90		9,13			40,00				
Rychnov nad Kněžnou	Sedloňov	0,10														
Rychnov nad Kněžnou	Sněžné															
Rychnov nad Kněžnou	Val	0,17	0,17													
Rychnov nad Kněžnou	České Meziříčí															
Rychnov nad Kněžnou	Králova Lhota	0,20							0,50							
Rychnov nad Kněžnou	Mokré															
Rychnov nad Kněžnou	Očelice	17,00														
Rychnov nad Kněžnou	Opočno	0,20							50,00			2,00			10,00	
Rychnov nad Kněžnou	Přepychy	0,10	0,10													
Rychnov nad Kněžnou	Rohenice	0,13														
Rychnov nad Kněžnou	Semechnice	0,25														
Rychnov nad Kněžnou	Trnov	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25										
Rychnov nad Kněžnou	Borovnice		6,30													
Rychnov nad Kněžnou	Častolovice	3,33	3,33				18,25	36,50	18,25							
Rychnov nad Kněžnou	Čestice															
Rychnov nad Kněžnou	Chlenu	0,22	0,32													
Rychnov nad Kněžnou	Doudleby nad Orlicí	0,30									3,50	7,00	3,50	0,05	3,50	
Rychnov nad Kněžnou	Hřibiny-Ledská															
Rychnov nad Kněžnou	Kostelec nad Orlicí															
Rychnov nad Kněžnou	Kostelecké Horky															
Rychnov nad Kněžnou	Krchleby	0,28														
Rychnov nad Kněžnou	Olešnice	3,20	3,20													
Rychnov nad Kněžnou	Svidnice															
Rychnov nad Kněžnou	Tutleky	0,25	0,25													
Rychnov nad Kněžnou	Vrbice	7,62	7,80													
Rychnov nad Kněžnou	Zdelov															
Rychnov nad Kněžnou	Albrechtice nad Orlicí	0,12	0,12								25,00	25,00	5,00	5,00		
Rychnov nad Kněžnou	Bolehošť	0,18													4,00	
Rychnov nad Kněžnou	Borohrádek	0,26							17,22					0,04		
Rychnov nad Kněžnou	Čermná nad Orlicí	0,12	0,10													
Rychnov nad Kněžnou	Lipa nad Orlicí	0,20														
Rychnov nad Kněžnou	Nová Ves	3,50	3,50													
Rychnov nad Kněžnou	Týniště nad Orlicí	0,12	0,05						100,00		10,00	10,00	2,00	2,00		
Rychnov nad Kněžnou	Zdár nad Orlicí	5,00	5,00													
Rychnov nad Kněžnou	Bartošovice v Orlic. horách	1,00	1,00													
Rychnov nad Kněžnou	Orlické Záhoří	0,40	1,00	1,00	2,00	0,40	1,00	1,00	2,00	0,40						
Rychnov nad Kněžnou	Pěčín	0,20	2,00		0,20											
Rychnov nad Kněžnou	Rokytnice v Orlic. horách	0,15	0,15							10,30		1,00	1,00			
Rychnov nad Kněžnou	Bílý Újezd	0,20	0,20													
Rychnov nad Kněžnou	Byzhradec															
Rychnov nad Kněžnou	Černíkovice	3,21														
Rychnov nad Kněžnou	Jahodov															
Rychnov nad Kněžnou	Javornice	0,27					220,80				27,80					
Rychnov nad Kněžnou	Kvasiny	0,25	0,25								3,00	3,00	1,00	1,00		
Rychnov nad Kněžnou	Libel	0,25	0,25													
Rychnov nad Kněžnou	Liberk	0,10	0,10										1,00	1,00		
Rychnov nad Kněžnou	Lično	7,80														
Rychnov nad Kněžnou	Lukavice	0,25	0,25													
Rychnov nad Kněžnou	Osečnice															
Rychnov nad Kněžnou	Rychnov nad Kněžnou	0,20	0,20	2,00	1,00	1,00						3,00	2,50	3,00	3,00	
Rychnov nad Kněžnou	Říčky v Orlických horách	0,15	0,15				80,00	10,00	10,00		10,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
Rychnov nad Kněžnou	Skuhrov nad Bělou	4,00														
Rychnov nad Kněžnou	Slatina nad Zdobnicí	0,20	0,20													
Rychnov nad Kněžnou	Solnice	0,19	0,01						12,85			0,12	1,00	0,15	1,18	
Rychnov nad Kněžnou	Synkov-Slěmeno	7,79	6,90									1,00				
Rychnov nad Kněžnou	Třebošov															
Rychnov nad Kněžnou	Voděrahy	0,20														
Rychnov nad Kněžnou	Zdobnice	0,15	0,15													
Rychnov nad Kněžnou	Lhoty u Potštejna	0,18									19,35					
Rychnov nad Kněžnou	Lupenice	0,40														
Rychnov nad Kněžnou	Polom	0,05	0,35													
Rychnov nad Kněžnou	Potštejn															
Rychnov nad Kněžnou	Proruby															
Rychnov nad Kněžnou	Rybná nad Zdobnicí	0,20	0,04											0,20		5,00
Rychnov nad Kněžnou	Vamberk	0,15										7,00	7,00			
Rychnov nad Kněžnou	Záměl	0,35	0,20	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>obvyklá cena</b>	<b>medián</b>	<b>0,21</b>	<b>0,25</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,50</b>	<b>18,25</b>	<b>6,00</b>	<b>10,00</b>	<b>2,00</b>	<b>10,00</b>	<b>3,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,50</b>	<b>2,00</b>	
Trutnov	Bílá Třemešná															
Trutnov	Bílé Poličany															
Trutnov	Borovnice	0,14	0,14					1,00	1,00			0,09	0,09	0,09		
Trutnov	Borovnička	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Trutnov	Choustníkovo Hradiště															
Trutnov	Dolní Brusnice	0,50								0,44			0,50			
Trutnov	Doubravice											1,00		1,00		
Trutnov	Dubeneč															
Trutnov	Dvůr Králové nad Labem	0,21	0,10			0,05	20,00	5,00	5,00		9,00	5,00	5,00	5,00		
Trutnov	Horní Brusnice	0,10														
Trutnov	Hřibojedy															
Trutnov	Kočeře	0,24		1,00								1,00				
Trutnov	Kohoutov															
Trutnov	Kuks	0,20					450,00									
Trutnov	Lanžov	0,35	0,35		0,35	0,35										
Trutnov	Libotov															
Trutnov	Litíč	0,40	0,20													
Trutnov	Mostek	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Trutnov	Nemojov	0,25														
Trutnov	Stanovice															

