



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

Zemědělský pacht jako prostředek k zajištění výroby

Vypracovala: Nikola Bergerová
Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2016

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

Jméno a příjmení: **Nikola BERGEROVÁ**
Osobní číslo: **E13432**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**
Název tématu: **Zemědělský pacht jako prostředek k zajištění výroby**
Zadávající katedra: **Katedra práva**

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

Cílem této bakalářské práce je zpracovat problematiku zemědělského pachtu jako prostředku výroby. Součástí je srovnání této problematiky dle nového občanského zákoníku, zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako "NOZ") a starého občanského zákoníku, zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako "OZ"). Zvolené téma bude na základě průzkumu mezi propachtovateli i pachtýři především zaměřené na porovnání délky pachtu a pachtovného (peněžní či naturální plnění) a další specifika hospodářského využívání zemědělské půdy. Práce bude doplněna i o problematiku pachtu obecně a pachtu závodu v komparaci s některým státem EU.

Metodika práce:

1. Úvod.
2. Literární přehled.
3. Cíl práce.
4. Vysvětlení pojmu pacht a rozlišení dle nového a starého občanské zákoníku.
5. Stanovení hypotéz.
6. Vypracování dotazníků a následné vyhodnocení hypotéz.
7. Závěr.
8. Použitá literatura.
9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**
Seznam odborné literatury:

Němčec, J. (2004). *Pozemkové právo a trh půdy v České republice.* Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky.

Damohorský, M., & Smolek, M. (2001). *Zemědělské právo - učební pomůcka.* Praha: Univerzita Karlova.

Liška, P. (1991). *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a předpisy související.* Praha: Prospektum.

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

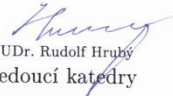
Periodika související s tématem.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **5. ledna 2015**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2016**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (25)
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 4. března 2015

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě 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

.....

Nikola Bergerová

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce JUDr. Rudolfovi Hrubému, za jeho odborné vedení, cenné rady a trpělivost. Dále bych chtěla poděkovat Mgr. Jiřímu Švehlovi, za jeho konzultace a také Ing. Petru Vlažnému a Ing. Andree Uhlíkové, za pomoc při výběru respondentů do mé praktické části. A v neposlední řadě patří můj dík rodině a přátelům, za jejich důvěru ve mně a podporu při celém mém studiu.

Obsah

Seznam použitých zkratk	2
1. Úvod	3
Teoretická část	5
2. Pacht obecně	5
3. Vysvětlení pojmů souvisejících	8
3.1. Katastr nemovitostí (dále jen „KN“)	8
3.2. Zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“)	9
3.3. Inventář	9
4. Historický vývoj pachtu	11
4.1. Římské právo (dále jen „ŘP“)	11
4.2. Vývoj pachtu na našem území	12
4.3. Vývoj pachtu po vzniku Československé republiky	12
4.4. Vývoj pachtu po roce 1989	14
5. Pachtovní smlouva	15
5.1. Pachtovní smlouva za římského práva	15
5.2. Pachtovní smlouva (zemědělský pacht)	16
6. Zemědělská výroba	24
7. Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí	26
Praktická část	30
8. Dotazníkové šetření	30
8.1. Hypotézy	31
8.2. Dotazník	33
8.3. Vyhodnocení hypotéz	42
8.4. Shrnutí zemědělského pachtu v České republice v komparaci se Slovenskem	43
9. Závěr	44
I. Summary	45
II. Seznam použitých zdrojů	46
III. Seznam obrázků a grafů	
IV. Seznam příloh	
V. Přílohy	

Seznam použitých zkratk

- FO – fyzická osoba
- PO – právnický osoba
- NOZ – nový občanský zákoník
- OZ – občanský zákoník
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník)
- KN – katastr nemovitostí
- ZPF – zemědělský půdní fond
- ŘP – římské právo
- OZO – obecný zákoník občanský
- IČ – identifikační číslo
- DIČ – daňové identifikační číslo
- ČR – Česká republika
- ČSR – Československá republika

1. Úvod

Svou bakalářskou práci jsem se rozhodla psát na katedře práva z vlastní iniciativy. Jelikož studuji ekonomický obor, zaměřila jsem své téma tímto směrem. Půda jako primární výrobní faktor mě navedla k výběru tématu „Zemědělský pacht jako prostředek k zajištění výroby“.

Zemědělství je důležitým odvětvím národního hospodářství. Jeho úkolem není jen výroba potravin pro zajištění obživy, ale i výroba surovin pro lehký průmysl. Pro zemědělství je půda nejdůležitějším výrobním prostředkem.

Přestože již od devadesátých let klesá podíl pronajaté půdy, většina zemědělců na ni stále hospodaří, a tím se Česká republika stává druhou zemí v Evropě v nejvyšším podílu pronajaté půdy.

Cílem práce je zpracovat problematiku zemědělského pachtu jako prostředku k zajištění výroby. Nejprve je pozornost věnována pachtu obecně, a s ním souvisejícím pojmům, jako je například Katastr nemovitostí, Zemědělský půdní fond a inventář. Dále je rozlišena problematika pachtu, který byl v historii upraven různými právními úpravami.

Téma zemědělský pacht je velice aktuální, protože až do roku 2014 neměl pacht samostatnou úpravu a byl na našem území upraven jako ustanovení o nájmu Občanským zákoníkem z roku 1964. Jelikož pozemky, které tvořily zemědělský nebo půdní fond nebyly dostatečně právně upraveny, je nyní zemědělský pacht zakotven v novém Občanském zákoníku, který s sebou přináší hned několik změn. Novému občanskému zákoníku byl inspirací německý občanský zákoník (BGB), kde úprava pachtu byla podrobnější.

Dále je v této práci pozornost věnována náležitostem pachtovní smlouvy, kde jsou popsány všechny náležitosti, jako je předmět smlouvy, práva a povinnosti obou stran (pachtýře a propachtovatele), doba, na kterou je pacht uzavírán a v neposlední řadě i pachtovné. Vzor smlouvy je vždy doplněn paragrafy odkazujícími na současnou úpravu, tedy dle zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku. Více k těmto náležitostem je obsaženo v praktické části, stejně jako zkoumání Návrhu o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům, který je vysvětlen na závěr teoretické části.

V praktické části jsou stanoveny tyto hypotézy:

1. Peněžní plnění je častější než plnění naturální
2. Cena nájmu půdy oproti předchozím rokům roste

3. Sjednání víceletého pachtu je výhodnější

4. Účinnost Návrhu o nabývání zemědělských pozemků je ve prospěch zemědělců

Hypotézy jsou zkoumány pomocí dotazníkového šetření a na základě sesbíraných dat z dotazníků jsou potvrzeny či vyvráceny. Na závěr praktické části je pak celkové shrnutí pachtu v České republice v komparaci se Slovenskem.

Teoretická část

2. Pacht obecně

„Právní úprava vlastnictví a užívání zemědělské a jiné půdy patřila a stále patří k nejsložitějším otázkám právního řádu.“ Kořeny složité úpravy musíme hledat v historickém vývoji, který byl ovlivněn jak zemědělskou výrobou, tak socializací venkova, s čímž souvisely vlastnické vztahy k zemědělské, ale i lesní půdě. (Liška, 1991) Více bude vývoji zemědělské půdy a pachtu věnováno ve druhé kapitole.

Dnes jsou závazky týkající se vlastnictví a užívání půdy upraveny v Novém občanském zákoníku (zákoník č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále „NOZ“), který na rozdíl od předchozí úpravy v podobě Občanského zákoníku (zákoník č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dále jen „OZ“) rozlišuje nájem obecně od nájmu zemědělské a lesní půdy neboli pachtu. Nový občanský zákoník je rozdělen do následujících pěti částí:

1. Obecná část
2. Rodinné právo
3. Absolutní majetková práva
4. Relativní majetková práva
5. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

Jednotlivé části občanského zákoníku jsou dále rozděleny následovně:

Hlava

Díl

Oddíl

Pododdíl

Pacht patří do čtvrté části NOZ a to do části Relativní majetková práva. Relativita závazků znamená, že smlouva je dle zákona založena pouze mezi stranami a nezavazuje nikoho dalšího, na rozdíl od absolutních majetkových práv, které působí vůči každému (nový občanský zákoník). To, že jsou to majetková práva, znamená, že se jedná o plnění majetkové podstaty, nejedná se pouze o hmotné statky, ale i statky nehmotné. Tato čtvrtá

část je nejobsáhlejší a kromě pachtu v ní můžeme nalézt různé druhy smluv, ale i závazky z deliktního jednání (včetně odpovědnosti za škodu). V následujícím členění nalezneme pacht v druhé hlavě, která nese název Závazky z právních jednání, v druhém díle Přenechání věci k užití jinému. Jedná se tedy o právo závazkové neboli obligační, což znamená, že pacht je upraven právními normami, které se zabývají závazkovými vztahy, tudíž povinnostmi dlužníků a právy věřitelů. Upravuje tedy vztah mezi dvěma stranami. Pokud jde o pacht, je to vztah mezi pachtýřem a propachtovatelem, který je definován následovně: „*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.*“ (nový občanský zákoník, § 2332, ods.1) Jelikož OZ nedefinoval pacht, užívalo se ustanovení o nájmu. Na rozdíl od nájmu, ale pacht umožňuje věc užívat i *požívat*. To znamená, že pachtýř má právo věc užívat, brát z ní plody a užitky, ale také má právo na mimořádný výnos z věci. „*Rozdíl mezi pachtem a nájmem tedy nezávisí na povaze předmětu, ale způsobu užívání.*“ (Švestka a kol., 2014)

