



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Bakalářská práce

Vybrané závazkové vztahy v zemědělském podniku

Vypracovala: Andrea Píchová

Vedoucí práce JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Andrea PÍCHOVÁ**
Osobní číslo: **E14157**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Vybrané závazkové vztahy v zemědělském podniku**
Zadávací katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Cílem této bakalářské práce je popis, rozbor a zhodnocení vybraných závazkových vztahů v zemědělském podniku. Pozornost bude zaměřena na jednotlivé smlouvy, které se v podniku nacházejí, zejména pak na zemědělský pacht, nákup a prodej zemědělských produktů, smlouvy o dílo a jejich dopad na ekonomiku podniku.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury
2. Seznámení se s podklady ve vybraném zemědělském podniku.
3. Komparace získaných podkladů s údaji a výsledky zjištěnými ze Zemědělského svazu, Agrární komory a Ministerstva zemědělství ČR.
4. Závěr a interpretace výsledků.

Rámcová osnova:

1. Úvod.
2. Literární rešerše.
3. Cíl, hypotézy a metodika práce.
4. Praktická část, analýza.
5. Zhodnocení.
6. Závěr.
7. Summary.
8. Seznam literatury.
9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

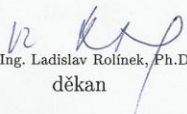
Seznam odborné literatury:

1. Damohorský, M., Smolek, M., Müllerová, H., & Snopková, T. (2015). *Zemědělské právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk.
2. Eliáš, K., & Svatoš, M. (2012). *Nový občanský zákoník*. Ostrava: Sagit.
3. Havel, B., & Smolíková, K. (2017). *Obchodní korporace*. Ostrava: Sagit.
4. Němec, J. (2004). *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky.
5. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V., a kol. (2017). *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck.
6. Štenglová, I., Havel, B., Cíleček, F., Kuhn, P., & Šuk, P. (2017). *Zákon o obchodních korporacích: Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck.
7. Články v odborných časopisech vztahující se k danému tématu.
8. Internetové zdroje vztahující se k danému tématu.

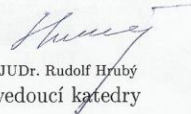
Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Rudolf Hrubý
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 15. listopadu 2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 12. dubna 2018


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. listopadu 2017

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Andrea Píchová

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce JUDr. Rudolfovi Hrubému, za jeho odborné vedení, trpělivost a cenné rady, které vedli k úspěšnému zhotovení této kvalifikační práce. Dále patří mé poděkování rodině a přátelům, za jejich důvěru ve mě a také podporu při celém mém studiu.

Obsah

Obsah	1
Seznam použitých zkratk.....	3
1 Úvod	4
2 Literární rešerše	6
2.1 Závazkové právo	6
2.1.1 Vymezení pojmu závazkové právo	6
2.1.2 Všeobecná ustanovení o závazcích	7
2.1.3 Vysvětlení pojmů souvisejících	11
2.2 Závazkové vztahy	11
2.2.1 Pojem závazkového právního vztahu.....	11
2.2.2 Závazky z jiných právních důvodů	12
2.2.3 Závazky z deliktů	12
2.2.4 Závazky z právních jednání	14
2.3 Kupní smlouva.....	15
2.4 Pacht obecně	19
2.4.1 Pacht závodu	21
2.4.2 Zemědělský pacht.....	21
2.5 Vývoj pachtu	22
2.5.1 Římské právo	22
2.5.2 Vývoj pachtu na území českého státu	23
2.5.3 Pojmy související	25
3 Cíl, hypotézy a metodika práce	28
3.1 Hypotézy.....	29
4 Praktická část, analýza a zhodnocení	31
4.1 Pachtovní smlouva.....	31
4.2 Kupní smlouva.....	35
4.3 Dotazník	39
4.4 Vyhodnocení hypotéz	48
4.5 Shrnutí závazkových vztahů v zemědělském podniku v komparaci se Zemědělským svazem, Agrární komorou a Ministerstvem zemědělství ČR.....	49
4.5.1 Pojmy související	49
4.5.2 Výsledky zjištěné z MZe, AKČR A ZSČR.....	51
4.5.3 Komparace zjištěných výsledků.....	54
5 Závěr.....	57

I.	Summary	59
II.	Seznam použitých zdrojů	60
III.	Seznam obrázků, tabulek a grafů	
IV.	Seznam příloh	
V.	Přílohy	

Seznam použitých zkratk

- NOZ – nový občanský zákoník
- ZPF – zemědělský půdní fond
- PO – právnická osoba
- FO – fyzická osoba
- KN – katastr nemovitostí
- ZOD – zemědělské obchodní družstvo
- MZe – Ministerstvo zemědělství
- AKČR – Agrární komora České republiky
- ZSČR – Zemědělský svaz České republiky
- ČSÚ – český statistický úřad
- ČR – Česká republika
- RV – rostlinná výroba
- ŽV – živočišná výroba

1 Úvod

Bakalářskou práci jsem se rozhodla psát na katedře práva. Protože studuji ekonomický obor, bakalářská práce je zaměřena tímto směrem. Jelikož bydlím na vesnici a zemědělství je všude kolem mě, rozhodla jsem se tuto oblast prozkoumat. Tématem mé bakalářské práce jsou „Vybrané závazkové vztahy v zemědělském podniku.“

Zemědělství patří k nejstarším druhům lidských aktivit. Vzniklo před více jak 10 tisíci lety, v době neolitické revoluce, a bylo velice důležitou součástí hospodářství až do příchodu průmyslové revoluce, kdy jeho důležitost začala klesat. Jeho hlavním úkolem je produkce potravin a dalších hospodářsky využitelných výrobků. Pro zemědělství je velmi důležitým výrobním prostředkem půda, bez které bychom neměli kde pěstovat zemědělské plodiny či kde chovat hospodářská zvířata. A půda je i důležitou součástí této práce, protože většina půdy, na které podnik hospodaří je propachtovaná a tím nám vzniká jeden ze závazků, kterým se budu zabývat.

Pro celou Českou republiku je typické, že většina půdy, na které zemědělci hospodaří je propachtovaná. Tím se Česká republika řadí na druhé místo, hned za Francií, v největším podílu propachtované půdy. Rovněž je pro naše zemědělství typické, že na rozdíl od ostatních zemí Evropské unie jsou naše zemědělské podniky veliké, což vychází z naší tradice družstevnictví. I přesto počet, jak už pracovníků, tak i těchto družstev, již od 90 let klesá.

Zemědělství v České republice můžeme rozdělit na dvě základní skupiny, a to na rostlinou a živočišnou výrobu. V mé bakalářské práci se v praktické části zaměříme na obě skupiny. V rostlinné výrobě se podíváme a zjistíme jaké plodiny se pěstují v podniku nejvíce, a v živočišné výrobě se zaměříme na skot, a to na prodej kravského mléka.

Ať už při prodeji či koupi vybraných komodit nebo při pachtu podnik využívá smluv, které v této práci budou popsány. Budu se tedy zabývat především kupní a pachtovní smlouvou, které jsou v podniku nejvyužívanější.

U obou typů smluv zjistíme, jak mají dnes podle NOZ vypadat, jaké hlavní náležitosti musí obsahovat, jaké jsou práva a povinnosti obou smluvních stran, či co dalšího může taková smlouva obsahovat. U smlouvy pachtovní se podívám i do

minulosti a zjistím, kdy vlastně pacht vznikl. Také se ale u obou smluv podívám v praktické části práce na jejich vzor, který následně popíšu.

Zadruhé si v praktické části stanovím hypotézy:

1. Ovlivňují ceny pachtovného hospodářský výsledek ZOD.
2. Ovlivňuje zvýšení pachtovného zájem zemědělského podniku o nákup vlastní zemědělské půdy.
3. Má doba pachtovní smlouvy vliv na stabilitu podniku a jeho hospodaření, popř. příjem dotací.
4. Je cena kravského mléka jedním z významných faktorů ovlivňující počet dojnic.
5. Ovlivňuje cena nabízená českými mlékárnami dovoz mléka do zahraničí.
6. Jsou dotace hlavním kritériem k pěstování dané komodity.
7. Je prodejní cena dané komodity jedním z faktorů k jejímu pěstování.

Tyto hypotézy jsou poté zkoumány prostřednictvím dotazníkového šetření. Na základě odpovědí podniku na jednotlivé otázky v dotazníku a dat získaných od podniku jsou hypotézy buď potvrzeny či vyvráceny. Dále zjišťuji, jaký mají tato vyšlá data vliv na hospodářský výsledek podniku. A na závěr praktické části jsou poté vyšlá data porovnána s celorepublikovým průměrem.

2 Literární rešerše

2.1 Závazkové právo

Do roku 2014 bylo závazkové právo a veškeré závazkové vztahy upravovány podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Závazkové právo se nacházelo v osmé části zákona a obsahovalo 21 hlav. Jednalo se především o obecná ustanovení týkající se závazkového práva a o jednotlivé smlouvy, které pod toto právo spadaly. Smlouvy byly dále upravovány, například obchodním zákoníkem, který patřil do sbírky zákonů č.513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Od roku 2014 je účinný Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, dále jen „NOZ“), který nahradil ten starý z roku 1964 a navíc obsahuje další zákony.

Zákoník obsahuje celkem 3081 paragrafů a dělí se do pěti částí:

1. Obecná část (§1 - §654)
2. Rodinné právo (§655 - §975)
3. Absolutní majetková práva (§976 - §1720, věcná práva, dědické právo)
4. Relativní majetková práva (§1721 - §2990, závazkové právo)
5. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§2991 - §3081)

Tyto části se dále rozdělují na Hlavu, Díl, Oddíl, Pododdíl.

Závazkové právo a jednotlivé závazkové vztahy v NOZ spadají do čtvrté části, která se nazývá Relativní majetková práva. Jedná se o velice rozsáhlou část zákona. *„Závazek je pojem práva majetkového.“* Tím pádem i předmět plnění musí být právě majetkové povahy. To ale neznamená, že i plnění musí být hmotné, může se jednat i o statky nehmotné. (Švestka, 2014)

2.1.1 Vymezení pojmu závazkové právo

Závazkové neboli obligační právo je součástí občanského, resp. širšího soukromého práva. Ten je tvořen souborem právních norem a závazků. (Knappová, 2002)

Hlavním pojmem v závazkovém právu je závazek. Dle §1721 „NOZ“, je pojem závazek definován jako: *„Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit. Plnění, které je předmětem závazku, musí být majetkové povahy a odpovídat zájmu věřitele, i*

když tento zájem není jen majetkový. Závazek vzniká ze smlouvy, z protiprávního činu, nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá.

Ustanovení o závazcích, které vznikají ze smluv, se používají přiměřeně i na závazky vznikající na základě jiných skutečností.“

Ze závazku je dlužník povinen něco dát, něco konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět a věřitel je oprávněn to od něho požadovat. Bez ujednání věřitele a dlužníka závazek nelze nijak změnit. I přes to, že nebyl vyjádřen důvod, na jehož základě má dlužník povinnost plnění, tak to nebrání vzniku ani trvání závazku. Naopak věřitel musí důvod závazku prokázat. Pokud plyne stranám ze smlouvy povinnost poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž by byla sjednána výše, bude platit, že úplata je ujednána ve výši obvyklé v době a místě kde byla smlouva uzavřena. V případě neúspěchu určení částky, určuje tuto částku soud. (Eliáš, 2017)

Funkcí závazkového práva je zabezpečit uspokojování lidských potřeb ve vzájemné součinnosti (Knappová, 2002).

Závazkové právo můžeme na základě zákona podle jednotlivých hlav dělit na:

- Všeobecná ustanovení o závazcích
- Závazky z právních jednání
- Závazky z deliktů
- Závazky z jiných právních důvodů

2.1.2 Všeobecná ustanovení o závazcích

Na základě smlouvy strany projevují vůli mezi sebou zřídít závazek a zavazují se, že se budou jejím obsahem řídit. K uzavření smlouvy dochází v okamžiku ujednání obsahu smlouvy. Zákon nám nechává v určitých mezích svobodnou vůli v ujednání a určování obsahu smlouvy. V případě, že je při jednom jednání uzavřeno vícero smluv nebo jsou zahrnuty do jedné listiny, tak se každá posuzuje samostatně. „*Plyne-li z povahy několika smluv nebo z jejich účelu známého stranám při uzavření smlouvy, že jsou na sobě závislé, je vznik každé z nich podmínkou vzniku ostatních smluv.*“ Pokud by jedna ze smluv zanikla bez uspokojení závazku, tak dochází ke zrušení ostatních závislých smluv. Při uzavírání smlouvy si obě strany sdělí veškeré skutkové a právní okolnosti, o kterých druhá strana musí vědět, aby si strany byli jisté, že je vhodné danou smlouvu uzavřít. V případě, že už je uzavření smlouvy velice pravděpodobné, jedná nepoctivě ta

strana, která bez udání dobrého důvodu jednání o smlouvě uzavře. Nepoctivá strana musí uhradit druhé straně škodu do výše, která odpovídá její ztrátě z neuzavřené smlouvy. Jestliže si strany při jednání poskytnou důvěrné údaje, dbá každá strana, aby nedošlo k jejich prozrazení. „Z návrhu na uzavření smlouvy (dále jen "nabídka") musí být zřejmé, že ten, kdo jej činí, má úmysl uzavřít určitou smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí.“ Právní jednání, které směřuje k uzavření smlouvy je nabídkou, pokud tato nabídka obsahuje podstatné náležitosti, tak smlouva může být uzavřena. Nabídka, která je uzavřena ústně, má být uzavřena bezodkladně, naopak nabídka učiněná písemně, kdy je nepřítomná jedna osoba, má lhůtu uvedenou v nabídce. Neodvolatelná může být nabídka, pokud je to v ní výslovně vyjádřeno nebo pokud se tak dohodnou strany. I přesto, že je neodvolatelná, lze ji zrušit v případě, že zrušení dojde druhé straně dříve než nabídka nebo současně. Odvolat nabídku může jedna strana pouze do doby, než druhá strana odešle přijetí nabídky. Přijetí nabídky nabývá platnost, když je vůči navrhovateli druhou osobou projeven souhlas. (Eliáš, 2017)

„Zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv.“ V případě uzavírání smlouvy písemnou formou musí obsahovat jisté náležitosti. U uzavírání smluv jiným způsobem než písemnou formou, je pouze na vůli stran, zda si obsah smlouvy potvrdí písemně. Smlouva obě strany zavazuje, je možné ji změnit či zrušit pouze v případě, když souhlasí všechny strany nebo v případech stanovených zákonem. Jestli je zákonem dáno, že k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti je potřeba rozhodnutí určitého orgánu, je smlouva účinná právě tímto rozhodnutím. Pokud by nebyl návrh na rozhodnutí podán do roka od uzavření, bere se, že se smlouva ruší. (Eliáš, 2017)

Dle zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník může k zániku závazku dojít:

- splněním
- jiným způsobem zániku závazků

Splněním závazek zaniká. Dlužník tak musí učinit na své náklady a nebezpečí řádně a včas. „Proti své vůli nemůže být věřitel nucen, aby přijal něco jiného, než co přísluší k jeho pohledávce, a dlužník nemůže být nucen, aby poskytl něco jiného, než co je dlužen. Totéž platí o místě, čase a způsobu splnění.“ K řádnému plnění dochází pouze v případě, že ten, kdo má plnit, plní bez vad a s vlastnostmi vymíněnými či obvyklými,

tak aby danou věc mohlo být použito tak, jak se dáno ve smlouvě. V případě vadného plnění má příjemce práva z vadného plnění. Je-li možnost plnění dluhu vícero způsoby, volba způsobu, jak se bude plnit náleží dlužníku. Pokud by toto právo leželo na věřiteli, musí toto plnění zvolit v ujednané době, aby mohl dlužník podle této volby plnit. Jedním z možností splnění je poukázka. „*Poukázka opravňuje poukazníka vybrat u poukázaného vlastním jménem plnění a poukázanému se poukázkou přikazuje, aby poukazníkovi plnil na účet poukazatele. Přímé právo vznikne poukazníkovi proti poukázanému jen tehdy, přijme-li poukázaný poukázku.*“ Poukázka může být vystavena na řad nebo na doručitele. Poukázka na řad může být převedena rubopisem, přes který přecházejí veškerá práva z dané poukázky na osobu, která je na základě rubopisu oprávněná. Veškeré práva a oprávnění vycházejí z platných právních předpisů o směnkách. Poukázka na doručitele je druh poukázky, kdy je poukázaný dluh zaplacen tomu, kdo ji předloží. V případě, že věřitel přijme plnění, vydá dlužníkovi na jeho žádost kvitanci. Jedná se o potvrzení o splnění dluhu. Mezi jiné způsoby zániku závazku je například dohoda, kdy se obě strany ze své vůle rozhodnou ujednat si zánik závazku bez toho, aby byl zřizován nový. Další možností je započtení. Tato možnost se může využít v případě, že si strany dluží plnění stejného druhu. Započtením se ruší obě pohledávky do takové části, do které se kryjí. Odstupné je další možností, jak zrušit závazek. Obě strany si ujednají, že jedna z nich může zrušit závazek tím, že zaplatí odstupné. V případě, že jakýmkoliv způsobem splyne právo s povinností v jedné osobě, tak právo i povinnost zaniknou. Mezi další možnosti pak dále patří prominutí dluhu, výpověď, odstoupení od smlouvy či nemožnosti plnění. (Švestka, 2014)

„Dluh lze zajistit, zaváže-li se třetí osoba věřiteli nebo ve prospěch věřitele za dlužníkovu plnění, anebo dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, že dlužník svůj dluh splní. Utvrdit lze dluh ujednáním smluvní pokuty nebo uznáním dluhu. Spravuje-li jistotu ve prospěch věřitele jiná osoba, může tato osoba uplatnit proti dlužníku nebo poskytovateli jistoty stejná práva a plní vůči nim stejné povinnosti jako věřitel.“ Možnosti, jak zajistit dluh jsou:

- ručení,
- finanční záruka,
- zajišťovací převod práva
- dohoda o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů

(Eliáš, 2017)

„Kdo věřiteli prohlásí, že ho uspokojí, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní, stává se dlužníkovým ručitelem. Nepřijme-li věřitel ručitele, nemůže po něm nic žádat.“

Toto prohlášení musí mít vždy písemnou podobu. Jedná se o ručení dvoustranné či vícestranné. Ručení zaniká, až když zanikne dluh. Nezaniká v případě, že dluh zanikl z důvodu nemožnosti plnění dlužníka, protože ručitel jej splnit může. (Švestka, 2014)

Finanční záruka vzniká, když výstavce v záruční listině udělá prohlášení, že dle záruční listiny do určité výše peněžité částky věřitele uspokojí, pokud by dlužník nesplnil určitý dluh. I finanční listina vyžaduje písemnou podobu. Výstavce ručí pouze do výše podmínek, které jsou uvedené v záruční jistině. Tuto záruku je možné omezit i na určitou dobu a pokud výstavce své právo neuplatní tak tato záruka zanikne. Dlužník je povinen nahradit výstavci to, co on plnil dle zástavní listiny. (Švestka, 2014)

Zajišťovací převod práva znamená, že dlužník nebo třetí osoba svůj dluh na základě smlouvy zavazují tím, že na věřitele dočasně převedou svá práva. V případě, že by se toto právo týkalo věci, která je zapsaná ve veřejném rejstříku, tak zajištění vzniká zápisem do tohoto rejstříku. Pokud pomine důvod, aby zajišťovací právo trvalo, umožní věřitel, aby daná osoba měla výkon práva v předešlém rozsahu. (Eliáš, 2017)

Možnosti utvrzení dluhu jsou:

- smluvní pokuta
- uznání dluhu

Obě strany si mohou pro případ porušení smluvených povinností ujednat smluvní pokutu. Tato pokuta nemusí být ujednána pouze v peněžitém plnění. To, že dojde k zaplacení smluvní pokuty neznámá, že by zmizela dlužníkovi povinnost svůj dluh splatit.

„Uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá.“ Za uznání dluhu se považuje i placení úroků.

2.1.3 Vysvětlení pojmů souvisejících

Pohledávka

Pohledávku můžeme na základě §1721 „NOZ“ definovat jako právo jednoho subjektu (věřitel) požadovat po druhém subjektu (dlužník) určité plnění, tj. požadovat od dlužníka, aby něco konal, něco dal, anebo naopak něco nekonal, či strpěl. (Knappová, 2002)

Dluh

Dluh je vlastně povinnost dlužníka poskytnout druhému subjektu (věřiteli) slíbené plnění (Knappová, 2002)

Věřitel a dlužník

Věřitel je osoba, která má pohledávku, naopak dlužník je osoba, která má povinnost tuto pohledávku splnit (Knappová, 2002)

2.2 Závazkové vztahy

2.2.1 Pojem závazkového právního vztahu

Závazkový právní vztah je jeden z druhů občanskoprávních vztahů, kde na jedné straně stojí věřitel, tj. ten, kdo má právo od druhého něco požadovat (pohledávka) a na druhé straně stojí dlužník, tj. ten kdo je povinen věřiteli poskytnout to, co od něj požaduje (dluh). (Knappová, 2002)

„Závazkový právní vztah je per definitionem právní vztah relativní.“ to znamená, že subjekty v tomto vztahu mají práva a povinnosti, které mezi subjekty vytvářejí právní pouto (Knappová, 2002)

V dnešní době podle zákona č.89/2012 Sb., nový občanský zákoník tyto závazkové vztahy dělíme do 3 skupin, a to:

1. závazky z právních jednání,
2. závazky z deliktů,
3. závazky z jiných právních důvodů

Tato práce je zaměřená právě na závazky z právních jednání, a to na kupní smlouvu a na pacht. Předtím si ale trochu probereme i ostatní skupiny.

2.2.2 Závazky z jiných právních důvodů

Do této skupiny patří bezdůvodné obohacení, nepřikázané jednání a upotřebení cizí věci k prospěchu jiného.

Bezodůvodné obohacení znamená, „*Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezodůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.*“ Poctivý příjemce by měl vydat to co nabyl, nanejvýše však v tom rozsahu, v jakém se obohatil. Tento člověk má ale právo na náhradu nákladů, které na danou věc vynaložil, popřípadě může od věci oddělit vše co dodal právě za svůj náklad. (Švestka, 2014)

O nepřikázané jednání se jedná v případě, že se někdo vmísí do záležitostí jiné osoby i přesto, že k tomu není oprávněn. Veškeré následky, které z tohoto vzniknou, jdou právě na tohoto člověka. V případě, že tento člověk obstará cizí záležitost, ke které nebyl určen, aby zabránil hrozícímu nebezpečí, má tento člověk nárok na náhradu svých vynaložených nákladů. Ten, kdo se cizí záležitosti ujme bez zjevného příkazu, ji dovede do konce a všechno co získal, poté předá osobě, za kterou tuto záležitost obstaral. (Eliáš, 2017)

„*Upotřebí-li někdo cizí věc k prospěchu jiného, aniž má úmysl obstarat cizí záležitost, a není-li dobře možné domoci se vydání této věci, může vlastník věci po něm požadovat náhradu hodnoty, kterou věc měla v době upotřebení, a to i tehdy, nebylo-li prospěchu dosaženo.*“ (Eliáš, 2017)

2.2.3 Závazky z deliktů

Do této skupiny patří náhrada majetkové a nemajetkové újmy a dále zneužití a omezení soutěže.

„*Povinnost nahradit jinému újmu zahrnuje vždy povinnost k náhradě újmy na jmění (škody).*“ V případě, že povinnost odčinit nemajetkovou újmu jinému nebyla sjednána, škůdce je postižený pouze v případech které, stanoví zákon. Nahradit škodu je tedy škůdce povinen v případech stanovených zákonem. Jestliže se někdo vzdá práva domáhat se náhrady škody, která vznikla na pozemku a pokud je toto vzdání se zapsáno do veřejného seznamu, tak to působí i pro další vlastníky. V případech, jako je nutná obrana nebo krajní nouze, není ten, kdo od sebe tuto újmu odvrací, povinen k náhradě

újmami tím způsobené. Pokud je škoda způsobena více osobami, je tato škoda nahrazena společně a nerozdílně. (Švestka, 2014)

Mezi majetkové a nemajetkové újmami patří:

- škody způsobené tím, kdo nemůže posoudit následky svého jednání
- škody způsobené osobou s nebezpečnými vlastnostmi,
- škody z provozní činnosti,
- škody způsobené provozem zvláště nebezpečným,
- škody na nemovité věci,
- škoda z provozu dopravních prostředků,
- škoda způsobená zvířetem,
- škoda způsobená věcí,
- škoda způsobená vadou výrobku,
- škoda na převzaté věci a škoda na odložené věci,
- škoda způsobená informací nebo radou,

(Eliáš, 2017)

Do druhé skupiny řadíme zneužití a omezení soutěže. „*Kdo se účastní hospodářské soutěže (soutěžitel), nesmí při soutěžní činnosti, ani při sdružování k výkonu soutěžní činnosti, vlastní účast v hospodářské soutěži nekalou soutěží zneužívat, ani účast jiných v hospodářské soutěži omezovat.*“ O nekalou soutěž se jedná v případě, že se účastník hospodářské soutěže dostane do rozporu s dobrými mravy a způsobí tak újmu jiným soutěžitelům nebo zákazníkům. Za nekalou soutěž je dle zákona 89/2012 Sb., nový občanský zákoník považuje:

- klamavá reklama,
- klamavé označení zboží a služeb,
- vyvolání nebezpečí záměny,
- parazitování na pověsti závodu, výrobku či služeb jiného soutěžitele,
- podplácení,

- zlehčování,
- srovnávací reklama, pokud není dovolena jako přípustná,
- porušení obchodního tajemství,
- dotěrné obtěžování a
- ohrožení zdraví a životního prostředí

(Eliáš, 2017)

Osoba účastníci se nekalé soutěže, jejíž práva byla porušena či ohrožena, může požadovat, aby se rušitel zdržel nekalé soutěže nebo aby odstranil závadu. Poté může požadovat zadostiučinění či náhradu škody. (Eliáš, 2017)

2.2.4 Závazky z právních jednání

Jedná se o část zákona, do kterého spadá největší množství smluv. Tato část je také důležitá, neboť s touto částí budu pracovat nejvíce. Je to část, kam spadají základní smlouvy ať už je to smlouva pracovní, kupní, pachtovní, darovací či smlouva o dílo a další. Protože se zabývám závazkovými vztahy v zemědělském podniku tak je práce zaměřena především na kupní a pachtovní smlouvu, které se v podniku využívají nejvíce. Ať už je to kupní smlouva na nákup veškerého potřebného osiva či na nákup jednotlivých dílů k zemědělské technice, tak i pro prodej rostlinné a živočišné výroby. Dále samozřejmě také budu popisovat pachtovní smlouvu, a to především z důvodu, že podnik má většinu obdělávané půdy v pachtu.

V zákoně najdeme tyto závazky v Části IV, Hlava II, které se dále dělí na díly a oddíly. Do jednotlivých dílů patří:

- převedení věci do vlastnictví jiného,
- přenechání věci k užití jinému,
- pracovní poměr,
- závazky ze schovacích smluv,
- závazky ze smluv příkazního typu,
- zájezd,
- závazky ze smluv o přepravě,

- dílo,
- péče o zdraví,
- kontrolní činnost,
- závazky ze smlouvy o účtu, jednorázovém vkladu, akreditivu a inkasu,
- závazky ze zaopatřených smluv,
- společnost,
- tichá společnost,
- závazky z odvázných smluv,
- závazky z právního jednání jedné osoby

Většina závazkových právních vztahů vzniká právě tímto způsobem. Jedná se tedy o závazkové právní vztahy smluvní. Vybrané smlouvy jsou dále samostatně popsány

2.3 Kupní smlouva

„Kupní smlouva slouží pro uskutečnění úplatného převodu vlastnického práva k věci z jedné osoby (prodávající) na druhou (kupující). Od smlouvy směnné se smlouva kupní liší povinností zaplatit kupní cenu (v penězích) namísto vzájemné směny dvou věcí.“
(Novotný, 2017)

Jedná se o smlouvu, kdy prodávající je povinen odevzdat věc, která je předmětem koupě a tím umožnit kupujícímu možnost nabytí vlastnického práva k dané věci. Na druhé straně kupující má povinnost danou věc převzít a zaplatit za ni kupní cenu. Veškeré náklady, které vznikly prodávajícímu v souvislosti s předáním dané věci na místě plnění, musí uhradit on sám. Je tomu i obráceně a veškeré náklady, které souvisejí s převzetím věci hradí kupující. Pro smluvní strany je velice důležité, hned vedle okamžiku, kdy přechází vlastnické právo z prodávajícího na kupujícího, i kdy z jednoho na druhého přechází nebezpečí škody na věci. Občanský zákoník nám udává, že k převodu tohoto nebezpečí dochází ve stejný okamžik jako k nabytí práva k věci. Dále občanský zákoník řeší, kdy že má dojít k převodu vlastnického práva. (Novotný, 2017)

Prodávající je povinen upozornit kupujícího při ujednávání kupní smlouvy na vady věci o nichž on sám ví. (Eliáš, 2017)

Aby mohlo dojít k uzavření dané smlouvy, musí se smluvní strany dohodnout alespoň na jejich podstatných náležitostech. Mimo projevů vůle obou stran, jsou těmito náležitostmi předmět koupě a kupní cena. Při sjednání těchto náležitostí vznikne kupní smlouva. (Novotný, 2017)

„Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.“ (Eliáš, 2017)

Smluvní strany by ve smlouvě neměli zapomenou upravit i okamžik plnění povinností. Jak je psáno v občanském zákoníku, obě strany by měli tyto povinnosti plnit současně. To často může být pro obě strany nevyhovující. Proto si tyto strany mohou ve smlouvě určit okamžik plnění sami, pokud již mezi těmito stranami existují určité zvyklosti. (Novotný, 2017)

Koupě movité věci

Za koupě nemovité věci se bere každá koupě, jejímž předmětem není věc nemovitá, a to i koupě součástí nemovité věci, v případě, že bude tato po oddělení jako věc movitá. Za kupní smlouvu je považována i smlouva o dodání zboží, které je nutné sestavit či vytvořit. V případě, že budou kupní strany uzavírat smlouvu bez určení kupní ceny, bude se brát za kupní cenu taková částka, za kterou by se v té době tentýž nebo srovnatelný předmět obvykle prodával. Za kupní smlouvu se dále bere i smlouva o dodání věci. V případě, že by se ten, komu má být věc dodána, zavázal druhé straně předat podstatnou část toho, čeho je k vyrobení zapotřebí, tak se již nebude jednat o kupní smlouvu. (Eliáš, 2017)

Kupní smlouva je smlouva, která může být uzavřena jak písemně, tak i ústně.

Povinnosti kupujícího jsou v občanském zákoníku blíže specifikovány. Prodávající má povinnost odevzdat kupujícímu věc, která je předmětem dané smlouvy, a to i s veškerými doklady, které se k věci vztahují. Tato povinnost je splněna, když prodávající umožní kupujícímu s věcí nakládat v místě plnění a včas mu to oznámí. V případě, že kupující včas neurčí dostatečně vlastnosti předmětu koupě, určí je prodávající sám, a přihlédně k potřebám kupujícího, které zná. (Novotný, 2017)

Předmětem koupě je věc, která je předána kupujícímu prodávajícím. Předmět koupě je odevzdán v dohodnutém množství, jakosti a provedení. V případě, kdy je množství určeno pouze přibližně, tak přesné množství určí prodávající. V případě určování jakosti či provedení podle smluveného vzorku nebo předlohy musí těmito možnostem věc

odpovídat. Není-li ujednáno, jak má být věc zabalena, bude prodávajícím zabalena dle zvyklostí. (Eliáš, 2017)

Věc je považována za vadnou, neodpovídá-li ujednanému množství, jakosti či provedení, případně, když jakost nebo provedení neodpovídají vzorku nebo předloze. Za vadné plnění se bere i plnění jiné věci nebo výskyt vad v dokladech, které jsou nutné k užívání věci. „*Aby vzniklo kupujícímu právo z vadného plnění prodávajícího, musí mít věc vadu při přechodu nebezpečí škody na kupujícího.*“ Právo může být založeno i později vzniklou vadou, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti. V případě, že prodávající plnil předčasně, může vady odstranit ještě před odevzdáním věci. Nesmí tím ale kupujícímu způsobit nepřiměřené potíže. Ve smlouvě mimo práva na vadné plnění může ještě existovat i smluvní povinnost prodávajícího vyplývající ze záruky za jakost sjednané mezi stranami. (Novotný, 2017)

Občanský zákoník dále rozlišuje mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy, vyskytnou-li se nějaké vady předmětu koupě. „*Je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy má kupující právo*

- a) *na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,*
- b) *na odstranění vady opravou věci,*
- c) *na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo*
- d) *odstoupit od smlouvy.*“

(Eliáš, 2017)

Kupující prodávajícímu sdělí, jaké právo si zvolil, a to ihned při oznámení vady nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Tuto volbu nemůže již změnit bez souhlasu prodávajícího. Neplatí pouze při výběru opravy věci, u které již oprava není možná. Pokud je vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má kupující buď právo na odstranění vady nebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. (Eliáš, 2017)

Pokud by prodávající neodstranil podstatnou či nepodstatnou vadu věci včas, nebo by vadu odmítl odstranit, má kupující právo požadovat slevu z kupní ceny nebo může odstoupit od smlouvy. (Novotný, 2017)

Povinností kupujícího je zaplatit kupní cenu a věc převzít. Dokud nemá kupující možnost si danou věc prohlédnout, nemusí danou kupní cenu zaplatit. Toto ale neplatí v případě, že byl určen takový způsob předání, kdy je možnost prohlídky vyloučena. (Novotný, 2017)

„Prodlením strany s převzetím věci vzniká druhé straně právo věc po předchozím upozornění na účet prodlévajícího vhodným způsobem prodat poté, co prodlévajícímu poskytla dostatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.“ (Eliáš, 2017)

Koupě nemovité věci

Jedná se o typ smlouvy, kdy je vyžadována písemná forma. Forma kupní smlouvy je upravena §560. Pokud se nezřizují vedlejší ujednání postačí i jiná forma. To se v praxi ale moc často nevyužívá. Pokud se ale zřizují ujednání jako je právo věcné, vzniká toto právo až po zápisu do veřejného seznamu (katastr nemovitostí). Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, pokud nemá pozemek výměru, která je určená v kupní smlouvě. *„Skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem musí kupující uplatnit do pěti let od jejího nabytí, jinak bude moci prodávající u soudu uplatnit námitku, že mu vada nebyla oznámena včas.“* Jestliže si strany ujednají, kdy má kupující převzít nemovitou věc, v této době přejde na kupujícího i nebezpečí škody na věci. (Novotný, 2017)

Vedlejší ujednání v kupní smlouvě

V kupní smlouvě mohou býti ujednána i vedlejší ujednání. Tyto ujednání mají podobu výhrad nebo podmínek vzniku práv a povinností stran smlouvy. Mezi tyto ujednání patří:

- výhrada vlastnického práva,
- výhrada zpětné koupě,
- výhrada zpětného prodeje,
- předkupní právo smluvní,
- koupě na zkoušku,
- výhrada lepšího kupce,
- cenová doložka a jiné.

Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).

(Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 2018) Předkupní právo patří mezi vedlejší ujednání při kupní smlouvě a nemusí být ke smlouvě ujednáno. Jedná se o závazek, kdy kupující věci se zaváže prodávajícímu, že pokud by se věc rozhodl prodat, tak prodávající bude první, komu bude věc nabídnuta, v případě, že bude tato smlouva uzavřena. (Knappová, 2002).

Koupě na zkoušku znamená, že kupující kupuje věc s podmínkou, že má zkušební lhůtu na schválení. V případě, že lhůta není ujednána ve smlouvě, lhůta se řídí dle zákona. Pokud kupující ve lhůtě věc neodmítl, je bráno, že ji schválil. Nemůže-li kupující vrátit věc ve stavu v jakém ji převzal, nelze ji odmítnout. (Eliáš, 2017)

V případě že je ujednáno právo zpětné koupě, dochází k tomu, že prodávající má právo dožadovat se u kupujícího navrácení věci, jestliže mu vrátí kupní cenu. (Knappová, 2002) Jestliže kupujícího vynaložil náklady na zlepšení věci, náleží mu náhrada jako poctivému držiteli. Pokud nebyla ujednaná lhůta na možnost práva vrácení platí lhůty dané zákonem. (Eliáš, 2017)

U práva zpětného prodeje je to stejné jako práva zpětné koupě. Rozdíl je pouze v tom, že zde se kupující domáhá prodeje zpět prodávajícímu. (Janků, 2006)

Výhrada vlastnického práva znamená, že prodávající má vlastnické právo k věci do doby jejího zaplacení. Nebezpečí škody na věci přesto přechází na kupujícího v okamžiku, kdy věc převezme. (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 2018)

Při uzavření smlouvy s výhradou lepšího kupce získává prodávající právo dát přednost tomu kupci, který je pro něj lepší. (Knappová, 2002)

2.4 Pacht obecně

Pojem pacht existoval již v antickém Římě a přečkal až do dnešních dob. Dle starého občanského zákoníku z roku 1964 ale pacht upravován nebyl. V té době byl pacht zařazen do nájmu a nebyl od něj nijak oddělován. K oddělení došlo až s novým občanským zákoníkem z roku 2014.

Pacht je vlastně smlouva, kde na jedné straně je propachtovatel a na druhé pachtýř. Propachtovatel přenechává věc k dočasnému užívání pachtýři, který se naproti tomu zavazuje platit pachtovné nebo poskytnut část výnosu z propachtované věci. Jedná se vlastně o speciální formu nájmu, a tak se z určité části pacht upravuje právě na základě nájmu. Důležitými znaky u pachtu jsou dočasnost, právo užívat předmět pachtu a požívat užitky, které z činnosti pachtýře vzejdou, a nakonec taky platit pachtovné. Pachtovné nemusí mít vždy formu peněz, může se jednat o podíl na výnosu, nebo může jít popřípadě i o kombinaci těchto dvou možností. Dočasností se myslí, že propachtovatel pachtýři poskytne k dočasnému užívání předmět pachtu k časově omezenému využívání. Možnosti požívat užitky jsou právě specialitou pachtu. Tato možnost nám vlastně říká, že pacht je určený právě pro hospodářské využívání.

Propachtovat lze ale také například restauraci, ale musí se jednat o restauraci jako celek s veškerým vybavením, pokud by šlo jenom o prostory, jednalo by se pouze o nájem. (Novotný, 2017)

„Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“ (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 2018)

V případě, že je propachtovaná věc zapsaná ve veřejném rejstříku, do veřejného seznamu se musí zapsat i pachtovní právo, pokud to navrhne propachtovatel nebo s jeho souhlasem pachtýř. Pokud by pachtýř propachtoval propachtovanou věc někomu jinému, má propachtovatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Jestliže propachtovatel bude na propachtované věci provádět opatření, ke kterým je dle smlouvy oprávněn či povinen, nahradí pachtýři ztrátu výnosů, které by tak pachtýři vznikly, v přiměřeném rozsahu. Kdyby propachtovatel propachtovanou věc svým zásahem zlepšil a pachtýř by tak mohl dosahovat lepšího výnosu, může se tím pádem dožadovat zvýšení pachtovného v přiměřené míře. Pachtýř má povinnost starat se o propachtovanou věc jako řádný hospodář. (Eliáš, 2017)

Pachtovní smlouva nemusí být uzavřena v písemné formě, ale pokud bude pachtovní právo zapsáno do veřejného seznamu, bude písemná forma nezbytná. Pacht je možné sjednat buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. *„Specialitou pachtu je zákonná úprava jednání o prodloužení pachtu.“* Zákoník nám říká, že pokud je pacht sjednaný alespoň na 3 roky, má jedna ze stran právo vyzvat druhou stranu, aby se vyjádřila, zda prodlouží pacht či v něm bude pokračovat, nejpozději 6 měsíců před koncem sjednané doby. Pokud daná strana na výzvu dopoví po 3 měsících, pacht se prodlužuje o dobu sjednanou v pachtovní smlouvě. Další důležitou věcí u pachtu je inventář, který může být poskytnut společně s propachtovanou věcí. Pachtýř má povinnost inventář zachovávat. Pokud by inventář obsahoval zvířata, je povinností pachtýře obnovovat jejich stav a pečovat o ně jako řádný hospodář. Dojde-li k zničení části inventáře, je propachtovatel povinen tuto zničenou část v potřebné míře obnovit či opravit, pokud tedy vina nenáleží pachtýři. Je-li stanovena smlouvou hodnota inventáře, může pachtýř s jednotlivými položkami nakládat, jak se mu zamane, tím pádem ale veškeré nebezpečí škody přechází právě na pachtýře. Při skončení pachtu se inventář vrací ve stejné hodnotě, v jaké byl na začátku smlouvy. (Novotný, 2017)

K zániku pachtu dochází smrtí pachtýře, není-li uvedeno jinak a nejde-li o zemědělský pacht, kde přechází pacht na dědice. Další možností je, že uplyne doba, na kterou byl pacht sjednaný a nedojde k prodloužení smlouvy. Pokud jde o pacht na dobu neurčitou zaniká po podání výpovědní lhůty, která je šestiměsíční. Jestli pachtýř do uplynutí pachtu nevrátí předmět pachtu, má propachtovatel nárok na pachtovné, jako by pacht dále trval. (Novotný, 2017)

2.4.1 Pacht závodu

Jedná se o speciální formu pachtu, jeho úprava dnes probíhá stejně jako v obchodním zákoníku neboli vychází z něho. V případě, že je pachtýř osoba zapsaná ve veřejném rejstříku, je nutno i pacht do tohoto rejstříku zapsat. Bohužel v žádném zákoně není dáno, zda během toho, než dojde k zápisu do veřejného rejstříku, je pachtýř povinen platit pachtovné. V případě pachtu závodu pachtýř přebírá veškerá práva a povinnosti se závodem související. Pokud jsou v závodě zaměstnanci, pachtýř nastoupí do závodu jako zaměstnavatel. Jedním z úkolů propachtovatele je povinnost informovat všechny dlužníky i věřitele o pachtu. Pachtýř převezme také dluhy, ale pouze ty o jejichž existenci věděl nebo o kterých předpokládal, že jsou. Jestli věřitelé nedají souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, dále za něj dluží propachtovatel. (Novotný, 2017)

Pokud je o předání závodu vytvořen zápis, uvedou všechno, co propachtovaný závod obsahuje, co se pachtýři předává či co chybí. Propachtovatel má dále povinnost pachtýře informovat o vadách v předmětu pachtu. Dnem zániku pachtu veškeré pohledávky a dluhy, které souvisejí se závodem, přechází zpět na propachtovatele. Z dluhů na něj opět přechází jen ta část, o které věděl nebo o nich měl předpokládat (placení elektriky). Pokud věřitel nedá souhlas, aby dluhy převzal propachtovatel, zůstávají na pachtýři. Nakonec pachtýř bez odkladu o tom, že pacht skončil, obeznámí věřitele a dlužníky. (Eliáš, 2017)

2.4.2 Zemědělský pacht

O zemědělský pacht se jedná v případě, že je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek. U zemědělského pachtu dochází k placení ročního nájmu pozadu, a to s platností k 1 říjnu. U tohoto pachtu je stanovena dvanáctiměsíční výpovědní lhůta, aby měl pachtýř možnost dočkat se svých plodů, které vznikli z jeho činnosti. Naopak pachtýř může vypovědět pacht s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže nebude ze

zdravotních důvodů schopný hospodařit na propachtovaném pozemku. Zemědělský pacht stejně tak jako nájem bytu se dědí. (Novotný, 2017)

Pokud se smlouva vztahuje k pozemku, využijí se právě ustanovení k zemědělskému pachtu. Předmětem pachtu ovšem může být i celý zemědělský závod nebo lesní závod. V tom případě by se ale využili ustanovení vztahující se k pachtu závodu. Zemědělský pacht je v poslední době nejčastější typ smlouvy o pachtu. Občanský zákoník nijak nestanovuje, které pozemky mají být považovány za zemědělské a které za lesní. Propachtovatel má právo zvýšit pachtovné, pokud zlepší věc a pachtýř tak dosáhne větších výnosů. Naopak pachtýř může žádat slevu v případě, že propachtovatel neopraví vadu na věci. (Švestka, 2014)

„Vlastníci zemědělské půdy v České republice z převážné části na svých pozemcích nehospodaří a půdu pronajímají.“ (Němec, 20004)

2.5 Vývoj pachtu

2.5.1 Římské právo

Římské právo bylo původně právo malé latinské obce, později středomořské mocnosti, a nakonec světové říše. Jednalo se o právo, které se kvalitativně lišilo od práv ostatních starověkých společností. Římané jako první dokázali odlišovat normy právní od norem náboženských či mravních a tím vlastně položili základy právní vědy. (Bartošek, 1995)

Ve 4. století př. n. l. došlo v Římě k velikému rozmachu. Docházelo k úspěšnému rozvoji zemědělské výroby a čím dál tím více se do ní zapojovali otroci. Veškeré příznivé podmínky vedli k tomu, že se tento otrokářský stát začal rozpínat a Římané začali dobývat v Itálii další a další města. Z tohoto rozšiřování měli prospěch ale pouze patricijové a ne plebejové, kteří tyto území dobývali a kteří tuto půdu potřebovali. Ve 3 století př. n. l. došlo mezi těmito skupinami k vyrovnání, ale toto vyrovnání bylo příznivé pouze pro ty bohaté plebeje. (Bartošek, 1995)

I v 1 století př. n. l. bylo zemědělství hlavním výrobním oborem s převážně otrockou pracovní silou, která se ale postupně přestávala vyplácet. Díky tomu došlo ke snižování nákladů velkostatkářů na otrockou sílu. (Bartošek, 1995)

V 2 století. n. l. dochází ke snižování nutné práce otroků a zvyšuje se počet kolónů, což byli tehdejší pachtýři. Pro vlastníky to ale nebylo o nic výnosnější než práce otroků.

V případě, že mluvíme o pachtu v římském právě, můžeme ho zařadit pod kontrakt nazvaný „locatio-conductio, tedy nájem či pronájem. Do této skupiny byl zařazen nájem, případně pacht, smlouva o dílo, smlouva pracovní nebo námezdní či služební. (Vojáček, 2012)

Pacht patřil do první skupiny, s názvem nájem věcný („locatio conductio rei“). Byla to skupina, kde mohla být úplata určena i v určitém množství plodin nejen za peníze. Dobu pachtu určila smlouva. Jak pronajímatel, tak i nájemce měli své práva a povinnosti, kterých se museli držet. U nájemce v případě pachtu byla možnost, že pokud sklídl málo plodin, mohl požadovat slevu nájemného. (Bartošek, 1995)

Na základě práv a povinností obou stran je možné uplatnit dvě žaloby: actio conducti což je žaloba nájemce proti pronajímateli, a actio locati sloužící pronajímateli. (Kincl, 1990)

2.5.2 Vývoj pachtu na území českého státu

Počátky vývoje vlastnických vztahů u nás můžeme situovat do 12. až 14. století. V tuto dobu začalo osidlování našich okrajových částí země. Dominantním vlastníkem této půdy byl panovník a feudálové, kteří tuto půdu poté pronajímali kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké. V kolonizaci vnitřní byli nájemci poddaní feudálům. V tuto dobu byl nájem sjednán ústně, nedal se dědit a mohl být kdykoli vypovězený. Nájemce tímto byl nesvobodný a obhospodařoval nesvobodnou půdu. Velká kolonizace byla prováděna kolonisty cizí národnosti, převážně německé národnosti. Nájemce získal půdu tzv. „*zákupním penízem*“ a byl osobně svobodným, ale pořád na nesvobodné půdě, které dále patřila feudálovi. Zde byl nájem již sjednán písemně, dal se dědit a byl nevypověditelný. „*Výsledkem byly různé typy osídlení, patrné dodnes: silniční ves, návěsní ves, lánová ves, dvorcová zástavba a další.*“ Tímto byli založeny základy dnešního katastrálního území. (Němec, 20004)

První pozemková reforma na našem území proběhla v letech 1775-1787. Jedním z důvodů byl fakt, že vzrůstal počet bezzemků a vesnické chudiny. Proto se, po velké selské bouři, císařovna Marie Terezie pokusila odstranit robotu a pozemky rozdělit poddaným. K tomu došlo na základě tzv. raabizace, kdy se začalo s reformou na státních statcích a dále na panstvích zrušených jezuitského řádu a dalších. Pozemky byly přidělovány především drobným uchazečům, kteří vlastní půdu neměli a tím se stali dědičnými nájemci. K další velké pozemkové reformě došlo v roce 1848, kdy bylo

císařským patentem zrušeno poddanství a robota. Tím pádem se nájemci stali majiteli pozemků, kterou do té doby obhospodařovali. Tuto půdu měli zaplatit, ale většinou nikdy tento získaný majetek nebyl uhrazen. Díky tomuto ale docházelo k rozdělování těchto pozemků mezi potomky či prodáváním části pozemku a podobně. To vedlo ke zhoršování hospodářských výsledků v zemědělství. (Němec, 20004)

Pacht sám o sobě byl poprvé zakotven v obecném zákoníku občanském, který vznikl za habsburské monarchie za Františka I., a to v roce 1811 a platil až do roku 1850.

V roce 1918, kdy vznikla samostatná Československá republika, byly přijaty zákony, řešící otázky vlastnictví k půdě, které označujeme jako pozemkové reformy. První pozemková reforma byla tvořena zejména třemi zákony – o zabrání velkého majetku pozemkového (tzv. „záborový zákon“), o přidělu zabrané půdy a o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Za velký pozemkový majetek se bral pozemek větší, než 150 ha zemědělské půdy a 250 ha půdy vůbec. Tyto zabrané pozemky poté přiděloval pozemkový úřad, pokud si jej stát neponechal nebo nenechal pro další účely. „*Nárokový zákon určoval postup při poskytování náhrady za zabraný pozemkový majetek původním majitelům.*“ (Liška, 1991).

K druhé fázi řešení otázek vlastnických vztahů došlo po skončení druhé světové války, a to ve formě Košického vládního programu, který byl rozdělen do tří etap:

1. Konfiskace a rozdělení nepřátelského a zrádcovského majetku,
2. Revize I. pozemkové reformy,
3. II. pozemková reforma.

Byl vydán dekret prezidenta české republiky č.12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa s působností po celém území Čech a Moravy. Podle těchto předpisů byl s okamžitou platností a bez náhrady zkonfiskován zemědělský majetek, který byl ve vlastnictví:

- „*všech osob německé a maďarské národnosti, s výjimkou těch, které se aktivně zúčastnily protifašistického odboje,*
- *zrádců a nepřátel republiky bez ohledu na národnost,*
- *akciových a jiných společností a korporací, jejichž správa úmyslně a záměrně sloužila německému vedení války nebo fašistickým a nacistickým účelům.*“

(Liška, 1991)

Poté se tato půda rozdělovala do vlastnictví fyzickým nebo právnickým osobám, ale pouze do výměry 8 ha orné půdy, anebo 12 ha zemědělské půdy. (Liška, 1991)

„V roce 1947 byl vydán zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy k odstranění jejích závad a nedostatků.“ Na základě tohoto zákona byla statkářům odebrána půda, která měla větší výměru než ta, která byla stanovena v roce 1919. (Němec, 20004)

K druhé pozemkové reformě došlo na základě zákona č. 46/1948 Sb. Za přidělenou půdu musel přídělce platit náhradu a její výše byla stanovována podle bonity, polohy a dalších vlastností daného pozemku. V případě že vlastník měl půdu ve výměře větší než 50 ha, byla mu státem odebrána. Většinou si ale tyto pozemky stát nenechával a přiděloval je občanům. (Liška, 1991)

V období mezi lety 1949-1989 docházelo k potlačování vlastnických vztahů k půdě, socializaci zemědělství a k snaze o nastolení „všelidového vlastnictví“. V této době docházelo k přijímání mnoha nových zákonů, které omezovali právo soukromého vlastnictví na veškerou zemědělskou půdu. Na základě všech těchto zákonů již půda nemohla být předmětem volné koupě či prodeje, volného předávání do pachtu ani nemohla být svévolně parcelována. Tím pádem trh s půdou mezi těmito lety prakticky ustal. (Němec, 20004)

V občanském zákoníku z roku 1964 došlo k tomu, že pacht sám osobně nebyl upravován a k jeho opětovné úpravě došlo až v novém občanském zákoníku z roku 2012.

Až po sametové revoluci v roce 1989 došlo k Československé socialistické republice k obnově vlastnických vztahů, k restitucím zabraného majetku státem a k prodeji zemědělské půdy, kterou vlastnil stát. (Němec, 20004)

2.5.3 Pojmy související

Katastr nemovitostí (dále jen „KN“)

Dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, *„katastr nemovitostí (dále jen "katastr") je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen "nemovitost") vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“*

Předmětem evidence jsou:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) 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,
- d) jednotky vymezené podle NOZ
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví právní předpis.