Trutnov	Trotina														
Trutnov	Třebihošť														
Trutnov	Velký Věšřov	15,52	15,52					2,00			2,00		2,00		
Trutnov	Vilantice														
Trutnov	Vítězná														
Trutnov	Vlčkovice v Podkrkonoší	0,25	0,25												
Trutnov	Zábřezí-Řečice														
Trutnov	Zobín														
Trutnov	Horní Mašov	1,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	1,00	20,00	20,00	5,00	5,00	20,00
Trutnov	Janské Lázně	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	250,00	250,00	250,00	5,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Trutnov	Malá Úpa														
Trutnov	Pec pod Sněžkou	0,05						120,00	120,00	10,50					
Trutnov	Svoboda nad Úpou	0,10	0,20	10,00	10,00	10,00	130,00	90,00	5,00		50,00	18,50	2,00	2,00	20,00
Trutnov	Chotěvice	0,15	0,15								7,00		2,00	2,00	
Trutnov	Chvalč	0,10	0,10	10,00	1,00	1,00	10,00	1,00	10,00		10,00	1,00	0,10	0,10	1,00
Trutnov	Dolní Olešnice	0,08						6,00				3,00			
Trutnov	Hajnice	0,10											2,00	2,00	
Trutnov	Horní Olešnice	0,10	0,10	10,00								0,50			
Trutnov	Jívka	1,00	0,10	10,00			10,00				10,00		1,00	1,00	
Trutnov	Mladé Buky	0,20	0,20	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00		7,00	7,00	4,00	4,00	7,00
Trutnov	Pílníkov	0,10	0,10										0,20	0,20	0,20
Trutnov	Radvanice	0,60	0,60									0,60	0,60	0,60	
Trutnov	Staré Buky														
Trutnov	Trutnov	0,20	0,20	9,00	3,30	3,30	370,00	9,00	3,30		9,00	9,00	0,20	3,30	3,30
Trutnov	Vlčice														
Trutnov	Zlatá Olešnice														
Trutnov	Baňovice														
Trutnov	Havlovice														
Trutnov	Libňatov														
Trutnov	Malé Svatoňovice	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Trutnov	Mašov u Úpice	0,10													
Trutnov	Rtyně v Podkrkonoší	0,35	0,35				36,00		25,00			100,00	4,00	4,00	
Trutnov	Suchovšice														
Trutnov	Úpice	0,05					350,00	350,00	350,00				9,00		
Trutnov	Velké Svatoňovice														
Trutnov	Bernartice														
Trutnov	Královec														1,00
Trutnov	Lampertice	2,00	2,00		2,00		10,00				12,00		1,00	1,00	
Trutnov	Žacléř	0,20	0,20						500,00		2,50	2,50	2,50		
Trutnov	Čermná	0,10	0,15										0,20		
Trutnov	Hostinné	0,10	0,10	1,00	0,55	0,55	32,50	32,50	32,50		8,00	2,50	2,50	2,50	2,50
Trutnov	Klásterská Lhota	0,05	0,05				63,96								
Trutnov	Prosečné	0,10	0,10												
Trutnov	Rudník	0,10	0,10						3,00		20,00	2,00	2,00	2,00	
Trutnov	Černý Důl	0,05	0,05	10,00	10,00	10,00	300,00	10,00	10,00		10,00	10,00	2,00	5,00	10,00
Trutnov	Dolní Branná														
Trutnov	Dolní Dvůr	0,05	0,05								300,00		0,05	0,05	
Trutnov	Dolní Kalná	0,06	0,04			0,04									
Trutnov	Dolní Lánov	0,50	0,50												
Trutnov	Horní Kalná	0,90													
Trutnov	Kunčice nad Labem	1,50	5,00	5,00	5,00	5,00	50,00	40,00	40,00		5,00	8,00	5,00	5,00	5,00
Trutnov	Lánov														
Trutnov	Strážné	0,10	0,10												
Trutnov	Špindlerův Mlýn	4,00	4,00				500,00	500,00	500,00			250,00	7,00	7,00	250,00
Trutnov	Vrchlabí	1,50	1,00	50,00	10,00	10,00	50,00	40,00	10,00		8,00	8,00	3,00	5,00	5,00
<b>obvyklá cena</b>	<b>medián</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>8,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,50</b>	<b>36,00</b>	<b>9,50</b>	<b>10,00</b>	<b>3,00</b>	<b>9,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>4,15</b>
	KRNAP	0,04	0,20				50,00	7,50	15,00	7,00	12,50	7,50		5,00	7,50