Občanský zákoník upravuje 2 podtypy pachtu:

- a) Zemědělský pacht (§2345 až 2348)
- b) Pacht závodu (§2349 až 2357)

„*Je – li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.*“ (nový občanský zákoník, § 2345, ods.1) Jeho znaky jsou:

- právo požívat cizí věc,
- předmět pachtu,
- úplatnost,
- dočasnost

(Novotný, 2014)

Pacht závodu je upraven novým občanským zákoníkem paragrafy 2349 až 2357. „*Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen bylo-li to výslovně ujednáno.*“ (nový občanský zákoník) Podle platného obchodního zákoníku je známa smlouva o nájmu podniku, což je vadné označení, a proto jsou do NOZ zařazena specifická ustanovení stanovující odchylky od obecné

úpravy pachtu, jinak se použije obecná úprava, která je pak dostatečná. (Švestka a kol., 2014)

Ani smlouva o pachtu závodu nemusí být písemná, avšak z §2350 vyplývá, že v případě, kdy je pachtýř zapsán ve veřejném seznamu, pak smlouva musí být písemná, aby mohla být založena do sbírky listin.

Dalším významným paragrafem pro pacht závodu je i §2335, kdy platí, že pokud propachtovatel zlepší propachtovanou věc tak, že z ní bude mít pachtýř vyšší výnos, pak se může propachtovatel dožadovat zvýšení pachtovného.

Dále je důležité zmínit §2352 ods.1, který zní následovně: „*Propachtováním závodu se pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí; z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek.*“ (nový občanský zákoník) Stejně je to pak u skončení pachtu závodu, kdy dnem zániku pachtu přechází pohledávky a dluhy, které náleží k závodu, na propachtovatele. Opět za předpokladu, že o nich propachtovatel věděl nebo je alespoň rozumně předpokládal.

NOZ zavedl i ochranu věřitele v podobě §2345, kdy v případě, že věřitel s pachtem závodu nesouhlasí, má právo domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Musí tak však učinit do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy. (nový občanský zákoník)

3. Vysvětlení pojmů souvisejících

V následujících kapitolách budou přiblíženy pojmy, které souvisí se zemědělským pachtem, a budou použity v průběhu celé práce.

3.1. Katastr nemovitostí (dále jen „KN“)

Už od roku 1918 se u nás evidují právní vztahy k nemovitostem, kdy základy položila Marie Terezie v podobě Tereziánského katastru. Evidují se nejen vlastnické, ale i další věcná práva k 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 občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

V katastru nalezneme údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem zápisů. Do katastru se také zapisují práva k nemovitostem. KN je veřejnou listinou a každý má právo do něj nahlížet. Výjimkou jsou skutečnosti, které jsou předmětem státního tajemství. Správu KS ČR zabezpečuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. (Janků a kol. 2010)

3.2. 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.“ (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, 1992, ods.1)

Je – li předmětem pachtu zemědělský nebo lesní pozemek, jedná se o pacht zemědělský. Občanský zákoník ale neudává, které pozemky mají být považovány za lesní, a které za zemědělské, je proto nutné vycházet z účelu pozemku a přihlížet k zákonům. ZPF tvoří pozemky, jež jsou zemědělsky obhospodařované, to je šest dílčích kultur:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty (louky a pastviny).

Dále jsou to:

- rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- půda dočasně odňatá ze zemědělského půdního fondu a půda dočasně neobdělávaná

(Liška, 1991)

3.3. Inventář

Inventářem se rozumí soubor zejména movitých věcí, které jsou v souvislosti s pachtem určeny k užívání hlavní věci a k jejímu obhospodařování. Není povinnost inventář sepisovat, ale z praktických důvodů se to doporučuje při předání i vrácení propachtované věci, kvůli ujednané ceně za inventář. Pachtýř nemá povinnost propachtovávat věc hlavní

společně s inventářem, strany se ale mohou dohodnout, že pachtýř inventář odkoupí. Pokud pachtýř propachtovává i inventář, musí se starat o jeho údržbu a obnovování. (Eliáš, Zuklínová, Gaňo a Svatoš, 2012) „*Inventářem se rozumí např. hospodářská zvířata.*“ (Uhlířová, 2015)

4. Historický vývoj pachtu

4.1. Římské právo (dále jen „ŘP“)

Římské právo se vyvíjelo od počátků Říma (asi 753 př. n. l.), kdy se jednalo pouze o právo nepsané, založené na drobné zemědělské výrobě a obyčeji. Avšak kolem roku 300 př. n. l. došlo k velké koncentraci pozemků díky úspěšnosti Řeků v bojích, čímž se podstatně změnila ekonomika země. Přílivem otroků využívaných jako hlavní výrobní síly, ekonomickou a politickou krizí a třídními boji, se měnil vliv ústavních orgánů. Z důvodu změn podmínek společnosti se muselo právo rychle a pružně přizpůsobovat.

Opravdový rozmach ŘP nastal asi posledních 150 let republiky, kdy vznikla mohutná stavba ŘP výlučně díky činnosti právní vědy, kdy „*Největšího významu nabylo právo obligační a věcné.*“ (Bartošek, 1981)

Vznikem soukromého vlastnictví nad půdou začala problematika věcných práv. „*Ve-
dle vlastnictví se již od rané republiky rozvíjí i druhá velká kategorie věcných práv, totiž
věcná práva k věci cizí [iura in re aliena¹], jež byla nejen omezením, nýbrž někdy i dale-
kosáhlou invazí do cizí právní sféry.*“ (Bartošek, 1981)

Nové formy věcných práv, jako dědičný pacht a dědičné stavební právo, které se vyvinuly za císařství (tj. asi 27 př. n. l.), se blížily osobním služebnostem, jelikož chudí obyvatelé se usazovali na cizí půdě za náhradu v takové výši, kterou si víceméně určil vlastník. (Bartošek, 1981) Původně to byli pachtýři (za Římského impéria kolonové), což byli svobodní lidé, kteří za pronajatou půdu platili vlastníkově dávky, tzv. pachtovné. (Kincl, Urfus & Skřejpek, 1995)

„*Vztahy, jež vznikaly ke státní (fiskální) nebo vůbec veřejné půdě, byly vlastně vývo-
jovým pokračováním starého vektigálního práva a byly označovány jako trvalý pacht (ius
perpetum); naproti tomu pro vztahy, vznikající na půdě císařských velkostatků, se vžil
název ius emphyteuticarium. Závěr vývoje pak všechna tato východiska spojil v jednotně
upravenou emphyteusi. Emphyteusis byl dlouhodobý pacht polních pozemků, v němž mohl
pachtýř svoje oprávnění, převádět mezi živými i na případ smrti.*“ Pozemek, jenž byl
předmětem práva, se mohl užívat i požívat, avšak Římské právo rozlišovalo způsob nabytí
plodů pro dědičného nájemce (emphyteuta) a vlastníka a odlišným způsobem pak nabýval

¹ Veřejné právo k věcem cizím

plody pachtýř. Rozhodující význam pro nabytí vlastnického práva měl okamžik, kdy nabyli plodů nový vlastník. Dědičný nájemce a vlastník nabývali plody separací (oddělením), to znamená, že nabyli vlastnického práva ve chvíli, kdy se plody oddělily od plodonosné věci (staly se věcí samostatnou). Pachtýř nabýval plody percepcí (sklizní). (Kincl a kol., 1995)

4.2. Vývoj pachtu na našem území

U nás byl poprvé pacht zakotven v obecném zákoníku občanském (dále jen „OZO“) již za habsburské monarchie za císaře Františka I., tedy v roce 1811 a platil až do roku 1950. Pacht byl definován zákonem č. 946/1811 Sb.z.s. následovně: „*Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li ji však užívati jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.*“ (Občanský zákoník obecný, 1811)

OZO upravoval nájem a pacht §1090 až 1150. Jelikož se mělo za to, že rozlišování nájmu a pachtu není tak důležité, tak bylo opuštěno v roce 1951. (Bičovský, J., Fiala, J., Holub, M., 2000)

4.3. Vývoj pachtu po vzniku Československé republiky

Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byly přijaty zákony týkající se vlastnictví půdy, které označujeme jako pozemkové reformy. (Damohorský, M., & Smolek, M., 2001) První pozemkovou reformu tvořily zejména tyto tři zákony – záborový, přidělový a náhradový. Úprava dle záborového zákona probíhala „záborem“ velkého pozemkového majetku, včetně velkého vázaného majetku, který ležel na území ČSR. Vázaným majetkem se rozuměl majetek, který nebyl v úplném vlastnictví dle právních předpisů (např. řeholní majetky, nadace). Na základě tohoto zákona měl stát právo zabírat a přidělovat majetek avšak neměl povinnost pozemky převzít do správy. (Liška, 1991)