V katastru jsou zapisována práva, které jsou tam dány vkladem, záznamem nebo poznámkou. Zápisy práv jsou prováděny buď v listinné nebo elektrické podobě na základě písemností.

Zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“)

„Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.“

Tento ZPF je tvořen zemědělsky obhospodařovanými pozemky jako jsou:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty,
- a půda, která má být hospodářsky obhospodařovaná („zemědělská půda“)

(Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 2018)

Dále do zemědělského půdního fondu řadíme také rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda, která je potřebná k zajištění zemědělské výroby.

(Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 2018)

Inventář

„Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náleží-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře.“ (Eliáš, 2017)

V případě, že by něco z inventáře bylo zničeno, či se opotřebovalo do takové míry, že byl to již nešlo použít, má propachtovatel povinnost inventář obnovit. Pokud tedy není škoda na pachtýři. (Eliáš, 2017)

Jestliže dojde k propachtování věci společně s inventářem v ujednané ceně, a pachtýř se zaváže vrátit po skončení pachtu inventář v té samé ceně, může pachtýř s inventářem nakládat jako řádný hospodář. V případě, že dojde k rozdílu mezi cenou převzatého a vráceného inventáře, dochází k vyrovnání v penězích. (Eliáš, 2017)

3 Cíl, hypotézy a metodika práce

V praktické části jsem se rozhodla nejdříve popsat pachtovní smlouvu. Vzor pachtovní smlouvy jsem dostala od dané firmy a je vidět co tam mají stanoveno. Bohužel vzor kupní smlouvy jsem nedostala, tak je zde pouze ukázán vzor kupní smlouvy na pozemek, který je vzatý z internetových stránek.

Poté jsem se problematiku vybraných závazkových vztahů v zemědělském podniku rozhodla řešit prostřednictvím dotazníkového šetření. Dotazník je zaměřen na prodej kravského mléka, prodej vybraných zemědělských komodit a na zemědělský pacht. Je zjišťováno, jaké mají tyto výsledky dopad na ekonomiku podniku.

Jako první jsem si vypracovala hypotézy, které se pokusím potvrdit nebo vyvrátit právě na základě dotazníkového šetření a na základě získaných dat.

Hypotézy:

8. Ovlivňují ceny pachtovního hospodářský výsledek ZOD.
9. Ovlivňuje zvýšení pachtovního zájem zemědělského podniku o nákup vlastní zemědělské půdy.
10. Má doba pachtovní smlouvy vliv na stabilitu podniku a jeho hospodaření, popř. příjem dotací.
11. Je cena kravského mléka jedním z významných faktorů ovlivňující počet dojnic.
12. Ovlivňuje cena nabízená českými mlékárnami dovoz mléka do zahraničí.
13. Jsou dotace hlavním kritériem k pěstování dané komodity.
14. Je prodejní cena dané komodity jedním z faktorů k jejímu pěstování.

Dotazník mi vyplnil vybraný zemědělský podnik. Dotazník byl vyplněn anonymně, a proto neuvádím obchodní jméno vybraného zemědělského podniku. Na základě otázek kladených v dotazníku a zjištěných dat jsem si vypracovala tabulky a grafy, které využiji k zjištění, jak si podnik vede a poté také k porovnání s daty zjištěných přes ČSÚ pro MZe, AKČR A ZSČR.

3.1 Hypotézy

1. Ovlivňují ceny pachtovného hospodářský výsledek ZOD.

V této hypotéze se snažím zjistit, jak velkou část nákladů ceny pachtovného představují a jak je tím ovlivněn hospodářský výsledek. Budu zjišťovat kolik pozemků má podnik v „nájmu“ a kolik propachtovatelům platí ročně za pacht.

2. Ovlivňuje zvýšení pachtovného zájem zemědělského podniku o nákup vlastní zemědělské půdy.

Většina půdy, která je obhospodařována v České republice ať už zemědělskými družstvy tak i ostatními hospodáři, je půdou někoho jiného. V tomto případě tito zemědělci hospodaří na půdě pronajaté neboli uzavírají s vlastníkem půdy pachtovní smlouvu. Ceny pachtu se zvyšují a tím pádem pachtýři musí platit vyšší a vyšší ceny. Tím pádem mohou chtít podniky půdu do svého vlastnictví, kde by se nemuseli bát možnosti, že by pachtovní smlouva skončila a oni přišli o půdu a tím i o zisky. S nákupem půdy do svého vlastnictví to ale také není tak jednoduché. Ceny pozemků se každoročně tak jako u pachtu zvyšují. Jedním z důvodů je i to, že o půdu je veliký zájem, a to i od různých spekulantů s půdou, kteří tím pádem znemožňují koupi daným podnikům.

3. Má doba pachtovní smlouvy vliv na stabilitu podniku a jeho hospodaření, popř. příjem dotací.

Pachtovní smlouvy se mohou uzavírat buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Co je ale pro podnik výhodnější? Mít uzavřenou smlouvu na určitou dobu, kdy přesně ví kdy mi pacht skončí, či na dobu neurčitou, kdy ale neví, co se kdy může stát a kdy mi mohou propachtovatelé smlouvu ukončit? A jaký to má vlastně vliv na podnik?

Obě možnosti asi mají své výhody i nevýhody. Proto je u obou možností důležité určit si jasná pravidla, která zajistí, aby obě možnosti pro podnik byly co nejpříjemnější. U doby neurčité je zajisté dobré domluvit výhodnou výpovědní lhůtu, po kterou budou mít pachtýři možnost ještě na pozemku hospodařit. A u doby určité si domluvit, jak už je i v zákoníku, že pokud je pacht ujednán na dobu delší než tři roky a ani jedna strana se do určité doby neozve, aby došlo ke zrušení smlouvy, tak se smlouva prodlužuje opět o dobu napsanou ve smlouvě.

4. Je cena kravského mléka jedním z významných faktorů ovlivňující počet dojnic.

Způsobí, nízká cena mléka snižování stavu dojnic? Na to se snažím přijít v této hypotéze.

Před několika lety došlo k tomu, že se ceny za mléko rapidně snížily. Jedním z hlavních důvodů byl hlavně přebytek mléka, který byl v celé Evropě. Jednou z možností, proč k tomu došlo je i ruské embargo. Ovlivnilo toto snižování ceny mléka daný podnik a ovlivnilo to počet dojnic? A jak to s počtem dojnic vypadá dnes?

5. Ovlivňuje cena nabízená českými mlékárnami dovoz mléka do zahraničí.

Cena, za kterou zemědělci prodávají mléko je výrazně ovlivněna mlékárnami. Ty udávají, za jakou cenu budou mléko kupovat od zemědělců. Tyto ceny v posledních letech byli velice nízké. Ceny ale nejsou ovlivňovány pouze našimi mlékárnami ale i situací v evropské unii. Přesto v zahraničí jsou ochotni dát za mléko větší cenu, než jakou nabízejí české mlékárny. Zde se snažím zjistit, zda cena, kterou nabízejí české mlékárny nutí podniky, aby své mléko nabízeli zahraničním mlékárnám.

6. Jsou dotace hlavním kritériem k pěstování dané komodity.

Veškeré dotační programy, jak evropské dotační programy, tak i národní doplňkové programy jsou vypláceny Státním zemědělským intervenčním fondem. V této hypotéze se snažím zjistit, zda dotace ovlivňují množství, ve kterém bude určitá komodita pěstována, či to na množství nemá vůbec žádný vliv. Dále se, popřípadě snažím zjistit, jakou dotaci na komoditu podnik dostává.

7. Je prodejní cena dané komodity jedním z faktorů k jejímu pěstování.

Na základě této hypotézy se snažím zjistit, zda cena, kterou dostanou za prodej komodity rozhoduje o tom, v jakém množství budou danou komoditu pěstovat či nikoliv. Dále se snažím zjistit, jaké další faktory mají vliv na pěstování komodit.

4 Praktická část, analýza a zhodnocení

4.1 Pachtovní smlouva

V úvodu každé smlouvy bývá zpravidla uvedeno, podle kterého ustanovení právního řádu je daná smlouva uzavřena. U pachtovní smlouvy se vychází z právních norem upravující pacht obecně §2332, zemědělský pacht §2345 a částečně i na základě §2201, který se zabývá nájmem. Tyto normy nám neudávají přesný obsah smluv, ale v mezích právního řádu je stranám ponecháno na jejich vůli ujednání a určení obsahu smlouvy. (Eliáš, 2017)

Dále zde v úvodu můžeme najít smluvní strany, kde na jedné straně máme propachtovatele a na druhé straně pachtýře, kterým je v tomto případě dané zemědělské družstvo. Osobou, která uzavírá smlouvu, může být buď fyzická nebo právnická osoba.

uzavřena ve smyslu § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

nar.:

bytem:

jako propachtovatel na straně jedné (dále jen „propachtovatel“)

a

Zemědělské družstvo

jako pachtýř na straně druhé (dále jen „pachtýř“)

I.

Předmět smlouvy

V prvním odstavci vlastně můžeme vidět co je předmětem smlouvy. To že jde o pacht vychází především z toho, že pachtýř může daný pozemek užívat a požívat, což je specialitou právě pachtu. Požívací právo znamená, že pachtýř má právo cizí věc užívat a brát z ní plody a užitky včetně mimořádných výnosů z věci. (Eliáš, 2017)

V druhém odstavci můžeme vidět, že ke smlouvě podnik přidává přílohu, kde jsou na základě výpisu z katastru nemovitostí uvedeny pozemky, které se týkají dané smlouvy a dále je zde uvedena jaká je celková výměra těchto pozemků. V posledním odstavci máme vlastně zapsán závazek, kde propachtovatel přenechává pozemek pachtýři k dočasnému užívání a ten ho bude využívat ke své činnosti a bude propachtovateli platit pachtovné dle podmínek, které nalezneme dále.

- 1. Předmětem této smlouvy je propachtování dále uvedených zemědělských pozemků propachtovatelem, který je jejich výlučným vlastníkem, pachtýři k jejich dočasnému užívání a požívání.*
- 2. Předmět pachtu pak tvoří zemědělské pozemky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen pozemky nebo předmět pachtu). Celková výměra pozemků činí ha.*
- 3. Propachtovatel přenechává touto smlouvou pozemky do pachtu pachtýři a pachtýř pozemky do pachtu přijímá za účelem provozování své podnikatelské činnosti – zemědělská výroba, a to za podmínek uvedených dále.*

II.

Pachtovné

V této části je uvedena výše pachtovného, které bude pachtýř propachtovateli platit. V druhém odstavci můžeme vidět, že daný podnik do ceny pachtovného zahrnuje i daň z nemovitých věcí, kterou daný propachtovatel musí za svůj pozemek platit. Ve třetím odstavci je dán datum, kdy bude docházet k placení pachtovného a jakým způsobem k tomuto placení dojde.

- 1. Roční pachtovné za 1 ha činí 2 000,- Kč.*
- 2. Je-li propachtovatel poplatníkem daně z nemovitostí ve smyslu platných právních předpisů, zvyšuje se pachtovné sjednané v bodu 1. o výši daně z nemovitostí uhrazené propachtovatelem.*
- 3. Pachtovné bude hrazeno do 31. 5. téhož roku, a to převodem na bankovní účet propachtovatele, který písemně určí pachtýři propachtovatel. V případě, že propachtovatel pro tento účel pachtýři bankovní účet neurčí, má se za to, že souhlasí s platbou formou poštovní poukázky.*

III.

Doba pachtu

Pacht je možné sjednat na dobu určitou i neurčitou. V tomto případě jde o sjednání na dobu neurčitou. Ve smlouvě je přesně určeno, ke kterému dni v roce můžeme smlouvu vypovědět a je dána přesně dána výpovědní doba. Tento datum je dán z důvodu, aby měl pachtýř možnost dočkat se plodů ze své činnosti. Ve smlouvě můžeme vidět, že daný podnik má sjednanou velice dlouhou výpovědní dobu, která činí 5 let. V posledním odstavci můžeme dále vidět, že smlouvu lze ukončit i na základě dohody obou stran, kde se můžou domluvit i na jiné délce výpovědní doby, která ale nesmí být kratší než právě jeden rok, aby mohl pachtýř sklídit své plody, jak bylo uvedeno výše.

- 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínající dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.*

2. *Každá za smluvních stran ji může kdykoli vypovědět písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně doporučenou poštou, a to vždy k 1. 10. příslušného roku. Výpovědní doba činí 5 let a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé smluvní straně.*
3. *Smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.*

IV.

Práva a povinnosti pachtýře

V této části máme vypsány práva a povinnosti týkající se pachtýře. Povinnost platit řádně a včas znamená, že musí pachtýř neboli zemědělský podnik platit nájemné ve výši a v den uvedené ve smlouvě.

Dále je uvedeno, že pachtýř pečuje o pozemky jako řádný hospodář. Tím se rozumí, že bude dodržovat veškeré závazky vůči propachtovateli a bude se o pozemky starat a pečovat o ně jako o vlastní. Pachtýř má dále povinnost pustit na pozemek propachtovatele, aby mohl zkontrolovat stav pozemku či provést opatření, ke kterým je dle zákona nebo na základě smlouvy oprávněn.

1. Pachtýř se zavazuje:

- *řádne a včas hradit pachtovné*
- *pečovat o propachtované pozemky s péčí řádného hospodáře, tj. užívat a požívat je řádně a v souladu s účelem této smlouvy tak, aby nedošlo k jejich poškození*
- *na základě žádosti propachtovatele umožnit jeho přístup k propachtovaným pozemkům za účelem kontroly jejich stavu*
- *po skončení pachtu pozemky neprodleně předat propachtovateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s propachtovatelem nedohodne jinak.*

2. Pachtýř má právo:

- *užívat a požívat pozemky pro potřeby zemědělské výroby v souladu s jejich účelovým určením*
- *po písemném souhlasu propachtovatele změnit hospodářské určení pozemků nebo způsob jejich užívání či požívání*

V.

Práva a povinnosti propachtovatele

Zde můžeme najít práva a povinnosti propachtovatele. Propachtovatel má povinnost po uzavření smlouvy umožnit, aby pachtýř mohl na daných pozemcích provádět svoji činnost. Dále vidíme, že má povinnost uhradit pachtýři ztráty v případě, že bude na

pozemcích provádět opatření a tím zapříčiní ztráty výnosů. V případě, že by ale došlo ke zlepšení stavu pozemků, má dle §2335 propachtovatel nárok na vyšší pachtovné.

1. Propachtovatel se zavazuje:

- *umožnit pachtýři nerušený výkon pachtu v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy*
- *uhradit pachtýři v přiměřeném rozsahu prokázané náklady a event. ztrátu výnosu, které pachtýři vzniknou v důsledku opatření, k jejichž provedení bude propachtovatel oprávněn či povinen dle této smlouvy či z jiného právního důvodu*
- *v případě převodu vlastnického práva k propachtovaným pozemkům seznámit nabyvatele vlastnických práv s existencí a obsahem této smlouvy.*

2. Propachtovatel je oprávněn požadovat umožnění kontroly stavu propachtovaných pozemků za přítomnosti pověřeného zástupce pachtýře.

VI.

Další ujednání

Toto ujednání se týká případných pozemkových úprav. Jedná se o to, že v případě, kdy by byli dané pozemky zahrnuty do pozemkových úprav, původní pachtovní vztah zaniká. A proto je v rámci této smlouvy jednáno, že předmětem pachtu by byly pozemky, které propachtovateli zůstal či které do svého vlastnictví v souvislosti s pozemkovými úpravami nabyt.

Smluvní strany si sjednávají, že v případě, kdy propachtované pozemky budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, se dnem, kdy podle zvláštního předpisu zaniká dosavadní pachtovní vztah k propachtovaným pozemkům dle této smlouvy, předmětem pachtu podle této smlouvy stávají pozemky, které propachtovateli zůstaly ve vlastnictví nebo které nabyt do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav.

VIII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení.

Je zde udáno, že co není naspáno ve smlouvě, je řízeno dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a že pokud dojde k neplatnosti některého z ustanovení, neznamená, že by došlo k neplatnosti i jiných ustanovení. Ve třetím odstavci máme dáno, že veškeré změny, ke kterým dochází musí mít také písemnou formu a musí být znovu podepsány. Je uvedeno, že smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, po jenom pro každou stranu. V šestém odstavci obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli a že podepisují smlouvu na základě své svobodné vůle. Nakonec je vše stvrzeno jejich podpisy.

1. *Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.*
2. *Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost či platnost jejích ostatních ustanovení.*
3. *Tato smlouva může být měněna výlučně formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.*
4. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.*
5. *Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.*
6. *Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.*

V dne

.....
propachtovatel

.....
pachtýř

4.2 Kupní smlouva

Kupní smlouva na pozemek

Na začátku smlouvy můžeme najít smluvní strany a veškeré náležitosti týkající se obou smluvních stran. Jako je například jméno, příjmení či název podniku, dále adresy či bankovní spojení.

Pod těmito náležitostmi můžeme nalézt na základě jakého zákona a paragrafu je daná smlouva stanovena. Smlouvy bývají stanovovány dle nového občanského zákona, kde se můžeme dočíst, co má daná smlouva obsahovat.

Smluvní strany

jméno, příjmení/ název:

datum narození/ IČ:

bydliště/sídlo:

bankovní účet č.:

upozornění: v případě právnické osoby doplnit jméno osoby oprávněné za ní jednat, která bude smlouvu podepisovat

(dále jen jako „prodávající“)

a

jméno, příjmení/ název:

datum narození/ IČ:

bydliště /sídlo:

upozornění: v případě právnické osoby doplnit jméno osoby oprávněné za ní jednat, která bude smlouvu podepisovat

(dále jen jako „kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu

I.

V první části najdeme prohlášení prodávajícího, který prohlašuje, že pozemek, který prodává, je opravdu jeho. Dále jsou udány parametry pozemku, pod jaký katastrální úřad daný pozemek spadá, a jaké jsou čísla parcel, které daný prodávající prodává.

Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.... - orná půda - o výměře, pozemku parc. - zahrada o výměře to vše zapsáno na LV č. ...u Katastrálního úřadu pro ..., katastrální pracoviště, obec ..., katastrální území ... (dále jen „nemovitost“).

II.

V druhé části najdeme předmět smlouvy, kde je přesně napsáno, co je vlastně prodáváno. A je zde uvedeno, že prodávající tímto prodává pozemek kupujícímu, a že další podmínky smlouvy nalezneme níže.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu za podmínek níže uvedených nemovitosti specifikovanou čl. I. této smlouvy a kupující tuto nemovitost za podmínek níže uvedených od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje.

III.

V třetí části najdeme, jakou cenu si obě strany domluvily. Je zde závazek, že kupující zaplatí danou cenu. Dále zde je uvedeno, v jaké formě dojde k zaplacení, jestli bankovním převodem či hotově. A prodávající se zavazuje že tuto cenu převezme.

Kupní cena

Kupní cena převáděných nemovitostí, tak jak jsou vymezených v čl. I této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši (Slovy:korun českých).

Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši (slovy:korun českých) v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy. Proávající přijetí kupní ceny podpisem této smlouvy potvrzuje.

IV.

Ve čtvrté části najdeme prohlášení stran. Proávající tím potvrzuje, že pozemek je v naprostém pořádku, že na něm nejsou například žádná věcná břemena, která by tím přestoupila na kupujícího. Slibuje tím tedy, že je pozemek bez vad.

Na druhé straně, kupující prohlašuje, že se se stavem daného pozemku seznámil, že si vše potřebné zjistil a že tímto slibem kupuje daný pozemek.

Prohlášení stran

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a že převáděná nemovitost je bez jemu známých právních vad.

Kupující potvrzuje, že se osobně seznámil se stavem převáděných nemovitostí a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti daňového přiznání a způsobu vyměrování daně v souladu s platnými právními předpisy. Kupující se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí .

V.

V ostatních ujednání nalezneme další povinnosti týkající se pozemku. Například kdo podá návrh na vklad Katastru nemovitostí, kdo zaplatí správní poplatek, nebo, že pokud

by návrh nebyl přijat, že se smlouva ruší a strany si vrátí vše, co každá z nich na základě této smlouvy nabyla.

Ostatní ujednání

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému Katastrálnímu úřadu kupující, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Správní poplatek za vklad vlastnického práva uhradí kupující.

V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem, se tato smlouva dnem nabytí právní moci tohoto zamítavého rozhodnutí od samého počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny do 30-ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu vrátit vše, co na základě této smlouvy nabyly.

VI.

V závěrečném ustanovení nalezneme například v kolika vyhotovení bude daná smlouva vyhotovena, z jakého právního řádu tato smlouvy vyplívá. Že jeden z vyhotovení bude využit jako příloha při podávání návrhu na vklad ke katastru nemovitostí. A hlavně na konci budou podpisy obou smluvních stran.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana po podpisu této smlouvy.

Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec a k. ú. proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. této smlouvy.

V.....dne.....

V.....dne.....

.....

.....

Prodávající

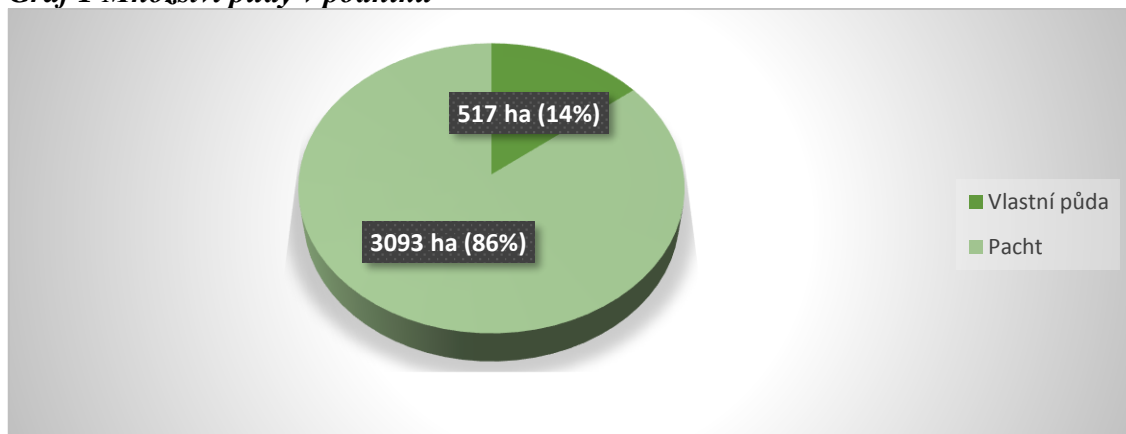
Kupující

(www.zbynekmlcoch.cz, 2014)

4.3 Dotazník

Otázka č.1 - Kolik zemědělské půdy máte v úplném vlastnictví a kolik v pachtu?

Graf 1 Množství půdy v podniku

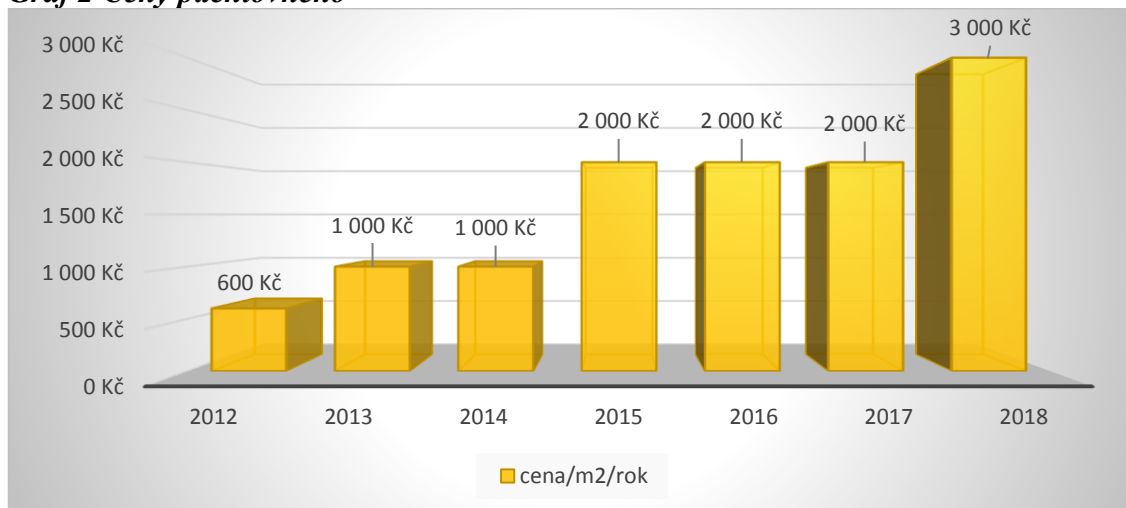


Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Odpověď na tuto otázku můžeme vidět v grafu 1. Celkové množství půdy v podniku je 3610 ha, z toho je pouze 517 ha je ve vlastnictví daného podniku. Což znamená, že podnik z větší části hospodaří na půdě propachtované a to na 3093 ha z celkové výměry. Z celkového množství půdy je 2695 ha orná půda a 1002 jsou trvalé travní porosty.

Otázka č.2 - Jak se podle Vás změnila cena pachtovného oproti předchozím rokům?

Graf 2 Ceny pachtovného



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Od roku 2015 do roku 2017 se cena pachtovného v podniku nezměnila až v roce 2018 dochází ke zvýšení ceny na 3000,- Kč.

Z grafu 2 můžeme vidět, jak se vyvíjela cena pachtovného za posledních 5 let a jaká je chystaná cena pro další rok. V roce 2012 byla cena 600 Kč. Dnes je cena už 2000 Kč

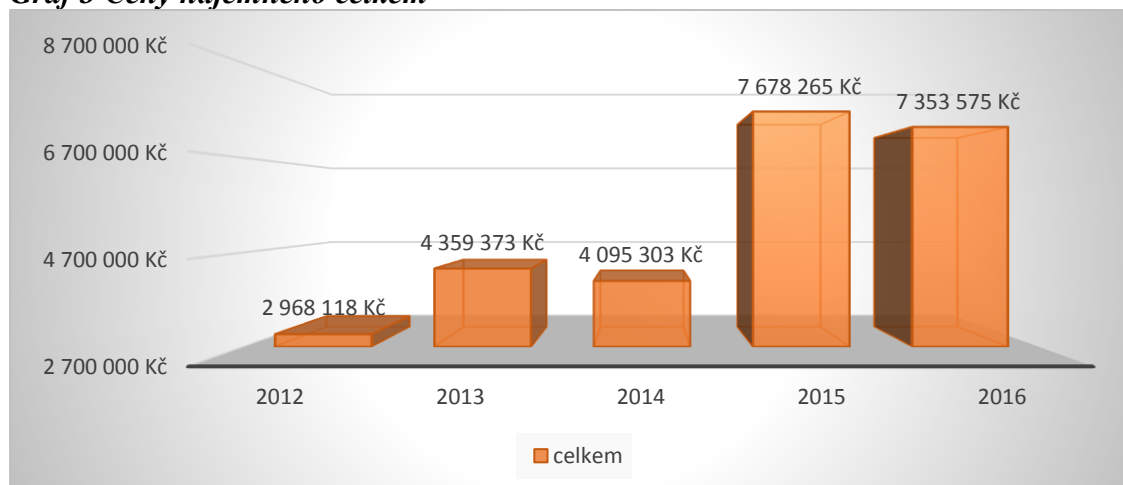
a příští rok se má zvednou o dalších 1000 Kč. To znamená, že cena pachtovného se za posledních 5 let výrazně zvýšilo. Cena pachtovného je dána bez daně z pozemků.

Otázka č.3 - Jaká je cena pachtovného pro tento rok?

Pro rok 2017 je cena pachtovného 2000,- Kč/rok bez daně z pozemků a pro rok 2018 se zvýší na 3000,- Kč/rok.

Dále můžeme vidět v grafu 3 jaké byly celkové částky, které musel podnik za 5 let platit na pachtovním, a to za roky 2012–2016. Za rok 2017 zde celková cena není z důvodu, že v době získání dat ještě daný rok neskončil. Ceny celkem v grafu 3 jsou ceny včetně daně z pozemků.

Graf 3 Ceny nájemného celkem



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Otázka č.4 – Sjednání pachtu na více let je pro Váš podnik ekonomicky ...

Pro daný podnik je sjednání pachtu na více let výhodné. Obě smluvní strany mají možnost písemné výpovědi, a to vždy do 1. 10 příslušného roku a je určena výpovědní lhůta, která je 5 let.

Otázka č.5 - Za jakou cenu jste nakoupili zemědělskou půdu za poslední rok?

Na tuto otázku jsem nedostala jednoznačnou odpověď. Bylo mi řečeno, že pro tento rok odkupují půdu za výkupní cenu 12-20 Kč/m², ale nebylo řečeno, kolik půdy letos nakoupily a ani celkovou cenu, kterou za půdu zaplatili.

Otázka č.6 - Jak se podle Vás změnila cena zemědělského pozemku oproti předcházejícím rokům?

Odpověď na tuto otázku byla, že se cena oproti předcházejícím rokům zvýšila.

Důvodem je hlavně fakt, že o zemědělské pozemky mají zájem různí investoři, kteří přeplácejí zemědělce a také to, že stát již půdu neprodává, protože ji většinu rozprodal.

Otázka č.7 - Máte zájem o nákup zemědělské půdy do Vašeho vlastnictví?

Na otázku bylo odpovězeno ANO. Podnik má zájem o nákup zemědělské půdy do svého vlastnictví. Jak už bylo odpovězeno v předchozí otázce, pro zemědělské podniky je velice těžké nějakou půdu sehnat.

Otázka č.8 - Ovlivňuje pachtovné Váš hospodářský výsledek?

ANO. Pachtovné ovlivňuje hospodářský výsledek podniku, a tím že se cena pachtovného bude pro rok 2018 zvyšovat z 2000 Kč na 3000 Kč bude to v hospodářském výsledku zřejmě ještě více.

Otázka č.9 - Jak velkou položkou je pachtovné v hospodářském výsledku?

Na tuto otázku bylo řečeno, že v hospodářském podniku není tato položka až tak vysoká, ale pro podnik je to i přes to veliký výdaj.

Otázka č.10 - Kolik dojnic máte tento rok v podniku?

V daném podniku mají 1000 dojnic. Tyto dojnice jsou rozděleny mezi 3 kravíny. Dále mají další 2 kravíny, a to pro telata a býky.

Otázka č.11 - Počet dojnic se oproti minulým rokům?

Počet dojnic se oproti minulým rokům nezměnil. Jejich počet se za posledních 5 let nijak nezměnil.

Otázka č.12 - Jak se podle Vás změnila cena kravského mléka oproti předcházejícím rokům?

Oproti roku 2014 byla cena pro rok 2017 nižší, ale proti loňskému roku již byla vyšší.

Otázka č.13 - Za jakou cenu prodáváte kravské mléko?

V roce 2017 je mléko prodáváno za cenu 8,78 Kč za litr.

V tabulce můžeme vidět, jak se měnila cena mléka v letech 2012-2016. Je zde vidět zvyšující se cenu do roku 2014, kdy se mléko prodávalo za 10 Kč za litr, a pak následné snižování ceny až na cenu 7 Kč v roce 2016.

Tabulka 1 Cena mléka za jednotlivé roky

	Litrů	cena/litr	Celkem
2012	4 722 160	8,31 Kč	37 880 985 Kč
2013	5 545 592	9,36 Kč	49 621 898 Kč
2014	5 894 260	10,01 Kč	59 029 104 Kč
2015	6 107 265	8,01 Kč	48 897 536 Kč
2016	6 255 581	7,06 Kč	44 151 299 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V roce 2012 se na celkových výnosech, které činili 141 754 tis., tržby podílely z 27 %. V roce 2013 na 162 643 tis. Kč celkových výnosů podílely z 31 %. V roce 2014 to to bylo na 177 613 tis. Kč 33 %. V roce 2015 na 167 188 tis. Kč se podílely z 29 %. A v roce 2016 to bylo na 162 579 tis. Kč 27 %.

Takže jako u jednotlivých cen můžeme vidět, že i jednotlivé podíly na výnosech do roku 2014 rostly a poté dochází k poklesu

Otázka č.14 - Prodáváte kravské mléko do zahraničí?

ANO. Mléko je prodáváno do zahraničí. Veškeré mléko daného podniku je prodáváno do zahraničí, a to do Německa.

Otázka č.15 - Cena za mléko prodané do zahraničí je VYŠŠÍ než v tuzemsku?

Cena, kterou dostanou v zahraničí je vyšší, než kterou nabízejí podniky v České republice. Proto je pro podnik výhodnější prodat mléko do zahraničí.

Otázka č.16 - Kolik procent kravského mléka prodáváte zahraničnímu odběrateli?

Do zahraničí je prodáváno veškeré kravské mléko, které podnik vyrobí. Toto mléko je dále přerozdělováno několika mlékárnám, jak už do České republiky, tak i do Německa.

Otázka č.17 - Jaké druhy komodit jsou ve Vašem podniku pěstovány?

U této otázky jsem vybrala 4 nejvíce pěstované komodity. Těmito komoditami jsou pšenice ozimá, ječmen ozimý, řepka a ječmen jarní.

Otázka č.18 - Na kterou z vybraných komodit dostáváte dotace od státu?

U rostlinné výroby nejsou dostávány dotace na jednotlivé komodity. Podnik dostává dotace na osetou plochu. Další dotace, které podnik dostává jsou na živočišnou výrobu (na krávy).

Otázka č.19 - Je komodita zvolená v otázce 18 pěstována ve větším množství, než jsou ostatní komodity?

Protože u otázky 18 bylo řečeno, že dotace nejsou dostávány na jednotlivé komodity ale na osetou plochu, tak na zadanou otázku nemám odpověď.

Otázka č.20 - Ovlivňuje prodejní cena dané komodity množství, ve kterém je pěstována?

Cena, za kterou firma prodává jednotlivé komodity, nijak neovlivňuje množství, ve kterém jsou pěstovány. V největším množství je pěstována pšenice ozimá, která je pěstována na 1000 ha z celkových 2650 ha orné půdy.

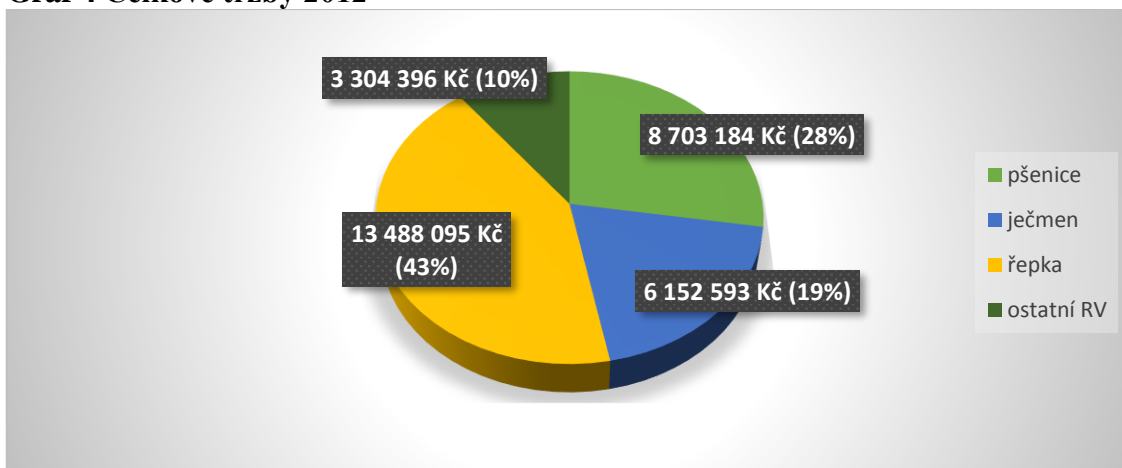
Na následujících grafech a v následujících tabulkách můžeme vidět vybrané komodity, jaká byla jejich sklizeň, průměrná cena a celková cena za roky 2012-2016.