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu

Příloha C: Uzavřené smlouvy na KPÚ - okres Trutnov (1. 1. 2015 - 29. 2. 2016)

uzavřené smlouvy na KPÚ okres Trutnov (1. 1. 2015 - 29. 2. 2016)	pozemky v ZPF (zemědělský půdní fond - orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky - ostatní plocha (pozemky tvořící funkční celek s fakticky obhospodávanými pozemky s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost, zahrada apod.)	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce pro zemědělské využití	zpevněné plochy u budov pro zemědělské využití (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy)	další pozemky sloužící pro zemědělské využití k zajištění přístupu, manipulaci a skladování zemědělských produktů, parkování zemědělské techniky a příslušenství atd.	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce sloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - sloužící k podnikání	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - sloužící k podnikání	pozemky, kde je provozován lyžařský vleč	pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví nájemce nestloužící k podnikání	pozemky pro rekreaci, přístup, parkování, skladování dřeva na otop atd. - nestloužící k podnikání	přídomovní zahrada - převažující zemědělský účel (např. pěstování zeleniny, sekání trávy, chov drobného domácího zvířectva)	přídomovní zahrada - převažující nezemědělský účel	zpevněné plochy u budov (asfaltové plochy, plochy betonové celistvé, plochy z panelů či jinak zpevněné plochy) - nestloužící k podnikání
7584N15/54											5,00			
7585N15/54							1,50	1,00						
7586N15/54											7,80	7,80		
7587N15/54											10,00	10,00		
7588N15/54	0,07	0,07												10,00
7589N15/54														
7590N15/54											1,50			
7591N15/54							20,00	20,00						
7592N15/54											1,79	0,54		
7593N15/54	0,12	0,12												
7594N15/54							12,00							
7595N15/54	0,10	0,10												
7596N15/54											2,00	2,00		
7597N15/54											3,00	3,00		
7598N15/54											3,00	3,00		
7599N15/54											3,00	3,00		
7600N15/54											3,00		3,00	
7601N15/54	0,09	0,09												
7602N15/54	0,16	0,16												
7603N15/54												1,50		
7604N15/54	0,14	0,14												
7605N15/54												0,50		
7606N15/54												1,00		
7607N15/54											1,00	1,00	1,00	
7608N15/54											1,11	1,11	1,11	
7609N15/54											0,59	0,59	0,06	
7610N15/54											0,84		0,84	
7611N15/54											1,00	1,00	1,00	1,00
7612N15/54										3,00	1,10	0,50	0,50	
7613N15/54											7,14			
7614N15/54											7,14			
7615N15/54											7,14			
7616N15/54											17,86			
7617N15/54											13,89		13,89	
7618N15/54							10,00	10,00						
7619N15/54	0,10	0,10												
7620N15/54	0,45	0,45												
7621N15/54	0,09	0,09												
7622N15/54											2,00	2,00		
7623N15/54										10,00		3,00		
7624N15/54			3,73											
7625N15/54						15,00	15,00	15,00						
7626N16/54										20,00				
7627N16/54	0,10	0,10												
7628N16/54														
7629N16/54														
7630N16/54						20,00	20,00							
medián	0,10	0,10	3,73			17,50	13,50	12,50		7,14	2,00	1,06	1,11	5,50

Zdroj: zpracováno dle vlastního výzkumu