Zábor se vztahoval na 4 miliony hektarů půdy, ale byl realizován pouze ze 44,3 procent předpokládaného záboru. „*Náhradový zákon pak určoval postup při poskytování náhrady za zabraný pozemkový majetek původním vlastníkům.*“ (Liška, 1991)

Druhá fáze vývoje vlastnických vztahů k pozemkům nastala po 2. světové válce 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

Zemědělský majetek se konfiskoval:

- „*Osobám maďarské a německé národnosti, s výjimkou těch, kteří se aktivně zúčastnili protifašistického odboje*
- *Zrádcům a nepřátelům republiky bez ohledu na národnost*
- *Akciovým a jiným společnostem a korporacím, jejichž úprava úmyslně a záměrně sloužila německému vedení války nebo fašistickým a nacistickým účelům“*

(Liška, 1991)

Celkem bylo zkonfiskováno 1,652 tisíc hektarů zemědělské půdy a 1,300 tisíc hektarů lesní půdy. Druhá pozemková reforma byla provedena zákonem č. 46/1948 Sb. Bylo odňato přes dva milióny hektarů půdy a asi dvě třetiny byly přiděleny do individuálního vlastnictví. Zbytek zůstal ve vlastnictví státu. „*Vlastnické a užívací vztahy k půdě v letech 1948 až 1949 jsou charakterizovány procesem zespolečňování zemědělské výroby a lesního hospodářství při zachování soukromého pozemkového vlastnictví. Družstvům, státním statkům a státním lesům byla vytvořena užívací práva k soukromé půdě (získané do užívání sdružením do družstev v rozsahu oprávnění vlastníků, a to s výjimkou oprávnění tyto zcizit. Soukromé pozemkové vlastnictví se tak u těchto pozemků stalo ryze formálním právem.*“ (Damohorský a kol., 2001)

Cílem bylo soustředit půdu do vlastnictví státu a to prostřednictvím institutů jako darování, odmítnutí dědictví, propadnutí majetku v trestním řízení, nebo dokonce výkup půdy státem.

OZ z roku 1964 neobsahoval obecná ustanovení o nájemní smlouvě a nájemním poměru, upravoval pouze některé druhy právních vztahů, vyjádřených v nově vytvořených institutech „osobního užívání“, ať šlo o užívání bytů, nebytových prostor,

nebo právě pozemků (§198 až 221). Termín nájem přetrvával pouze u §494 nájem zemědělského pozemku, sám o sobě ale upraven nebyl. Proto byl OZ novelizován (zákon č. 509/1991 Sb.), bylo opuštěno od institutů „osobního užívání“ a institutů s ním souvisejících a byl obnoven nájem. Úprava nájmu byla následovná: „*nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.*“ (Jehlička, Švestka, J., & Škárová, 2004)

4.4. Vývoj pachtu po roce 1989

Období po roce 1989 je charakteristické restitucí zemědělského a lesního majetku s cílem morální a ekonomické nápravy křivd, které se uskutečnily po roce 1948 na fyzických osobách. „*Dochází k narovnání vztahů mezi soukromými vlastníky půdy a jejími uživateli, a to § 22 zákona o půdě, který zrušil vyjmenovaná zvláštní užívací práva a nahradil je nájmem.*“ Vlastnické vztahy tedy byly potlačeny až do roku 1991, kdy zákon č. 229/1991 obnovil vlastnické vztahy k půdě a jinému zemědělskému majetku. (Damohorský a kol., 2001)

OZ z roku 1964 neměl samostatnou úpravu pachtu, do jisté míry však byla zohledněna specifika užívání zemědělského a lesního pozemku (např. §671, §673, §674) Úprava však nebyla dostatečně důsledná, co se týče pozemků, které tvořily zemědělský nebo lesní půdní fond (§677). Přitom je zemědělský pacht součástí zvláštních zákonů, ale i zahraničních zákoníků. (Hulmák, 2014). „*V těchto úpravách se projevuje především zájem na efektivním obhospodařování zemědělské půdy.*“

V NOZ je zemědělský pacht zakotven §2345 odst. 2 a inspirací mu byl §585 a BGB (Německý občanský zákoník). Úprava pachtu však byla podrobnější. (Hulmák, 2014)

5. Pachtovní smlouva

5.1. Pachtovní smlouva za římského práva

Pachtovní smlouva za římského práva, neboli Locatio-conductio rei je smlouva, při které locator postupuje conductorovi určenou věc, aby ji druhá strana užívala a požívala po určitou dobu za sjednanou úplatu, peněžitou nebo naturální. „Ze smlouvy vyplývají vzájemná práva a povinnosti, které se uplatňují dvěma žalobami: *actio conducti* je žaloba nájemce (*pachtýře*) proti pronajímateli (*propachtovateli*), *actio locati* slouží pronajímateli (*propachtovateli*).“ (Kincl a kol., 1995)

Pronajímatel měl několik povinností:

- Převést věc do detence nájemce a zaručit mu, že věci nebude zbaven, ani nijak rušen v jejím užívání (dojde-li k tomu, musí pronajímatel zakročit a zjednat pořádek)
- Udržovat věc v dobrém stavu a platit daně
- Uhradit užitečné náklady, které nájemce vynaložil

Nájemce musel:

- Platit pevně stanovené nájemné
- Užívat věc pouze smluveným způsobem
- Po skončení smlouvy vrátit věc zpět pronajímateli

Nájemce neodpovídal za běžné opotřebování.

Smlouva o pachtu končí:

- uplynutím sjednané doby
- odstoupením pronajímatele
- neplatí-li nájemník pachtovné
- odstoupením nájemníka (např. v případě, že věc má vady, které brání běžnému užívání (Kincl a kol., 1995)

5.2. Pachtovní smlouva (zemědělský pacht)

Jakákoliv smlouva, tedy i pachtovní smlouva, může být podle §1724 nového občanského zákoníku, uzavřena i ústně v případě, že byla přijata neodkladně.

Smlouvy o pachtu uzavřené po 1. 1. 2014 (včetně) se uzavírají dle nové úpravy, avšak pachtovní smlouvy uzavřené před tímto dnem, neboli smlouvy o nájmu zemědělského pozemku, se řídí ustanovením o nájmu dle OZ. Na toto ustanovení odkazuje §3074 nového občanského zákoníku.

5.2.1. Úvodní část smlouvy

V úvodní části se zpravidla uvádí, dle kterého ustanovení právního řádu je smlouva uzavřena. Při tvorbě zemědělské pachtovní smlouvy se užívají právní normy upravující pacht §2332 a násl., zemědělský pacht §2345 a násl. a dále se použije přiměřeně obecná ustanovení o nájmu §2201. Veškerá ustanovení jsou dispozitivní, což znamená, že se od ustanovení daných zákonem lze odchýlit na základě dohody stran. (nový občanský zákoník)

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. z. č. 89/2012 Občanského zákoníku a § 2345 a násl. z. č. 89/2012 Občanského zákoníku

5.2.2. Označení smluvních stran

Smlouvu může uzavřít pouze fyzická osoba (dále jen „FO“) a právnická osoba (dále „PO“), které mají právní osobnost, což znamená, že jsou způsobilé mít v mezích právního řádu práva a povinnosti a jsou svéprávné, to znamená, že jsou způsobilé právně jednat. Plnou svéprávnost nabývá osoba zletilostí, tudíž dovršením osmnáctého roku věku. (nový občanský zákoník)

Smluvní strany

Jméno Příjmení:

Bytem:

(dále jen „propachtovatel“)

a

Společnost: Sídlem:

IČ:

DIČ:

Za níž jedná:

(dále též jen „pachtýř“)

*uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení §2332 a násl. a ustanovení §2345. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) tuto **pachtovní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“):*

1. Článek I. Základní ustanovení

V prvním odstavci je obsaženo prohlášení propachtovatele o výlučném vlastnictví všech propachtovaných předmětů. Avšak propachtovatel nemusí být vlastníkem věci, může to být i osoba, která má právo nakládat s věcí dle zákona nebo na základě doložené smlouvy (např. insolvenční správce). V druhém odstavci je pak prohlášení pachtýře, že je zaevidován u příslušného úřadu.

1.1. *Propachtovatel prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je výlučným vlastníkem pozemků č., druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře m2, č. druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře m2, č. druh pozemku ostatní plocha, které jsou zapsány na LV č. ... , uvedeném pro k.ú., obec uvedeném Katastrálním úřadem pro kraj, Katastrální pracoviště v*

1.2. *Pachtýř je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, evidovaným v souladu s uvedeným zákonem u obecního živnostenského úřadu v Praze.*

2. Článek II. Předmět smlouvy

V prvním odstavci je obsaženo slovo *požívání*, díky němuž se tato smlouva liší od smlouvy nájemní. Požívací právo umožňuje požívateli užívat cizí věc, brát z ní plody a užitky, včetně mimořádného výnosu z věci. Pachtýř tedy musí aktivně vlastní prací či jinou činností obhospodařovat věc tak, aby z ní měl plody nebo užitek (výnos), který si přivlastňuje, což ukazuje odstavec dva. Jelikož pachtovní smlouva patří mezi smlouvy dispozitivní, mohou si strany do určité míry ujednat svá práva a povinnosti. Zde se například mohou dohodnout, že část výnosu bude pachtýř odvádět propachtovateli. Třetí odstavec pak říká, že pachtýř je seznámen se stavem pozemku, propachtovaná věc vždy musí být v takovém stavu, aby ji pachtýř mohl užívat a požívat dle sjednaného či obvyklého účelu, na to odkazuje §2205. (nový občanský zákoník)

2.1. *Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc tvořící předmět zemědělského pachtu k užívání a požívání v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k provozování zemědělské výroby.*

2.2. *Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy zemědělské výroby na předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.*

2.3. *Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaného pozemku a jeho stav považuje za plně způsobilý ke sjednanému účelu.*

3. Článek III. Práva a povinnosti pachtýře

Na odstavec jedna odkazují dva paragrafy: §2207 a §2336. Paragraf 2336 říká, že pachtýř má povinnost pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář. (nový občanský zákoník)

Kdy ustanovení §159 zakládá péči řádného hospodáře na třech pilířích:

- nezbytné loajalítě,
- potřebných znalostech,
- pečlivosti.