Tabulka 2 Tržby RV 2012

2012	q	Průměrná cena za q	Kč
pšenice	18 721	465 Kč	8 703 184 Kč
ječmen	11 403	540 Kč	6 152 593 Kč
řepka	10 822	1 246 Kč	13 488 095 Kč
ostatní RV	-	-	3 304 396 Kč
celkem tržby RV	-	-	31 648 268

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z ČSÚ, 2017

Graf 4 Celkové tržby 2012



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V roce 2012 můžeme vidět v tabulce č.2 a grafu č. 4 jaké bylo vyprodukované množství pšenice, ječmenu, řepky a ostatních komodit, a jaké byli jejich průměrné ceny a kolik firma celkově vydělala.

Největší pěstované množství z vybraných komodit vykazuje pšenice s množstvím 18 721 q, ale přesto největší tržby vykazuje řepka a to 43 % z celkových tržeb RV.

I přesto že například kukuřice na siláž byla vypěstována v největším množství, tak díky nízké prodejní ceně se na celkových tržbách podílela velice málo.

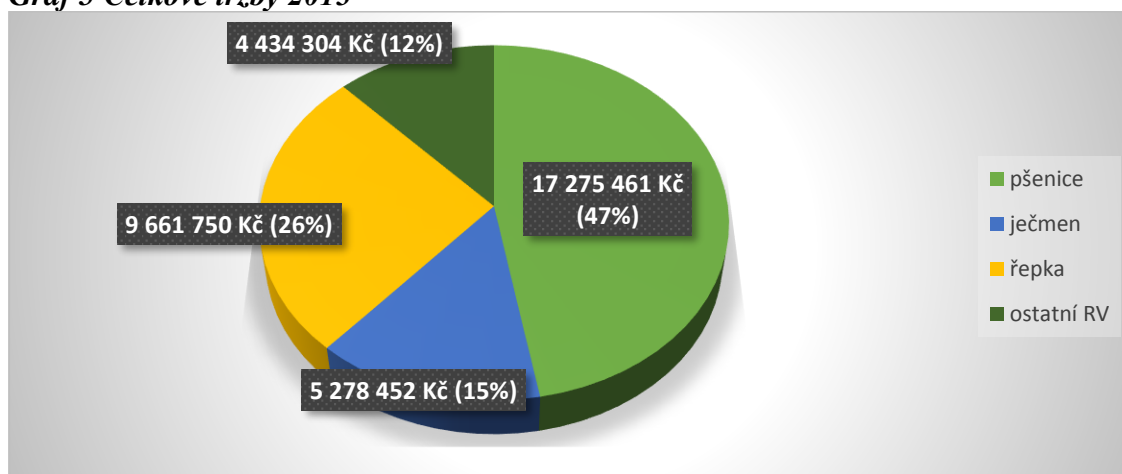
Celkové výnosy firmy pro tento rok jsou pak 141 754 tis. a z toho výnosy z prodeje vybraných komodit je 28 344 tis. To mi udává, že vybrané komodity se na výnosech podniku podílejí z 20 %.

Tabulka 3 Tržby RV 2013

2013	q	Průměrná cena za q	Kč
Pšenice	31 783	544 Kč	17 275 461 Kč
Ječmen	9 935	531 Kč	5 278 452 Kč
Řepka	9 758	993 Kč	9 661 750 Kč
ostatní RV	-	-	4 434 304 Kč
celkem tržby RV	-	-	36 649 967 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z ČSÚ, 2017

Graf 5 Celkové tržby 2013



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulce č. 3 a grafu č. 5 můžeme vidět, že největší vypěstované množství má opět pšenice a oproti minulému roku se zvýšilo jak vyprodukované množství, tak i průměrná prodejní cena.

Oproti tomu množství i průměrná cena ječmene a řepky se snížila. U řepky se vyprodukované množství snížilo o více jak 1 tisíc metráků a u ječmene o více jak 1400 metráků.

Přes to se celkové tržby oproti minulému roku zvýšily.

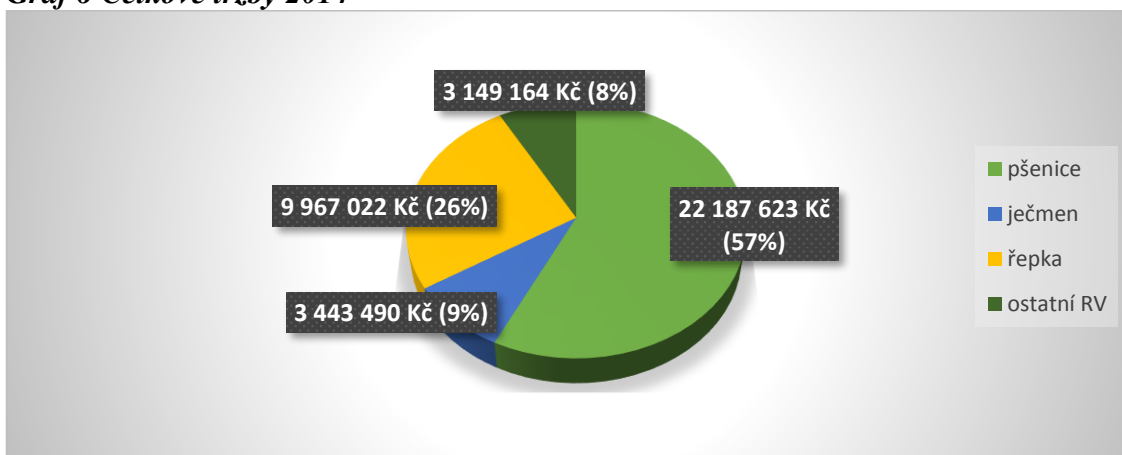
Celkové výnosy firmy pro tento rok jsou pak 162 643 tis. a z toho výnosy z prodeje vybraných komodit je 32 216 tis. To mi udává, že vybrané komodity se na výnosech podniku podílejí z 20 %. Výnosy celkové i výnosy za vybrané komodity se zvýšily, přesto podíl zůstává pořád stejný.

Tabulka 4 Tržby RV 2014

2014	Q	Průměrná cena za q	Kč
pšenice	55 043	403 Kč	22 187 623 Kč
ječmen	7 915	435 Kč	3 443 490 Kč
řepka	10 947	911 Kč	9 967 022 Kč
ostatní RV	-	-	3 149 164 Kč
celkem tržby RV	-	-	38 747 299 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z ČSÚ, 2017

Graf 6 Celkové tržby 2014



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulce č. 4 a grafu č. 6 můžeme vidět, že jako každý rok pšenice je pěstována v největším množství a vykazuje tedy i nejvyšší tržby. Z celkových tržeb je 57 % vyděláno díky pšenici.

U ječmene se jak jeho vypěstované množství, tak i průměrná cena snižuje. Naopak u řepky došlo k meziročnímu zvýšení množství i ceny.

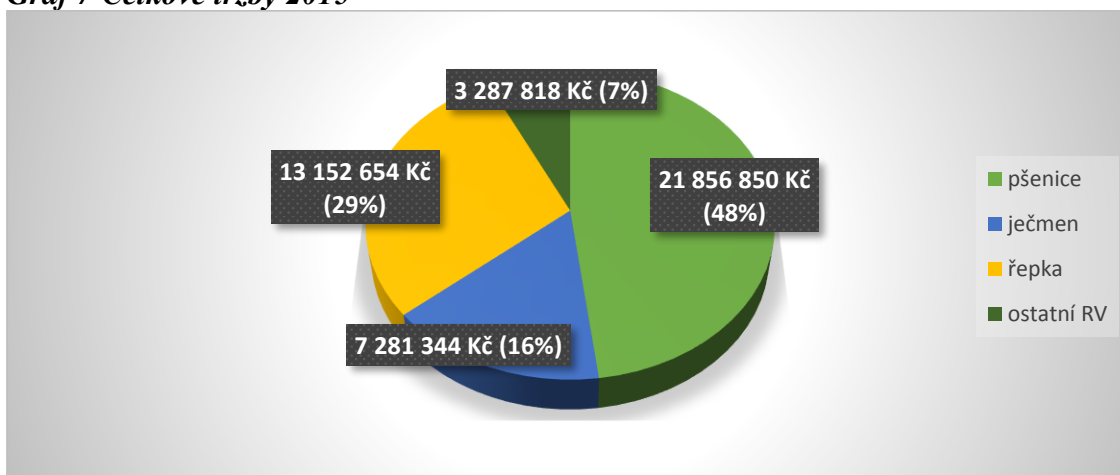
Celkové tržby se meziročně opět zvýšily o více jak 2 milióny korun.

Celkové výnosy firmy pro tento rok jsou pak 177 613 tis. a z toho výnosy z prodeje vybraných komodit je 35 599 tis. To mi udává, že vybrané komodity se na výnosech podniku podílejí z 20 %. Oboje výnosy se opět zvýšily a podíl výnosů za komodity se opět nezměnil.

Tabulka 5 Tržby RV 2015

2015	q	Průměrná cena za q	Kč
pšenice	54 905	398 Kč	21 856 850 Kč
ječmen	18 073	403 Kč	7 281 344 Kč
řepka	13 011	1 011 Kč	13 152 654 Kč
ostatní RV	-	-	3 287 818 Kč
celkem tržby RV	-	-	45 578 666 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z ČSÚ, 2017

Graf 7 Celkové tržby 2015

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulce č. 5 a grafu č. 7 můžeme vidět, že množství vyprodukované pšenice i její cena se o trochu snížila. Na celkové tržby to vliv ale nemělo ty se opět zvýšili o více jak 6,5 miliónů.

Může za to hlavně zvýšení vyprodukovaného množství ječmene, které se oproti minulému roku zvýšilo o více jak 10 tisíc metráků.

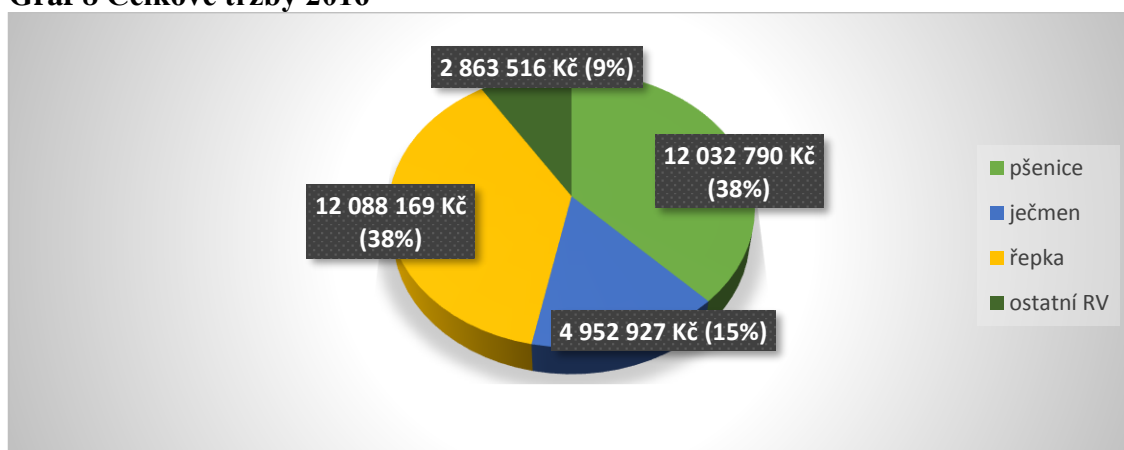
U řepky došlo také k zvýšení vyprodukovaného množství a také i ke zvýšení průměrné ceny.

Celkové výnosy firmy pro tento rok jsou pak 167 188 tis. a z toho výnosy z prodeje vybraných komodit je 42 291 tis. To mi udává, že vybrané komodity se na výnosech podniku podílejí z 25 %. Pro tento rok se podíl výnosů z komodit zvýšil o 5 % oproti předcházejícímu roku. Důvodem je, že výnosy za komodity se zvýšily, a naopak celkové výnosy se snížili naproti předcházejícímu roku.

Tabulka 6 Tržby RV 2016

2016	q	prům. cena za q	Kč
pšenice	32 328	372 Kč	12 032 790 Kč
ječmen	14 145	350 Kč	4 952 927 Kč
řepka	12 148	995 Kč	12 088 169 Kč
ostatní RV	-	-	2 863 516 Kč
celkem tržby RV	-	-	31 937 402 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z ČSÚ, 2017

Graf 8 Celkové tržby 2016

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulce č. 6 a grafu č. 8 můžeme vidět, že množství všech vyprodukovaných komodit se snížil. Snížila se i průměrná cena jednotlivých komodit.

Došlo i k výraznému snížení celkových tržeb, a to o více jak 13,5 miliónu korun což je rapidní snížení.

Celkové výnosy firmy pro tento rok jsou pak 162 579 tis. a z toho výnosy z prodeje vybraných komodit je 29 074 tis. To mi udává, že vybrané komodity se na výnosech podniku podílejí z 18 %. Výnosy na komodity rapidně klesly, a to je vidět i na jejich podílu na celkových výnosech který se snížil o 7 %.

Otázka č.21 - Co podle Vás nejvíce ovlivňuje množství pěstované komodity?

Z možností, které byli nabídnuty množství pěstované komodity ovlivňuje pouze počasí. To ovlivňuje danou komoditu v průběhu celé doby pěstování.

Ani prodejní ani kupní cena neovlivňují množství pěstované komodity. Podnik má podle sebe dáno, kolik bude daný rok, jaké komodity pěstovat.

Mezi další faktory ovlivňující pěstování komodit patří samozřejmě různé škůdci, proti kterým musí být dané plodiny chráněny.

4.4 Vyhodnocení hypotéz

1. Ovlivňují ceny pachtovného hospodářský výsledek ZOD.

Ceny pachtovného ovlivňují výsledek ZOD.

Na celkových nákladech se pachtovné podniku podílí každoročně asi 3-5 %, ale v případě, že by firma měla ve svém vlastnictví větší množství půdy, toto procento by se pro ni snížilo. V roce 2016 činilo pachtovné 7 679 265,- Kč, což je i přes 5 % procent vysoká částka. Celkové náklady byly 151 544 tis. Kč. Pro rok 2018 se náklady na pachtovné ještě zvýší, protože cena za ha/rok se zvýší z 2000 na 3000 Kč.

2. Ovlivňuje zvýšení pachtovného zájem zemědělského podniku o nákup vlastní zemědělské půdy.

Podnik má samozřejmě zájem o nákup vlastní zemědělské půdy. Bohužel půdy na prodej není velké množství, a o půdu je zájem nejen ze strany zemědělců, ale i od dalších investorů, kteří se snaží přelácat zemědělce. Poté tyto nakoupené pozemky pronajímají zemědělcům, ale za vyšší ceny, než by firma platila prvotním majitelům.

Takže zvyšování pachtovného ovlivňuje zájem podniku o vlastní půdu, ale na území, kde by ji podnik potřeboval, není moc půdy na prodej. To znamená, že lidé, kteří danou půdu dávají podniku do pachtu, nemají zájem svou půdu prodat nebo o tom ani nepřemýšlejí.

3. Má doba pachtovní smlouvy vliv na stabilitu podniku a jeho hospodaření, popř. příjem dotací.

Doba pachtovní smlouvy má samozřejmě vliv na stabilitu podniku. Přestože podnik má pachtovní smlouvu na dobu neurčitou, doba je důležitá. Dobré je pro podnik, že u doby neurčité má také ve smlouvě určenou výpovědní lhůtu 5 let, a proto má, po vypovězení smlouvy, ještě poměrně čas na půdě hospodařit, popřípadě najít si novou půdu, která by nahradila tuto stávající. Zemědělec tak pečuje o pozemek jako řádný hospodář a snaží se ji udržovat, tak aby měl dobrou úrodu.

4. Je cena kravského mléka jedním z významných faktorů ovlivňující počet dojnic.

Tato hypotéza se mi neprokázala. Cena, za kterou podnik prodává kravské mléko nijak neovlivňuje počet dojnic. Podnik má daný počet a ten se nemění ani v případě poklesu ceny.

5. Ovlivňuje cena nabízená českými mlékárnami dovoz mléka do zahraničí.

Tato hypotéza se mi prokázala. Firma prodává veškeré své vyprodukované mléko do zahraničí. V zahraničí dostává za mléko o něco vyšší ceny, než jaké nabízí české mlékárny. Takže ano cena, kterou nabízejí v česku ovlivnila to, že firma mléko raději prodává vyprodukované mléko do zahraničí.

6. Jsou dotace hlavním kritériem k pěstování dané komodity.

Dotace nejsou hlavním kritériem pro pěstování dané komodity. Důvodem je, že podnik nedostává u rostlinné výroby dotace na jednotlivé komodity, ale na osetou plochu. Takže množství, v jakém je komodita pěstována není dotacemi ovlivněna.

7. Je prodejní cena dané komodity jedním z faktorů k jejímu pěstování.

Prodejní cena nijak neovlivňuje množství pěstované komodity. Firma má předem dáno kolik, jaké komodity bude daný rok pěstovat bez ohledu na to jakou cenu za to dostane.

4.5 Shrnutí závazkových vztahů v zemědělském podniku v komparaci se Zemědělským svazem, Agrární komorou a Ministerstvem zemědělství ČR.

4.5.1 Pojmy související

Ministerstvo zemědělství ČR

Ministerstvo zemědělství je dle zákona č.2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR, ústřední orgán státní správy pro zemědělství, vodní hospodářství, potravinářský průmysl a další. Také je také ústředním orgánem státní správy ve věcech komoditních burz. Ty organizují veškeré obchody se zbožím týkající se zemědělské a lesnické výroby.