Pojmem řádný hospodář se tedy rozumí, že pachtýř bude jednat v dobré víře, ochotně dodržovat závazky vůči propachtovateli a starat se o věc, jako by byla jeho vlastní, včetně inventáře. Může být i pojištění proti škodám, je-li u věci obvyklé (řádná péče). Nelze však chtít, aby všechna pachtýřova rozhodnutí byla stoprocentně správná, musíme brát v úvahu, že pachtýř se při rozhodování vystavuje určité míře rizika a některé z rozhodnutí se mohou v budoucnu ukázat jako chybná. Do vynechaného místa by měl pachtýř doplnit, zda se bude věnovat rostlinné, či živočišné výrobě a toto rozhodnutí v průběhu pachtu neměnit bez předchozího souhlasu propachtovatele, neboť by to byl důvod k vypovězení pachtu bez výpovědní doby dle §2334, viz odstavec dva a tento paragraf platí i na odstavec tři. Čtvrtý odstavec upravuje §2348 ods.2, který říká, že pachtýř má právo vypovědět pacht i v případě, že ten je ujednán na dobu určitou, to samé platí i pro odstavec pět. Šestý odstavec pak upravuje §2335, z kterého vyplývá, že když propachtovatel vadu neodstraní a z tohoto důvodu klesne výnos z propachtované věci pachtýři, má pak právo na slevu z pachtovného. Pokud vadu odstraní na své náklady, má právo na plnou náhradu vynaložených nákladů dle §2337 ods.1. Právo na slevu vzniká za těchto podmínek:

- propachtovatel byl povinen vadu odstranit
- propachtovatel neodstraní vadu bez zbytečného dokladu
- výnos poklesl pod polovinu běžného
- pokles výnosu nastal v souvislosti s vadou propachtované věci.

Pokud vada ztěžuje nebo znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní má pachtýř pouze nepatrný výnos, má právo na prominutí pachtovného, nebo vypovězení pachtu bez výpovědní doby dle §2337 ods.2 za těchto podmínek:

- existence vady,
- vada zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci,

- lze dosáhnout pouze nepatrný výnos.

V případě porušení základních povinností pachtýře, může propachtovatel ukončit pacht bez výpovědní doby (okamžitě ukončit) dle §2334 za těchto okolností:

- přenechání věci k užívání jinému
- změna hospodářského určení věci ²
- změna užívání nebo požívání věci

Má-li strana právo vypovědět pacht bez výpovědní doby, pak ta musí být odůvodněna. Týká se doby neurčité dle §2231. (Švestka a kol., 2014)

3.1. Pachtýř je povinen užívat propachtovaný pozemek v rámci svého podnikání pouze k zemědělské výrobě, k níž byl tento pozemek propachtován. Přitom je povinen pečovat o tento pozemek jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe a na své náklady zajišťovat obvyklou a hospodárnou péči o propachtované pozemky.

3.2. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtovaný pozemek propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě.

3.3. Pachtýř není bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele oprávněn měnit druh zemědělské kultury propachtovaného pozemku ani změnit hospodářské určení pozemku.

3.4. Stane – li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilým na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době.

3.5. Zemře – li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

3.6. Pokud bude propachtovatel na propachtované věci provádět opatření, k nimž je povinen nebo oprávněn, zavazuje se pachtýři nahradit v přiměřeném rozsahu

² Neplatí v situacích, kdy je pachtýř povinen změnit hospodářské určení věci na základě rozhodnutí orgánu veřejné správy

náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vzniknou.

4. Článek IV. Pachtovné

Pachtovné si strany mohou dohodnout odlišně, než upravuje zákon. Mohou upravit splatnost, zda bude pachtovné jednorázové (jak to můžeme vidět ve vzoru níže, v odstavci čtyři), či v pravidelných intervalech. Avšak nemohou měnit úplatnost smlouvy. Pachtovní smlouva je smlouva povinně úplatná. Úplata může být peněžní nebo naturální (např. obilí). Jak je zmíněno ve druhém článku, poživací právo umožňuje poživateli brát mimořádný výnos z věci, ze které si, jako formu úplaty, může brát propachtovatel poměrnou část, pokud si to strany tak ujednají. Pokud si strany nesjednají výši pachtovného, použije se §2217 o nájmemném (výše obvyklá pro obdobnou věc v době uzavření smlouvy). Odstavec dva a tři jsou spíše jen pro ukázkou, co by měly mít strany ujednáno, aby nedocházelo ke zbytečným rozporům, avšak zákon tuto problematiku nijak zvlášť neupravuje. (nový občanský zákoník)

4.1. Pachtovné za užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu – pozemku bylo dle této smlouvy ujednáno ve výšiKČ/ha/pachtovní rok.

4.2. Pachtovné je na základě výslovné dohody smluvních stran splatné v plné výši zpětně, vždy k běžného roku, a to převodem na bankovní účet č. č./....., variabilní symbol; u banky, neurčí-li propachtovatel písemně bankovní účet jiný.

4.3. Veškeré daně a poplatky vztahující se k předmětu pachtu jdou k tíži pachtýře.

5. Článek V.

Doba zemědělského pachtu a ukončení smlouvy

„Důvodem pro dobu splatnosti je zemědělský cyklus, který se projevuje i v pachtovním roce pro zemědělský pacht.“ (Švestka, 2014) Pokud by si strany nevymezily pachtovní rok, má se za to, že je to období od 1. října do 30. září.

Smlouva je uzavřena na dobu určitou, jelikož je tak uvedeno v druhém odstavci. O uzavření na dobu neurčitou by se jednalo v případě, že:

- je to výslovně uvedeno ve smlouvě
- není smlouva sjednána písemně a je na více než dva roky
- je pacht ujednan na dobu delší než padesát let

Pokud by byla smlouva sjednána na dobu neurčitou, pak výpovědní doba bude jeden rok. Na třetí odstavce odkazuje §2338. Z posledního odstavce se dozvídáme, že pokud pachtýř pozemek poslední den nájmu nepředá, musí platit pachtovné, jakoby pacht trval. (nový občanský zákoník)

5.1. Smluvní strany berou na vědomí, že pachtovní rok je období od 1.10. do 30.9. následujícího roku.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že se pacht uzavírá na dobu určitou a to, počínaje dnem

5.3. Smluvní strany se zároveň dohodly, že před uplynutím sjednané doby pachtu je oprávněna kterákoli ze smluvních stran vyzvat druhou smluvní stranu v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby pachtu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat. Pokud vysloví druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, bude pachtovní smlouva prodloužena o dobu dalších let, tedy o dobu, na kterou byl pacht původně ujednan, jinak pacht skončí v původně ujednané době.

5.4. Ke dni skončení pachtu předá v poslední den trvání pachtu pachtýř propachtovateli předmět pachtu. Neučiní-li tak, náleží propachtovateli pachtovné, jakoby pacht trval.

6. Článek VI.

Závěrečná ujednání

Z prvního odstavce vyplývá, že změny musí probíhat písemně. Z druhého odstavce pak, že každá strana obdrží jeden stejnopis. A ve třetím odstavci smluvní strany prohlašují, že podepisují smlouvu dobrovolně, nikoliv pod nátlakem. Vše nakonec stvrdí obě strany svými podpisy.

6.1. *Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.*

6.2. *Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.*

6.3. *Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.*

V Praze..... Pachtýř:

Jméno příjmení

Společnost

funkce

(pozemkyafarmy.cz, 2015)

V Praze..... Propachtovatel:

Jméno příjmení

Společnost

funkce

6. Zemědělská výroba

Zemědělství je důležitým odvětvím národního hospodářství, jehož hlavním úkolem je výroba potravin pro výživu lidí a výroba surovin pro lehký průmysl.

Nejdůležitějším výrobním prostředkem pro zemědělství je půda.

Zemědělská výroba se rozděluje na dvě základní odvětví, na rostlinnou a živočišnou výrobu, přičemž rostlinná výroba lidem poskytuje:

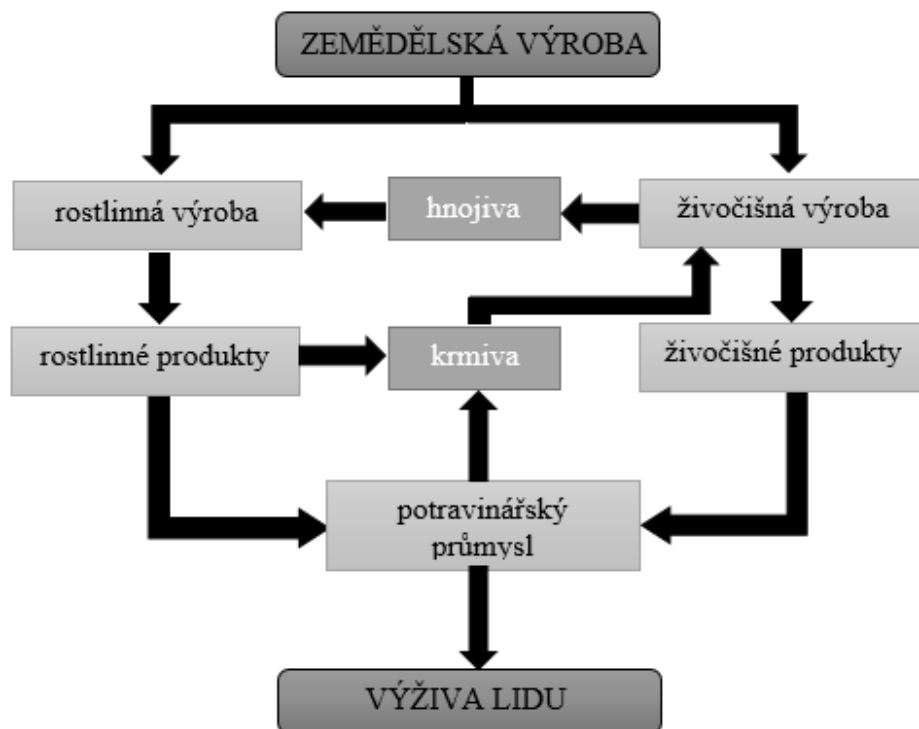
- základní suroviny pro přímou spotřebu (brambory, zeleninu, ovoce),
- suroviny pro výrobu potravin (obilí na mouku, chléb, pečivo, kroupy, krupici, ovesné vločky, cukrovku na výrobu cukru, řepku k získání oleje a čekanku na kávoviny),
- suroviny pro textilní průmysl (len),
- suroviny pro chemický průmysl a farmaceutický průmysl (mák a léčivé rostliny) aj.

Zvířata (živočišná výroba) pak poskytují obyvatelstvu:

- vysoce hodnotné potraviny (mléko, maso, vejce, mléčné výrobky, tuk a med),
- suroviny pro textilní průmysl (vlnu a hedvábí),
- suroviny pro kožedělný, kožešnický a kloboučnický průmysl (kůži, kožešiny a srst)
- suroviny pro chemický průmysl (tuky na mýdlo, lanolín na kosmetické přípravky a kosti na výrobu hnojiv),
- suroviny pro galanterní a pérařský průmysl (rohý, paznehty, peří a žíně),
- suroviny pro farmaceutický průmysl (žlázy s vnitřním vyměšováním),
- sport a zábavu (jezdeckví).

(Krištín, J., & Burda, F., 1978)

Obrázek 1: vztahy mezi živočišnou a rostlinnou výrobou a zároveň souvislost zemědělské výroby s obživou lidí



Zdroj 1: Krištín, J & Budra, F., 1978

7. Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „Návrh“) je rozdělen na tři části. První část je o úpravě zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům, druhá část o změně zákona o katastru nemovitostí a třetí část pak o účinnosti tohoto zákona.

Co se týká návrhu zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům, je upraven §3-8, v §9 je psáno o působnosti a kompetenci státní správy při nabývání daného vlastnictví. Pro účely tohoto zákona se rozumí zemědělským pozemkem zemědělská půda nebo pozemek zastavěný půdou pro tyto účely. Za zemědělský pozemek se pak nepovažuje zahrada, pozemek v zastavěném území obce nebo pozemek mimo zastavěné území obce, jestliže je určený k jiným než zemědělským účelům, jeho využití je omezeno dle jiného právního předpisu, či je přilehlý ke stavbě, sloužící pro jiné než zemědělské účely.

Nabýváním vlastnictví k zemědělskému pozemku se rozumí úplatný nebo bezúplatný převod. Vlastník nebo osoba oprávněná k převodu tohoto vlastnictví (dále jen „převodce“) převede pozemek následujícím postupem takovému zemědělskému subjektu (dále jen „nabyvatel“), jenž splňuje podmínku kategorie mikropodniku, malého nebo středního podniku.

Převodce může převést zemědělský podnik:

a) osobě, která je aktivním zemědělcem, je aktivním podnikatelem, obhospodařuje zemědělskou půdu nejméně tři roky před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví zemědělského pozemku v obci, kde se pozemek nachází a on je jejím **pachtýřem nebo nájemcem** a splňuje podmínku v případě FO trvalého pobytu na území ČR nejméně deset let nebo v případě PO je vlastněna osobami, které mají na našem území také pobyt a sídlo nejméně deset let.

b) spoluvlastníkovi zemědělského pozemku

c) osobě blízké

d) osobě, která splňuje podmínku v případě FO trvalého pobytu na území ČR nejméně deset let nebo v případě PO je vlastněna osobami, které mají na našem území

také pobyt a sídlo nejméně deset let a je aktivním zemědělcem, aktivním podnikatelem, obhospodařuje zemědělskou půdu nejméně tři roky před uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví zemědělského pozemku:

1. v obci, kde se pozemek nachází
2. v obci sousedící s obcí, kde se pozemek nachází
3. v okresu, kde se pozemek nachází
4. bez ohledu na místo podnikání

Avšak v §4 odst. 9 je psáno, že na začínající zemědělce se nevztahuje ustanovení o povinnosti provozovat zemědělskou činnost nejméně tři roky před uzavřením smlouvy. Takový zemědělec nesmí ale převedený pozemek prodat, darovat, pronajmout ani jinak zcizit a to po dobu pěti let. A musí na něm vykonávat zemědělskou činnost, pokud není zdravotně nezpůsobilý apod.

„Převodce je povinen zveřejnit nabídku na převod do vlastnictví k zemědělskému pozemku nejméně po dobu 30 dnů v Registru zveřejňovaných nabídek na převod vlastnictví k zemědělskému pozemku (dále jen „Registr nabídek“), na webovém portálu spravovaném Ministerstvem zemědělství a Státním pozemkovým úřadem.“ Ve stejných lhůtách musí být zveřejněna nabídka na úřední desce obce, kde se daný pozemek nachází. Zveřejnění je bezplatné. Po uplynutí této lhůty nabídka po šesti měsících zaniká.

Pokud po zveřejnění projeví zájem osoba, která je pachtýřem nebo nájemcem daného pozemku a splňuje podmínky (osoba popsána ve 4. odst. písmenu a), má přednost před ostatními nabyvateli. Taktéž vždy platí, že čím blíže osoba obhospodařuje půdu k půdě, ke které chce nabytí vlastnictví, tím má přednost před osobami obhospodařujícími půdu ve vzdálenějších lokalitách (obec, sousední obec, okres). Pokud žádná z těchto osob neprojeví zájem, má právo na nabytí vlastnictví k půdě osoba splňující podmínky, bez ohledu na místo podnikání.

Pokud žádný z nabyvatelů neprojeví zájem, může převodce rozšířit nabídku pro FO, která má na území ČR trvalý pobyt po dobu nejméně deseti let nebo právnická osoba, která je vlastněna osobami, které mají na území ČR trvalý pobyt nejméně deset let a stejně tak i jejich sídlo.

Zveřejnění nabídky na převod vlastnictví k zemědělskému pozemku musí obsahovat identifikační údaje převodce, údaje o pozemku z katastru nemovitostí, pokud je převod úplatný, tak i cenu za m^2 a nakonec termín a adresu na předložení nabídek na převod. Na této adrese je nabyvatel povinen potvrdit svůj zájem a v dané lhůtě ho musí také potvrdit v Registru nabídek. Pokud tak neučiní, není zařazen do dalšího řízení. Součástí potvrzení je akceptace ceny za m^2 či vyšší nabídka. Pokud převodce akceptuje cenu vyšší, je povinen stávající nabídku zrušit a v dalším kolem zveřejnit novou nabídku s akceptovanou cenou.

Žádost o ověření splnění podmínek podává nabyvatel na Státní pozemkový úřad. Žádost obsahuje identifikační údaje nabyvatele včetně jeho podpisu a přílohy. Přílohy jsou následující:

1. registrační číslo nabídky z Registru nabídek
2. potvrzení Státního pozemkového úřadu, že se jedná o zemědělský pozemek
3. doklad o splnění podmínky kategorie podniku (mikropodnik, malý nebo střední podnik)
4. doklad o splnění podmínky trvalého pobytu nebo sídla na území ČR dle výše uvedených podmínek
5. potvrzení Státního pozemkového úřadu prokazující splnění podmínek aktivního zemědělce, zemědělského podnikatele a obhospodařování zemědělské půdy dle výše uvedených podmínek
6. kopie písemného potvrzení zájmu převodci

Pokud je nabyvatel začínajícím zemědělcem, tudíž se na něj nevztahuje podmínka tří let, musí dodat přílohu, ve které bude potvrzení Státního pozemkového úřadu a čestné prohlášení o splnění podmínky.