Pod ministerstvo zemědělství spadají například státní zemědělská a potravinářská inspekce, státní veterinární správa České republiky, státní pozemkový úřad a další.

Ministerstvo má sedm regionálních odborů SZIF, které slouží ke komunikaci s veřejností a na poskytování služeb pro zemědělce.

Ministerstvo nijak neřídí ani neplánuje zemědělskou či lesnickou výrobu, pouze vymezuje právní předpisy, podle kterých se mají podnikatelé pohybovat.

Cílem ministerstva je podpora „Evropského modelu zemědělství“.

Dále ministerstvo vydává publikaci Zemědělství, kde hodnotí vývoj zemědělství z pohledu jednotlivých ekonomických ukazatelů. Zprávu o stavu zemědělství můžeme zjistit dále také ze Zelené zprávy, kde jsou informace více rozebrané. (zemědělství, 2018)

Zemědělský svaz

Jedná se o právnickou osobu, která je dobrovolným, nevládním a nepolitickým sdružením PO a FO, a to zemědělských obchodních společností, zemědělských družstev a dalších.

Hlavním cílem zemědělského svazu České republiky je napomáhat v rozvoji svých členů, dále se snaží přispívat k jejich konkurenceschopnosti, aby byli schopni plnit veškeré své funkce.

Také napomáhá zaměstnavatelům v zemědělství jednat se zástupci zaměstnanců při jednání o pracovních právních vztazích a dalších kolektivních smlouvách.

Dále má například funkci sociální. Snaží se, aby zemědělství poskytovalo pracovní příležitosti, aby se zemědělcům dostávalo respektu, uznání ale i spravedlivých mezd. (O nás: Zemědělský svaz České republiky, 2015)

Agrární komora

Agrární komora České republiky je zřízena zákonem č. 301/1992 Sb. ve znění zákona 121/1993 Sb. a ve znění zákona č. 223/1994 Sb. Jedná se o nevládní agrární organizaci, která zastupuje své členy, kterých je 103 tisíc. Mezi ně patří zemědělci, lesníci, potravináři ale také včelaři a další.

Agrární komora také poskytuje poradenství a informační služby pro všechny své členy na území celé české republiky. Dále má Agrární komora 13 regionálních informačních středisek, které jsou nosnými pilíři dotačního titulu ministerstva zemědělství České republiky pro rok 2017.

Agrární komora také vydává vlastní magazín AGRO base, kde se můžeme dočíst co se za určité období stalo v zemědělství, lesnictví, vodohospodářství apod. a další užitečné rady. (ČR, 2018)

4.5.2 Výsledky zjištěné z MZe, AKČR A ZSČR

Informace a data potřebné pro komparaci s vybranou firmou jsou získány z publikace Zemědělství a ze Zelené zprávy, kterou každoročně vydává ministerstvo zemědělství ČR. Zdrojem dat pro dané publikace jsou například Český statistický úřad, Ústav zemědělské ekonomiky a informací, Ústav řízení a ekonomiky podniku, Česká technologická platforma pro ekologické zemědělství a další. Z důvodu, že ministerstvo zemědělství vychází z daných dat a agrární komora a zemědělský svaz vychází buď z údajů právě od ministerstva zemědělství nebo rovnou z Českého statistického úřadu, tak pro všechny mám souhrnné tabulky.

Kravské mléko

Tabulka 7 Kravské mléko ČR 2012-2016

Česká republika	2012	2013	2014	2015	2016
průměrný stav dojnic (tis. ks)	368,7	372,7	370,7	368,2	370,2
průměrná roční dojivost (l/ks)	7432,6	7443,4	7704,8	8001,3	8061,3
výroba mléka (mil. l)	2740,7	2774,5	2856,3	2946,3	2984,2
celkem prodaného mléka (mil. l)	2628,6	2665,5	2753,2	2843,6	2885,2
CZV za mléko (Kč/l)	7,67	8,5	9,37	7,66	6,7

Zdroj: publikace zemědělství pro daný rok

V tabulce 7 můžeme vidět, jak se měnil průměrný stav dojnic, jaká je jejich průměrná dojivost, kolik bylo vyrobeno mléka atd.

To, jak se vyvíjí sektor mléka v České Republice je velice ovlivněno situací, jak na evropském, tak i celosvětovém trhu. Ceny na trhu jsou určovány kapitálově silnými nadnárodními společnostmi společně s postupující globalizací.

V letech 2012 až 2014 můžeme vidět, že se průměrná cena za litr mléka postupně zvyšuje, a to až na 9,37 Kč/l. V důsledku zvyšující se ceny došlo i k nárůstu produkce mléka.

V roce 2015 dochází k výraznému propadu ceny za mléko, a to díky zavedení sankcí v roce 2014 proti Ruské federaci. Za propad ceny dále také může velké množství vyprodukovaného mléka. Průměrná cena v roce 2016 se vyšplhala na 6,7 Kč/l.

Rostlinná výroba

Tabulka 8 Pšenice ČR 2012-2016

Pšenice			
Rok	osevní plocha (tis. ha)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)
2012	815,4	3 518,9	4 620,0
2013	829,4	4 700,7	4 901,0
2014	835,9	5 442,3	4 119,0
2015	829,8	5 274,3	3 902,0
2016	839,7	5 454,7	3 708,5

Zdroj: data ČSÚ, tabulka vlastní zpracování 2017

Tabulka 9 Ječmen ČR 2012-2016

Ječmen			
Rok	osevní plocha (tis. ha)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)
2012	382,3	1 616,5	5 147,0
2013	349,0	1 593,8	5 582,0
2014	350,5	1 967,0	5 164,0
2015	365,9	1 991,4	4 882,0
2016	325,7	1 845,3	4 500,0

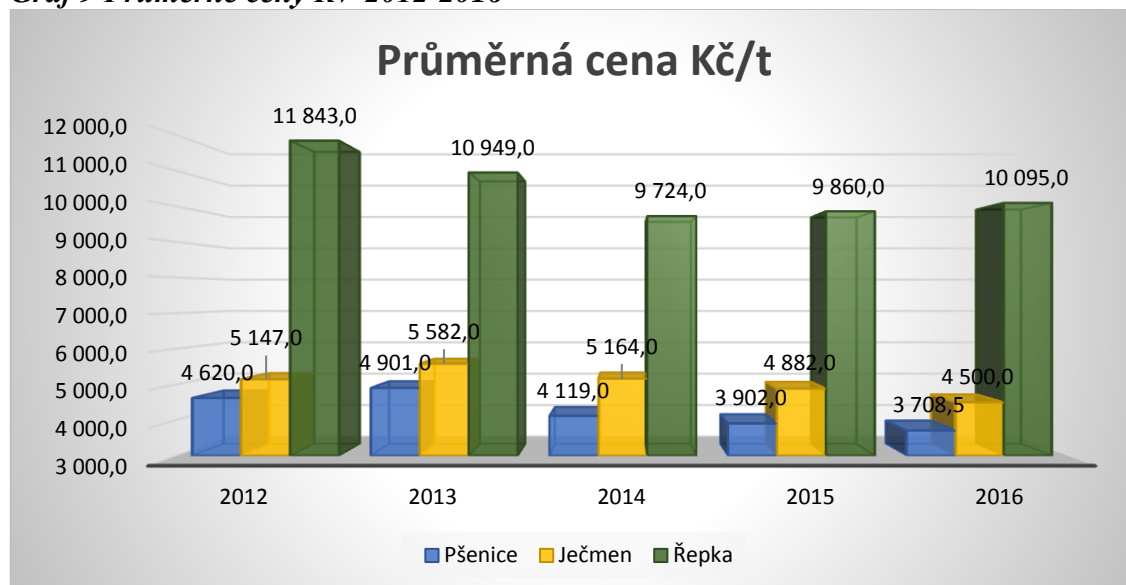
Zdroj: data ČSÚ, tabulka vlastní zpracování 2017

Tabulka 10 Řepka ČR 2012-2016

Řepka			
Rok	osevní plocha (tis. ha)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)
2012	401,3	1 109,1	11 843,0
2013	418,8	1 443,2	10 949,0
2014	389,3	1 537,3	9 724,0
2015	366,2	1 256,2	9 860,0
2016	393,0	1 359,1	10 095,0

Zdroj: data ČSÚ, tabulka vlastní zpracování 2017

Graf 9 Průměrné ceny RV 2012-2016



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulkách č. 8-10 můžeme vidět osevň plochy, celkovou produkci a průměrnou cenu jednotlivých komodit. Průměrnou cenu můžeme dále také porovnat v grafu č. 9.

V roce 2012 můžeme vidět v jednotlivých tabulkách, že produkce byla u většiny vybraných komodit nejnižší za zkoumanou dobu. Důvodem je především absence sněhové pokrývky a silné mrazy v zimním období a poté nedostatek srážek v jarním období. I přesto u většiny obilovin jejich průměrné ceny rostly až na rekordní hodnoty.

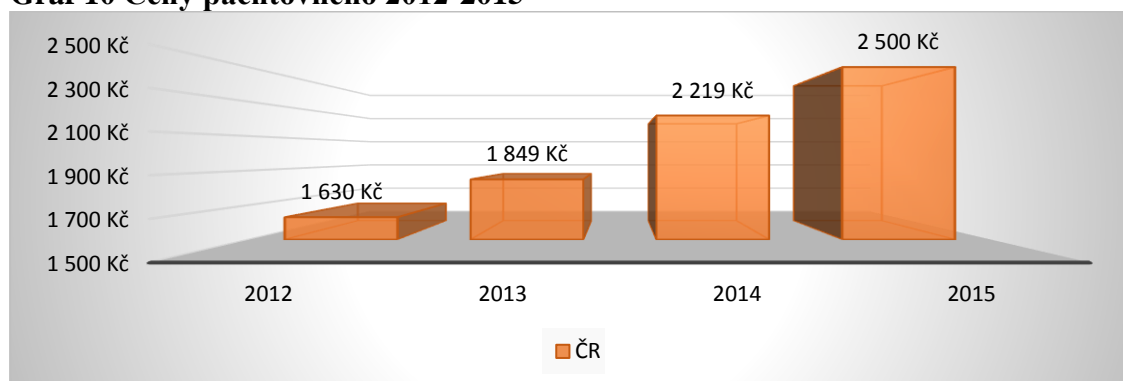
V roce 2013 dochází k meziročnímu poklesu produkce u několika druhů obilovin, důvodem byla nižší sklizňová plocha. Ale i přesto se zlepšila soběstačnost České republiky díky snížení spotřeby obilovin.

V roce 2014 dochází opět k nárůstu produkce u všech komodit. Hlavním důvodem byly celoročně příznivé podmínky pro pěstování. Přesto průměrné ceny u většiny obilovin klesly.

V roce 2015 došlo k meziročnímu poklesu produkce obilovin, i přesto celková sklizeň byla nadprůměrná. V roce 2016 opět dochází k nárůstu produkce, a i průměrné ceny opět rostou.

Zemědělský pacht

Graf 10 Ceny pachtovného 2012-2015



Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V grafu č. 15 můžeme vidět, že ceny pachtovného se meziročně zvyšují. V roce 2015 byla cena 2500 Kč/ha pro další roky nebyly ceny pachtovného zjištěny, ale odhad byl, že ceny opět porostou.

4.5.3 Komparace zjištěných výsledků

Kravské mléko

Tabulka 11 Mléko ČR 2012-2016

Česká republika	2012	2013	2014	2015	2016
celkem prodaných litrů (mil. l)	2628,6	2665,5	2753,2	2843,6	2885,2
CZV za mléko (Kč/l)	7,67	8,5	9,37	7,66	6,7

Zdroj: vlastní výroba, 2017

Tabulka 12 Mléko vybraný podnik 2012-2016

Vybraný podnik	2012	2013	2014	2015	2016
celkem prodaných litrů (mil. l)	4,72216	5,545592	5,89426	6,107265	6,255581
CZV za mléko (Kč/l)	8,31367	9,35514	10,01468	8,006454	7,057905

Zdroj: vlastní výroba, 2017

V tabulkách č. 11 a 12 můžeme vidět jaké byly průměrné ceny za mléko a kolik bylo prodáno celkem litrů mléka. V první tabulka obsahuje data pro Českou Republiku a druhá pro vybraný podnik.

Při porovnávání celkové produkce mléka vidíme, že množství, které vyprodukuje daná firma není ani procento z celkové produkce (pro rok 2012 je to asi 0,18 %). Když ale porovnáváme roční změny tak vidíme, že se celková produkce v České Republice i v daném podniku každoročně zvyšuje.

U prodejní ceny vidíme, že daný podnik prodává za vyšší ceny, než je průměr pro Českou Republiku. Důvodem je, že firma prodává veškeré své mléko do zahraničí, kde dostává větší cenu, než kterou je ochotný dávat mléčný průmysl u nás.

Ale u obou průměrných cen vidíme, že jejich růst i pokles postupují stejně. Je tedy jasné, že ceny mléka jsou ovlivňovány po celé Evropě stejně. U obou je vidět, že nejvyšší cena byla v roce 2014 a že v roce 2015 se začala propadat díky sankcím a poté protiopatření Ruské federace.

Rostlinná výroba

Tabulka 13 Rostlinná výroba ČR

ČR	Pšenice		Ječmen		Řepka	
Rok	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)
2012	3 518,9	4 620,0	1 616,5	5 147,0	1 109,1	11 843,0
2013	4 700,7	4 901,0	1 593,8	5 582,0	1 443,2	10 949,0
2014	5 442,3	4 119,0	1 967,0	5 164,0	1 537,3	9 724,0
2015	5 274,3	3 902,0	1 991,4	4 882,0	1 256,2	9 860,0
2016	5 454,7	3 708,5	1 845,3	4 500,0	1 359,1	10 095,0

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

Tabulka 14 Rostlinná výroba vybraný podnik

podnik	Pšenice		Ječmen		Řepka	
Rok	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)	celková produkce (tis.t)	průměrná cena (Kč/t)
2012	1,87	4 650,00	1,14	5 400,00	1,08	12 460,00
2013	3,18	5 440,00	0,99	5 310,00	0,97	9 930,00
2014	5,50	4 030,00	0,79	4 350,00	1,09	9 110,00
2015	5,49	3 980,00	1,81	4 030,00	1,30	10 110,00
2016	3,23	3 720,00	1,41	3 500,00	1,21	9 950,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulkách č. 13 a 14 můžeme vidět, jaká byla celková produkce komodit a jejich průměrná cena. V první tabulce jsou data pro Českou Republiku a v druhé pro daný podnik.

U celkové produkce můžeme opět jako u mléka vidět, že podnik vyrábí z celorepublikové produkce velice malý podíl.

U pšenice se celková produkce jak v České Republice, tak ve vybraném podniku v letech 2012-2014 postupně zvyšuje. V následujících letech se to už liší, produkce

podniku v roce 2016 se velice propadla na rozdíl od České Republiky, kde se zvyšovala. U průměrných cen můžeme vidět, že je podnik většinou měl o něco vyšší, než byl průměr ČR.

U ječmene se celkové produkce měnily velice podobně. Jediný rozdíl byl v roce 2014, kdy u podniku se celková produkce velmi snížila, naopak celorepubliková produkce se zvýšila. U průměrných cen podnik naopak od pšenice prodával za nižší cenu, než byl celorepublikový průměr.

U řepky se celková produkce firmy vyvíjela rozlišně než u republikové produkce. U průměrných cen to bylo všelijaké, někdy byly ceny podniku nižší a někdy vyšší, než byl celorepublikový průměr.

Zemědělský pacht

Tabulka 15 Zemědělský pacht

	podnik	ČR
Rok	cena/m2/rok	
2012	600 Kč	1 630 Kč
2013	1 000 Kč	1 849 Kč
2014	1 000 Kč	2 219 Kč
2015	2 000 Kč	2 500 Kč
2016	2 000 Kč	-
2017	2 000 Kč	-
2018	3 000 Kč	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2017

V tabulce je vidět, že podnik má nižší ceny pachtovného, než je republikový průměr. Bohužel u pachtu je těžké srovnávat jaké jsou ceny pro jednotlivé roky, protože čísla pro Českou Republiku nejsou k dispozici. V zelené zprávě, kde jsem našla ostatní ceny, byly vydány pouze publikace do roku 2015. pro rok 2016 byl pak odhad, že cena pachtovného by se měla pohybovat mezi 3000-6000 Kč/ha, podle toho, kde se půda nachází.

5 Závěr

Cílem této práce bylo popsat, rozebrat a zhodnotit vybrané závazkové vztahy v zemědělském podniku. V teoretické části je popsáno závazkové právo a závazkové vztahy z obecného hlediska, tak jak je upravuje nový občanský zákoník. Dále je zde dopodrobna popsána kupní smlouva a veškeré její náležitosti, které musí obsahovat, ale i další, které mohou být součástí smlouvy. Na závěr je popsán pacht, jeho vývoj, náležitosti a druhy.

V praktické části jsou jako první popsány vzory kupní a pachtovní smlouvy. Pachtovní smlouva byla daného podniku a kupní smlouva byla vzor, jak by mohla taková kupní smlouva vypadat. U kupní smlouvy byl využit vzor na prodej/nákup pozemku.