Do 30 dnů ode dne doručení žádosti vydá Státní pozemkový úřad nabyvateli Osvědčení o splnění podmínek. Pokud ale nejsou splněny podmínky, nebo ani po výzvě státního pozemkového úřadu nabyvatel nedoplní v žádosti údaje ve stanovené lhůtě, Státní pozemkový úřad osvědčení nevydává. Rozhodnutí o nevydání Osvědčení je pak přezkoumatelné soudem.

Pokud stát, jehož právní pořádek neumožňuje FO s pobytem nebo PO se sídlem nebo občanu ČR, nabývat vlastnictví k zemědělskému pozemku, pak občan z tohoto státu, FO s pobytem nebo PO se sídlem v tomto státě, nemůže nabývat zemědělský pozemek do vlastnictví, stejně tak ho nemůže nabývat stát. To neplatí v případě převodu pozemku dědictvím

Orgánem státní správy v oblasti nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům je Ministerstvo zemědělství, které je správcem Registru nabídek. Registr nabídek je informační systém veřejné správy, kde se nabídky zveřejňují bezplatně. Dalším orgánem je Státní pozemkový úřad, který Registr nabídek vede a vydává potvrzení a Osvědčení.

Praktická část

8. Dotazníkové šetření

V praktické části jsem se rozhodla problematiku zemědělského pachtu řešit pomocí dotazníkového šetření. Jako první jsem si položila tyto výzkumné otázky:

1. Jaké plnění je častější, peněžní či naturální?
2. Jaká je situace ceny zemědělského pachtu?
3. Jaký pacht, z hlediska délky trvání, je výhodný?

4. Pokud Návrh o nabývání zemědělských pozemků nabyde účinnosti, bude pro zemědělce výhodný?

Na základě těchto otázek jsem vypracovala hypotézy, které se pomocí dat z dotazníků následně pokusím potvrdit nebo vyvrátit.

Hypotézy:

1. Peněžní plnění je častější než plnění naturální
2. Cena pronajímané půdy oproti předchozím rokům roste
3. Sjednání víceletého pachtu je výhodnější
4. Účinnost Návrhu o nabývání zemědělských pozemků je ve prospěch zemědělců

Dotazník vyplnilo 24 respondentů, které jsem získala metodou lavinového výběru. Tato metoda mi přišla nejvhodnější, jelikož není snadné navázat kontakt s osobami, které pachtují či propachtovávají zemědělskou půdu. Oslovila jsem tedy dva respondenty, kteří mi následně pomohli navázat kontakt s dalšími osobami vhodnými pro můj výzkum.

Z důvodu citlivosti některých informací vyplývajících z otázek byly všechny dotazníky anonymní, a proto neuvádím jména respondentů.

Výzkumný soubor tedy tvoří FO či PO zainteresované do problematiky pachtu. Těmto osobám, které se nacházejí v mém okolí, jsem dotazník donesla osobně a ostatním respondentům, jež jsem získala metodou lavinového výběru, jsem dotazník zaslala na e - mail.

8.1. Hypotézy

1. Peněžní plnění je častější než plnění naturální

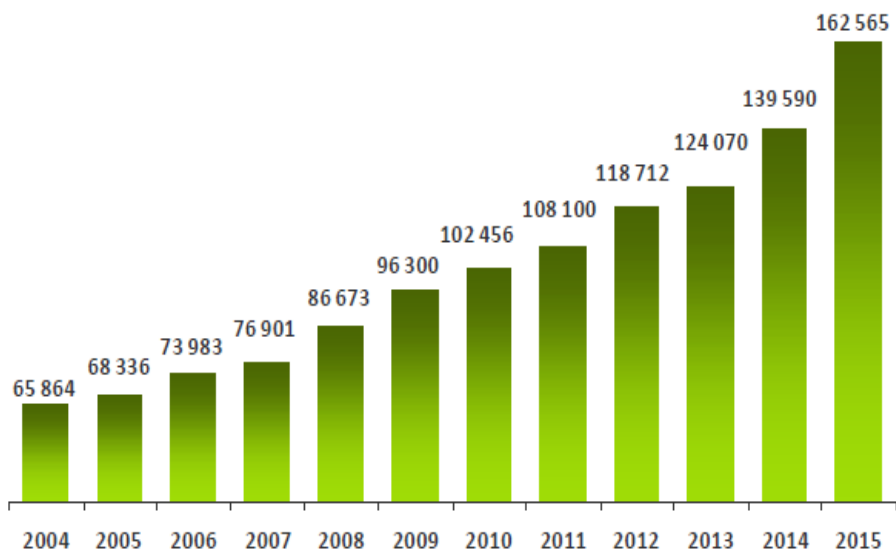
Vezmeme – li v úvahu, že naturální plnění se sjednává jako určité procento z výnosu, pak by naturálie, v podobě například brambor³, za jeden hektar činily 260 kilogramů, za předpokladu pouze jednoprocenního pachtovného. Pokud pozemek propachtovává člověk, který se nezabývá zemědělstvím nebo nehosподаří, pak je pro něj 260 kilogramů brambor nespotebovatelné množství. Ostatní plodiny jako řepka, kukuřice, obiloviny, jsou pro nehosподаřícího člověka ještě méně potřebné než brambory, a proto většina propachtovatelů volí jako pachtovné peněžní plnění.

2. Cena pronajímané půdy oproti předchozím rokům roste

Jelikož roste cena půdy obecně, můžeme předpokládat, že bude růst i cena za půdu pronajatou. Na grafu č. 1. můžeme vidět růst cen zemědělské půdy od roku 2004 do roku 2015, kde je očividný jejich nárůst.

Graf 1: vývoj tržních cen zemědělské půdy

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004- 2015 (Kč/ha)



Zdroj : FARMY.CZ s.r.o.

³ Podle ČSÚ (2014) je průměrné množství brambor téměř 26 tun na hektar

3. Sjednání víceletého pachtu je výhodnější

Jakmile je pacht ujednán na více let, pachtýř má sám zájem na tom, aby byla půda kvalitní, tudíž se o ni řádně stará. Zatímco u krátkodobého pachtu se pachtýři nevyplácí do půdy investovat.

4. Účinnost Návrhu o nabývání zemědělských pozemků je ve prospěch zemědělců

Přestože zemědělský pacht je velice aktuální téma. Rozhodla jsem se ve své práci věnovat Návrhu zákona, který se momentálně pachtu hodně dotýká a může mít zásadní vliv. Stanovit tuto hypotézu nebylo vůbec jednoduché. Původní úmysl Návrhu, tedy ochranu půdy před jejím výprodejem, spekulativními nákupy či její ochranu před zneužíváním zemědělských podpor, v tom ale všichni nevidí.

Podle agrocr.cz by měli být chráněni všichni aktivní zemědělci bez rozdílu na jejich velikost tím, že budou mít předkupní právo a bude zveřejněn záměr prodeje. Důvodem Návrhu údajně je, že se denně odkoupí 15 hektarů zemědělské půdy, která je využita pro jiné, než zemědělské účely. Tím Česká republika přichází o půdu, která je naším bohatstvím a pro mnohé i výrobním faktorem.

Majitelé půdy se prý setkávají s nabídkami odkupu půdy za ceny, které vysoce převyšují jejich hodnotu a finanční možnosti subjektů, kteří na ní hospodaří. Zemědělci se potýkají se zvyšujícími nájmy a cenami za půdu.

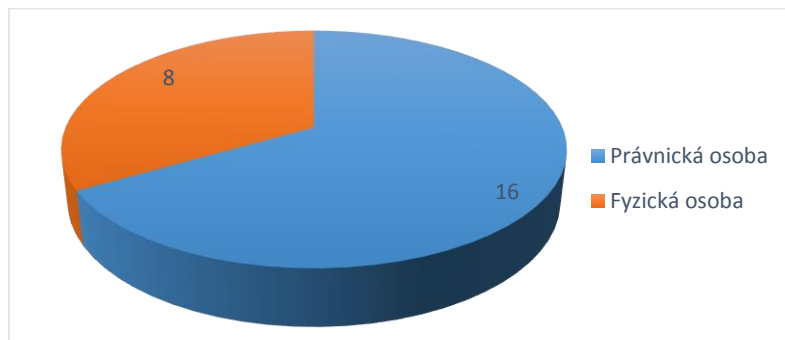
Na druhé straně se zemědělci bouří, že tento zákon způsobí omezení práv vlastníka, jeho svobodu a bude ve prospěch realitních magnátů apod. „*Česká agrární lobby tlačí na uzákonění předkupního práva pro nájemce zemědělské půdy po slovenském vzoru. Její návrh ale nevyloučí ze hry spekulanty a cizince. Snadno se dostanou k tisícům hektarů polí a luk, když koupí rovnou celý zemědělský podnik Zákon jen posílí pozemkové magnáty a poškodí vlastníky.*“ (Svazvlastnikupudy, 2016)

Hypotézu jsem se nakonec rozhodla zkonstruovat ve prospěch zemědělců, z toho důvodu, že Návrh zákona pochází od Agrární komory České republiky, která je apolitickou, zákonem zřízenou organizací, která by měla hájit zájmy zemědělců.

8.2. Dotazník

1. Uveďte povahu právního subjektu

Graf 2: povaha právního subjektu

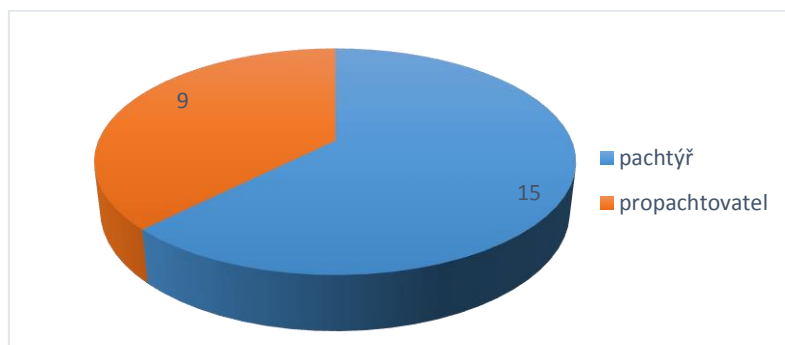


Zdroj: vlastní zpracování

Z 24 respondentů bylo 16 právníckých osob a 8 osob fyzických.

2. Uveďte vztah vlastnictví k půdě

Graf 3: vlastnický vztah k půdě

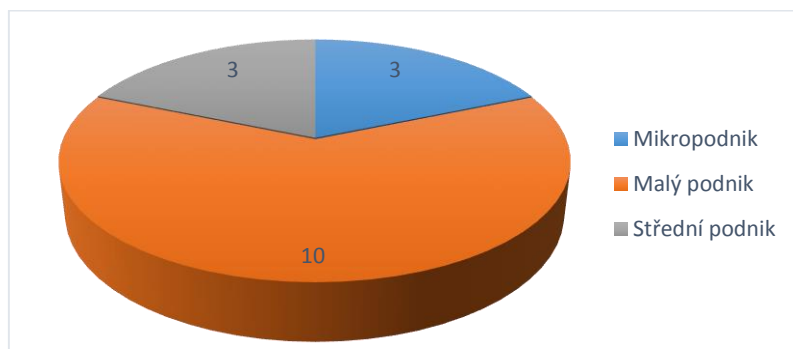


Zdroj: vlastní zpracování

Ve druhé otázce mě zajímalo, jaký má respondent vlastnický vztah k půdě. Byla to povinná otázka, na kterou byla pouze jedna odpověď možná. V případě, že by osoba byla jak pachtýřem, tak propachtovatelem, vyplnila dotazník dvakrát, jednou z pohledu pachtýře a podruhé z pohledu propachtovatele. Mezi respondenty bylo 15 pachtýřů a 9 propachtovatelů, což znamená, že ani jeden dotazník nebyl vyplněn dvakrát.

3. V případě právnické osoby, vyberte povahu Vašeho podniku dle počtu zaměstnanců

Graf 4: povaha podniku

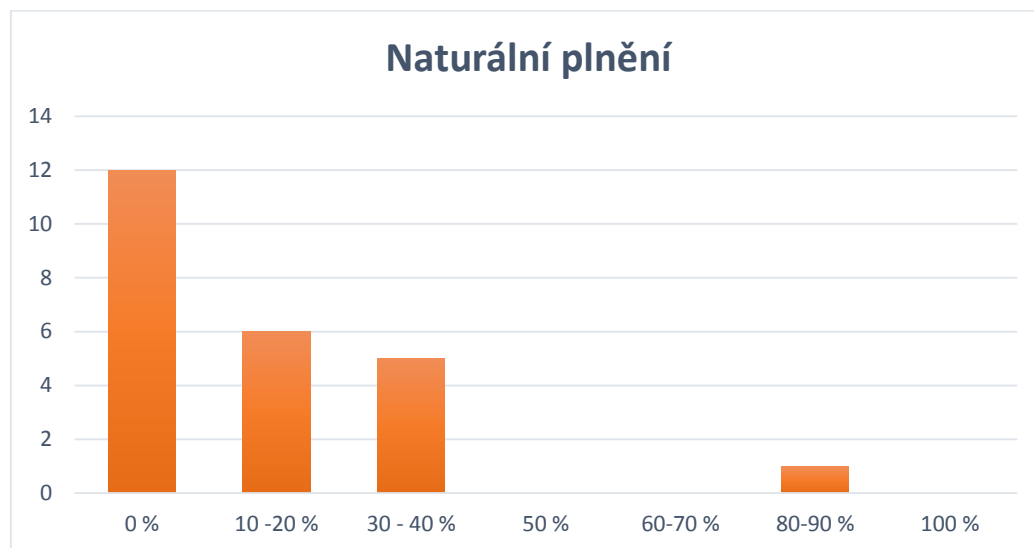


Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka navazovala na první otázku, kde 16 respondentů odpovědělo, že jsou právnickou osobou. Z těchto 16 dotazovaných pak odpověděli 3 respondenti, že jejich podnik je mikropodnik, další 3 respondenti měli povahu malého podniku a zbylých 10 respondentů středního podniku. Odpověď, že povaha podniku je velký podnik, což znamená více než 250 zaměstnanců, nebyla zaznamenána ani jednou.

4. V přibližně jakém procentuálním poměru je plnění za veškerou vaši půdu

Graf 5: procentuální poměr plnění – naturální plnění

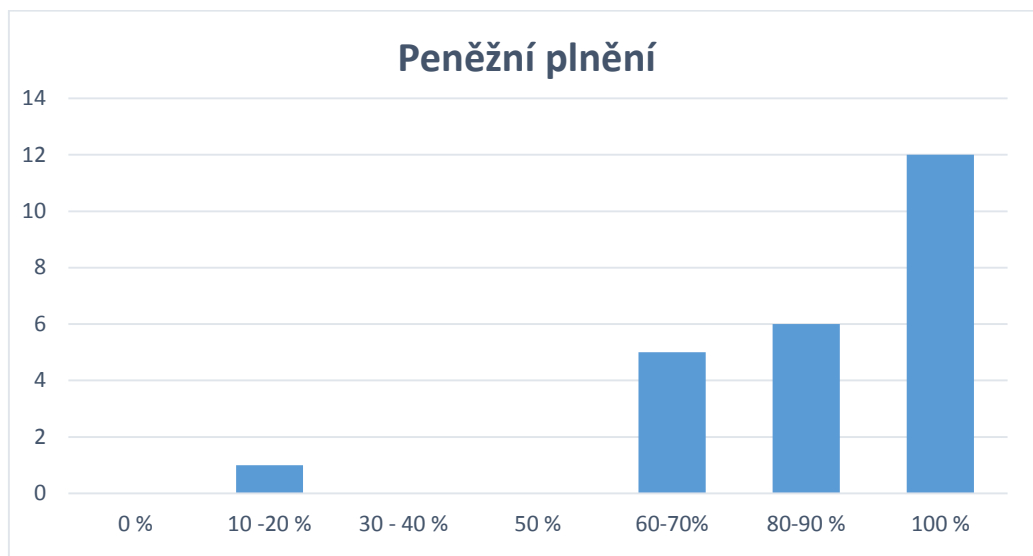


Zdroj: vlastní zpracování

Odpovědi respondentů na tuto otázku jsem pro lepší přehlednost dala do dvou grafů. Oba grafy vyjadřují v podstatě stejné odpovědi, ale vždy z jiného úhlu pohledu. Otázka byla: „V přibližně jakém procentuálním poměru je plnění za veškerou vaši půdu“ na ní měl respondent na výběr 7 odpovědí, přičemž každá odpověď se skládala z procent naturálního plnění a k tomu zbylá procenta pro plnění peněžní (např. za a) 0 % plnění naturální, 100 % plnění peněžní; za b) 10-20 % plnění naturální, 80-90 % plnění peněžní; ... za g) 100 % plnění naturální, 0 % plnění peněžní).

První graf je z pohledu naturálního plnění, kde 12 respondentů odpovědělo, že naturální plnění za jejich veškerou půdu není u žádného z pozemků. Dalších 6 respondentů odpovědělo, že pachtovné v naturáliích je u 10 až 20 % jejich pozemků. Za 30 až 40 % půdy je naturální plnění u pěti respondentů. A pouze 1 dotazovaný odpověděl, že naturální plnění je u 80 až 90 % pozemků.

Graf 6: procentuální poměr plnění – peněžní plnění

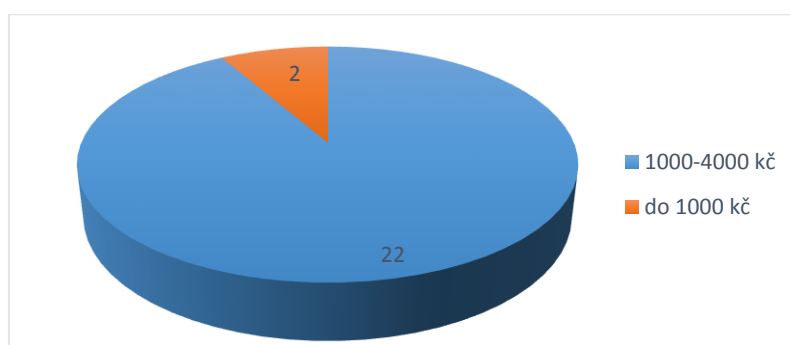


Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu č. 6 vyplývá, že u 12 respondentů, což je 50 %, je peněžní plnění za veškerou jejich půdu. Dalších 25 % dotazovaných odpovědělo, že pachtovné v penězích je za 80 až 90 % zemědělských pozemků. U pěti dotazovaných (ne celých 21 %) je peněžní plnění za 60 až 70 % půdy. A pouze jeden respondent tvrdí, že pachtovné v penězích je pouze u 10 až 20 % pozemků.