V druhé části praktické části bylo stanoveno sedm hypotéz. První hypotézu, že cena pachtovného ovlivňuje hospodářský výsledek ZOD se mi na základě dotazníkového šetření a dalších získaných dat podařilo potvrdit. Druhou hypotézu se mi též podařilo potvrdit. Podnik, z důvodu zvyšující se ceny pachtovného, má zájem o nákup vlastní zemědělské půdy. Třetí hypotéza, že doba pachtovní smlouvy má vliv na stabilitu podniku a jeho hospodaření se mi také prokázala. Pro firmu je důležité vědět, zda bude moci další rok pěstovat dané komodity na daném pozemku a zda nepřijde o výnosy, které by vznikly sklizní a prodejem této komodity. Čtvrtá hypotéza, že cena kravského mléka je jedním z významných faktorů ovlivňující počet dojnic, se neprokázala. To, jak se mění cena mléka, neovlivňuje počet dojnic. Pátá hypotéza se mi na základě dotazníkového šetření prokázala. Cena, kterou nabízejí podniku české mlékárny, ovlivňuje to, že podnik prodává veškeré své mléko do zahraničí. Šestá hypotéza se také neprokázala. Dotace nejsou hlavním kritériem k pěstování určité komodity. Podnik má přesně stanovené množství, v jakém bude jakou komoditu pěstovat. Sedmá hypotéza se mi také neprokázala. To, za kolik korun je daná komodita prodávána, nijak neovlivňuje, zda bude či nebude pěstována.

Dále byly v praktické části ukázány celorepublikové výsledky, abych mohla zjistit, jak si firma právě v tomto porovnání stojí. Zjišťovala jsem, jaké jsou průměrné ceny kravského mléka, za jaké ceny se prodávají vybrané zemědělské komodity nebo jaká je u nás cena pachtovného. Zjistila jsem, že firma se poměrně drží celorepublikového průměru. U rostlinné výroby prodává většinou za vyšší cenu v jednotlivých letech a u

jednotlivých komodit. U mléka bylo srovnávání složitější, protože firma neprodává do České republiky, ale do Německa. Ale přesto můžeme vidět, že když došlo ke snížení ceny u nás, bylo tomu tak i v Německu. A u pachtu můžeme vidět, že firma platila na pachtovním nižší cenu, než byl celorepublikový průměr. Ale v každém kraji může být pozemek jinak úrodný a tím cena pachtu může růst. To tedy neznamená, že cena, kterou platil podnik, by byla nízká. Pro danou oblast to může být přijatelná cena.

Napsání této práce pro mě mělo veliký přínos. Díky tomu jsem lépe porozuměla dané problematice ať už z hlediska právního, tak i z toho ekonomického. Z právního hlediska jsem si prohloubila jak znalosti týkající se závazkového práva jako celku, tak i znalosti týkající se kupní a pachtovní smlouvy. Díky tomuto jsem si zlepšila i svou orientaci v novém občanském zákoníku, mohla jsem si dopodrobna rozebrat jednotlivé smlouvy a zjistit, jaké jsou jejich důležité náležitosti. Jednotlivé ekonomické faktory jsem zkoumala především v praktické části, a to v podobě jak už dotazníkového šetření, tak i na základě veškerých dat, které jsem ke své práci posbírala. Díky nim jsem mohla zjistit, jak firma hospodaří, a jak mé vybrané ukazatele výsledek hospodaření ovlivňují. Ale také to, jak se podílí na celorepublikovém hospodářství.

I. Summary

The obligatory relationship can be described as the legal relationship the creditor is entitled to the performance of the debtor and the debtor has obligation to fulfil the obligation. The relationship is a commitment relationship where the debtor is obliged to execute something to the creditor, and s/he has the right to demand a performance on the debtor. The aim of this work is to describe and evaluate the selected contractual relationships in an agricultural enterprise.

In the theoretical part the obligation law and obligation relationship are generally described. Primarily, the sales contract is described in more detail. There is information on what it actually means, further, not only what its essential elements are, but also other elements that can be included in the contract. Finally, as a sales contract, the lease agreement is also described. It describes its development, its main features, how it differs from rent, the types of the lease that can be distinguished nowadays.

In the practical part, firstly, the models of purchase and lease agreements are discussed. Secondly, the seven hypotheses we try to answer are examined. The hypothesis is answered on the basis of a questionnaire and other data obtained from the agricultural enterprise. This data is eventually compared to the nationwide data. In conclusion, four hypotheses out of seven were confirmed and three refuted.

Keywords: obligation law, obligation relationship, sales contract, lease agreement, the new Civil code

II. Seznam použitých zdrojů

- Bartošek, M. (1995). *Dějiny Římského práva*. Praha: Akademie věd České republiky.
- ČR, A. k. (2018). *Agrární komora ČR*. Načteno z Agrární komora České republiky: www.agrocr.cz
- Damohorský, M. a. (2015). *Zemědělské právo*. Plzeň: Aleš Čenek.
- Eliáš, K. S. (2017). *Občanský zákoník - úplné znění č. 1169*. Ostarava: Sagit.
- Havel, B. S. (2017). *ÚZ č. 1171 - Obchodní korporace*. Ostrava: Sagit.
- Janků, M. a. (2006). *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult*. Praha: C. H. Beck.
- Kincl, J. U. (1990). *Římské právo*. Praha: Panorama.
- Knappová, A. Š. (2002). *Občanské právo hmotné 2*. Praha: ASPI Publishing, s. r. o.
- Lasák, J. (2014). *Zákon o obchodních korporacích: komentář. II díl*. Praha: Wolters Kluwer.
- Liška, P. (1991). *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě*. Praha: Prospektrum.
- Němec, J. (2004). *Pozemkové právo a trh půdy v České Republice*. Praha: VÚZE.
- Novotný, P. a. (2017). *Nový občanský zákoník - Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, a. s.
- O nás: Zemědělský svaz České republiky*. (2015). Načteno z Zemědělský svaz České republiky: <https://www.zscr.cz>
- Ochrana spotřebitele - úplné znění č. 1218*. (2017). Ostrava: Sagit.
- Švestka, J. a. (2014). *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wotters Kluwer ČR.
- Vojáček, L. S. (2012). *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. Brno: Masarykova univerzita .
- www.zbynekmlcoch.cz. (2014). Načteno z MUDr. zbyněk Mlčoch: <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/ke-stazeni/obcanske-pravo-vzory/kupni-smlouva-na-pozemek-vzor-ke-stazeni-zdarma>
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*. (2018). Načteno z business center.cz: <https://business.center.cz>
- Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník*. (2018). Načteno z busines center.cz: <https://business.center.cz>
- zemědělství, M. (28. 8 2016). *Zpráva o stavu zemědělství za rok 2015 - "Zelená zpráva"*. Načteno z eAGRI: www.eagri.cz
- zemědělství, M. (2018). *O nás: Ministerstvo zemědělství ČR*. Načteno z eAGRI: eagri.cz

III. Seznam obrázků, tabulek a grafů

Graf 1 Množství půdy v podniku	39
Graf 2 Ceny pachtovného	39
Graf 3 Ceny nájemného celkem.....	40
Graf 4 Celkové tržby 2012.....	43
Graf 5 Celkové tržby 2013.....	44
Graf 6 Celkové tržby 2014.....	45
Graf 7 Celkové tržby 2015.....	46
Graf 8 Celkové tržby 2016.....	47
Graf 9 Průměrné ceny RV 2012-2016	53
Graf 10 Ceny pachtovného 2012-2015	54
Tabulka 1 Cena mléka za jednotlivé roky	42
Tabulka 2 Tržby RV 2012	43
Tabulka 3 Tržby RV 2013	44
Tabulka 4 Tržby RV 2014	45
Tabulka 5 Tržby RV 2015	46
Tabulka 6 Tržby RV 2016	47
Tabulka 7 Kravské mléko ČR 2012-2016	51
Tabulka 8 Pšenice ČR 2012-2016	52
Tabulka 9 Ječmen ČR 2012-2016.....	52
Tabulka 10 Řepka ČR 2012-2016	52
Tabulka 11 Mléko ČR 2012-2016	54
Tabulka 12 Mléko vybraný podnik 2012-2016	54
Tabulka 13 Rostlinná výroba ČR.....	55
Tabulka 14 Rostlinná výroba vybraný podnik.....	55
Tabulka 15 Zemědělský pacht	56

IV. Seznam příloh

Příloha č.1 – Dotazník

Příloha č. 2 – Pachtovní smlouva

Příloha č. 3 – Kupní smlouva

V. Přílohy

DOTAZNÍK

Dobrý den,

jmenuji se Andrea Píchová a studuji obor Účetnictví a finanční řízení podniku, Ekonomickou fakultu na Jihočeské Univerzitě v Českých Budějovicích. Tímto bych Vás ráda požádala o vyplnění tohoto dotazníku k mé bakalářské práci na téma vybrané závazkové vztahy. Dotazník obsahuje 21 otázek.

Předem děkuji za Vaše odpovědi a Váš čas.

OTÁZKY TÝKAJÍCÍ SE ZEMĚDĚLSKÉHO PACHTU A ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

- 1) Kolik zemědělské půdy máte v úplném vlastnictví a kolik v nájmu (uved'te v procentech)?
 - Vlastní:
 - Nájem:
- 2) Jak se podle Vás změnila cena pachtovného oproti předchozím rokům?
 - Vyšší
 - Nižší
 - Stejná
- 3) Jaká je cena pachtovného pro tento rok? (Kč/ha/rok)
 - Do 1000 Kč
 - 1000-2000 Kč
 - 2000-3000 Kč
 - 3000 Kč a více
- 4) Sjednání pachtu na více let je pro Váš podnik ekonomicky
 - Na délce nezáleží
 - Spíše přínosné
 - Přínosné
- 5) Za jakou cenu jste nakoupili zemědělskou půdu za poslední rok (pokud tak bylo učiněno)?
 - Do 5 Kč/m²
 - 6-12 Kč/m²
 - 12-20 Kč/m²
 - 20 Kč/m² a více
- 6) Jak se podle Vás změnila cena zemědělského pozemku oproti předcházejícím rokům?
 - Vyšší
 - Nižší
 - Stejná
- 7) Máte zájem o nákup zemědělské půdy do Vašeho vlastnictví?
 - Ano
 - Ne
- 8) Ovlivňuje pachtovné Váš hospodářský výsledek?
 - Ano
 - Ne

9) Jak velkou položkou je pachtovné v hospodářském výsledku?

- Malou
- Střední
- Velkou

OTÁZKY TÝKAJÍCÍ SE PRODEJE KRAVSKÉHO MLÉKA

10) Kolik dojnic máte tento rok v podniku?

- 800-1000
- 1000-1200
- 1200-1400
- 1400 a více

11) Počet dojnic se oproti minulým rokům?

- Zvýšil
- Snížil
- Zůstal stejný

12) Jak se podle Vás změnila cena kravského mléka oproti předcházejícím rokům?

- Vyšší
- Nižší
- Stejná

13) Za jakou cenu prodáváte kravské mléko?

- 6-7 Kč
- 7-8 Kč
- 8-9 Kč
- 9 a více

14) Prodáváte kravské mléko do zahraničí?

- Ano
- Ne

Pokud jste odpověděli NE (Vaše firma neprodává mléko do zahraničí), přejděte prosím na otázku 17.

15) Cena za mléko prodané do zahraničí je _____ než(jako) v tuzemsku?

(odpovídejte pouze pokud byla odpověď na předchozí otázku ANO)

- Vyšší
- Nižší
- Stejná

16) Kolik procent kravského mléka prodáváte zahraničnímu odběrateli?

-

OTÁZKY TÝKAJÍCÍ SE NÁKUPU A PRODEJE ZEMĚDĚLSKÝCH KOMODIT

17) Jaké druhy komodit jsou ve Vašem podniku pěstovány? (napište 4 nejpěstovanějších)

-
-
-

-
- 18) Na kterou z vybraných komodit dostáváte dotace od státu?
-
- 19) Je komodita zvolená v otázce 18 pěstována ve větším množství, než jsou ostatní komodity?
- Ano
 - Ne
- 20) Ovlivňuje prodejní cena dané komodity množství, ve kterém je pěstována?
- Ano
 - Ne
- 21) Co podle Vás nejvíce ovlivňuje množství pěstované komodity? (označte prosím jednu nebo více odpovědí)
- Dotace
 - Nákupní cena
 - Prodejní cena
 - Podnebí
 - Jiná odpověď

Pachtovní smlouva

uzavřená ve smyslu § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

nar.:

bytem:

jako propachtovatel na straně jedné (dále jen „propachtovatel“)

a

Zemědělské družstvo

jako pachtýř na straně druhé (dále jen „pachtýř“)

I.

Předmět smlouvy

4. Předmětem této smlouvy je propachtování dále uvedených zemědělských pozemků propachtovatelem, který je jejich výlučným vlastníkem, pachtýři k jejich dočasnému užívání a požívání.
5. Předmět pachtu pak tvoří zemědělské pozemky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen pozemky nebo předmět pachtu). Celková výměra pozemků činí **ha.**

6. Propachtovatel přenechává touto smlouvou pozemky do pachtu pachtýři a pachtýř pozemky do pachtu přijímá za účelem provozování své podnikatelské činnosti – zemědělská výroba, a to za podmínek uvedených dále.

II.

Pachtovné

4. Roční pachtovné za 1 ha činí 2 000,- Kč.
5. Je-li propachtovatel poplatníkem daně z nemovitostí ve smyslu platných právních předpisů, zvyšuje se pachtovné sjednané v bodu 1. o výši daně z nemovitostí uhrazené propachtovatelem.
6. Pachtovné bude hrazeno do 31. 5. téhož roku, a to převodem na bankovní účet propachtovatele, který písemně určí pachtýři propachtovatel. V případě, že propachtovatel pro tento účel pachtýři bankovní účet neurčí, má se za to, že souhlasí s platbou formou poštovní poukázky.

III.

Doba pachtu

4. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínající dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Každá za smluvních stran ji může kdykoli vypovědět písemnou výpovědí zaslanou druhé smluvní straně doporučenou poštou, a to vždy k 1. 10. příslušného roku. Výpovědní doba činí 5 let a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.

IV.

Práva a povinnosti pachtýře

3. Pachtýř se zavazuje:
 - řádně a včas hradit pachtovné
 - pečovat o propachtované pozemky s péčí řádného hospodáře, tj. užívat a požívat je řádně a v souladu s účelem této smlouvy tak, aby nedošlo k jejich poškození
 - na základě žádosti propachtovatele umožnit jeho přístup k propachtovaným pozemkům za účelem kontroly jejich stavu
 - po skončení pachtu pozemky neprodleně předat propachtovateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s propachtovatelem nedohodne jinak.
4. Pachtýř má právo:
 - užívat a požívat pozemky pro potřeby zemědělské výroby v souladu s jejich účelovým určením
 - po písemném souhlasu propachtovatele změnit hospodářské určení pozemků nebo způsob jejich užívání či požívání

V.

Práva a povinnosti propachtovatele

3. Propachtovatel se zavazuje:
 - umožnit pachtýři nerušený výkon pachtu v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy
 - uhradit pachtýři v přiměřeném rozsahu prokázané náklady a event. ztrátu výnosu, které pachtýři vzniknou v důsledku opatření, k jejichž provedení bude propachtovatel oprávněn či povinen dle této smlouvy či z jiného právního důvodu
 - v případě převodu vlastnického práva k propachtovaným pozemkům seznámit nabyvatele vlastnických práv s existencí a obsahem této smlouvy.
4. Propachtovatel je oprávněn požadovat umožnění kontroly stavu propachtovaných pozemků za přítomnosti pověřeného zástupce pachtýře.

VI.

Další ujednání

Smluvní strany si sjednávají, že v případě, kdy propachtované pozemky budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, se dnem, kdy podle zvláštního předpisu zaniká dosavadní pachtovní vztah k propachtovaným pozemkům dle této smlouvy, předmětem pachtu podle této smlouvy stávají pozemky, které propachtovateli zůstaly ve vlastnictví nebo které nabyl do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav.

VIII.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

7. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. Nevynutitelnost či neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost či platnost jejich ostatních ustanovení.
9. Tato smlouva může být měněna výlučně formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
12. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V dne

.....
propachtovatel

.....
pachtýř

Kupní smlouva na pozemek

Smluvní strany

jméno, příjmení/ název:

datum narození/ IČ:

bydliště/sídlo:

bankovní účet č.:

upozornění: v případě právnické osoby doplnit jméno osoby oprávněné za ní jednat, která bude smlouvu podepisovat

(dále jen jako „**prodávající**“)

a

jméno, příjmení/ název:

datum narození/ IČ:

bydliště /sídlo:

upozornění: v případě právnické osoby doplnit jméno osoby oprávněné za ní jednat, která bude smlouvu podepisovat

(dále jen jako „**kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu

I.

Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.... - orná půda - o výměře, pozemku parc. - zahrada o výměře to vše zapsáno na LV č. ...u Katastrálního úřadu pro ..., katastrální pracoviště, obec ..., katastrální území ... (dále jen „nemovitost“).

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu za podmínek níže uvedených nemovitosti specifikovanou čl. I. této smlouvy a kupující tuto nemovitost za podmínek níže uvedených od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje.

III.

Kupní cena

Kupní cena převáděných nemovitostí, tak jak jsou vymezených v čl. I této smlouvy, byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši (Slovy:korun českých).

Kupující se zavazují uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši (slovy:korun českých) v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy. Prodávající přijetí kupní ceny podpisem této smlouvy potvrzuje.

IV.

Prohlášení stran

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a že převáděná nemovitost je bez jemu známých právních vad.

Kupující potvrzuje, že se osobně seznámil se stavem převáděných nemovitostí a v tomto stavu je takto po důkladném zvážení a prohlídce kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi povinnosti daňového přiznání a způsobu vyměrování daně v souladu s platnými právními předpisy. Prodávající se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí v termínu a výši dle právních předpisů platných v době uzavření kupní smlouvy.

V.

Ostatní ujednání

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému Katastrálnímu úřadu kupující, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Správní poplatek za vklad vlastnického práva uhradí kupující.

V případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem, se tato smlouva dnem nabytí právní moci tohoto zamítavého rozhodnutí od samého počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny do 30 - ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu vrátit vše, co na základě této smlouvy nabyly.

VI.

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru

nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana po podpisu této smlouvy.

Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec a k. ú. proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. této smlouvy.

V.....dne.....
.....

V.....dne.....

.....
.....

.....

Prodávající

Kupující