5. V případě peněžního plnění, uveďte výši nájemného v Kč/ha/rok bez daně

Graf 7: výše nájemného



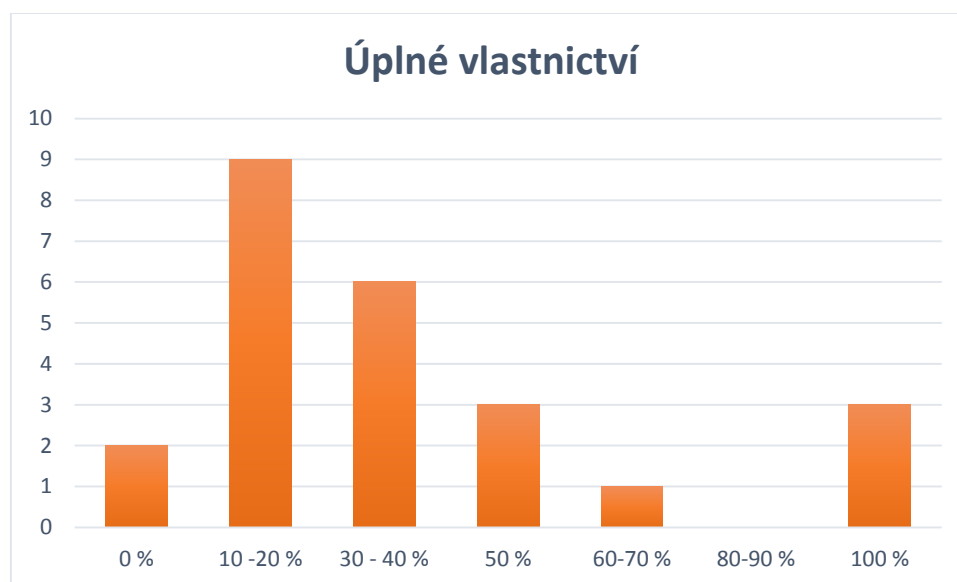
Zdroj: vlastní zpracování

Na tuto otázku odpovědělo 22 respondentů, což je téměř 92 %, že výše nájmného je v rozmezí od 1000 do 4000 korun za hektar bez daně.

Pouze 2 respondenti uvedli, že výše nájmného je nižší než 1000 korun. Odpověď více než 4000 korun nebyla žádná.

6. Uveďte v procentech, kolik zemědělské půdy máte v úplném vlastnictví a kolik v nájmu

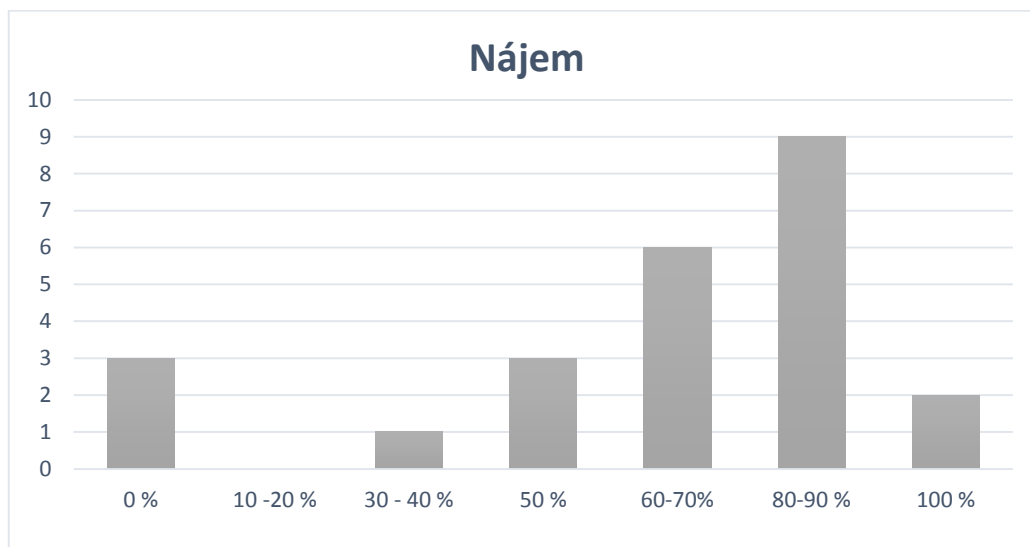
Graf 8: poměr půdy – úplné vlastnictví



Zdroj: vlastní zpracování

Odpovědi na tuto otázku jsem opět pro lepší přehlednost rozdělila do dvou grafů. Oba grafy vyjadřují stejné odpovědi, pouze z jiného úhlu pohledu. Na první graf je nahlíženo jako na poměr půdy, která je v úplném vlastnictví. Nejvíce odpovědí, tedy 9, je u odpovědi 10 až 20 % půdy v úplném vlastnictví. Dalších 25 % respondentů tvrdí, že v úplném vlastnictví mají 30 až 40 % pozemků. Tři respondenti mají 50 % půdy v úplném vlastnictví a 50 % v nájmu. Další tři dotazovaní odpověděli, že veškerá jejich půda je v úplném vlastnictví a pouze 2 respondenti nemají žádnou půdu v úplném vlastnictví, tedy veškerá jejich půda je v nájmu.

Graf 9: poměr půdy - nájem



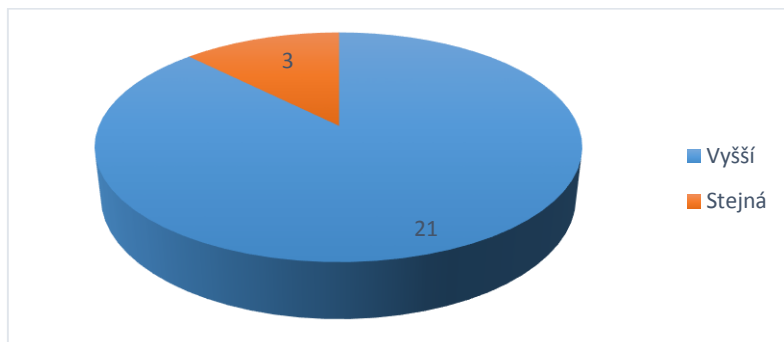
Zdroj: vlastní zpracování

To samé u tohoto grafu, nejvíce odpovědí je u odpovědi 80 až 90 % půdy v nájmu, takto odpovědělo devět respondentů. Na druhém místě je odpověď 60-70 % zemědělských pozemků v nájmu, kterou označilo 6 respondentů. Pouze 3 respondenti nemají žádnou půdu ve vlastnictví. Další 3 respondenti mají 50 % půdy v nájmu. Veškerou svou půdu v nájmu, tedy odpověď 100 %, mají 2 respondenti. A pouze jeden respondent má v nájmu 30 až 40 % pozemků.

Z těchto grafů k otázce č. 6 vyplývá, že necelých 40 % respondentů má v nájmu 80 - 90 % půdy a vlastní pouze 10-20 % půdy. Dalších 25 % respondentů odpovědělo, že v nájmu má 60-70 % půdy a v úplném vlastnictví 30-40 % půdy. Z těchto výsledků je zřejmé, že většina zemědělských objektů stále hospodaří na cizí půdě.

7. Jaká je podle vás situace ceny pronajímané půdy na trhu oproti předchozím rokům

Graf 10: situace ceny pronajímané půdy

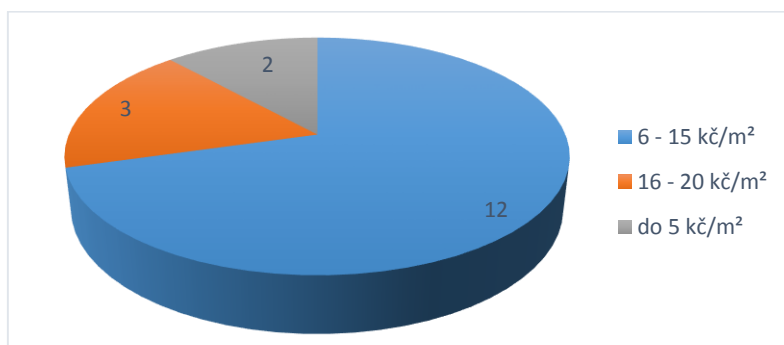


Zdroj: vlastní zpracování

Většina respondentů, tedy 87,5 % si myslí, že cena za pronajímanou půdu je větší, pouze 3 respondenti, kteří představují 12,5 % je toho názoru, že cena se oproti předchozím rokům nezměnila.

8. Uveďte cenu, za kterou jste koupili pozemek k zemědělským účelům za poslední rok v (v případě, že jste tak učinili)

Graf 11: cena nakoupeného pozemku



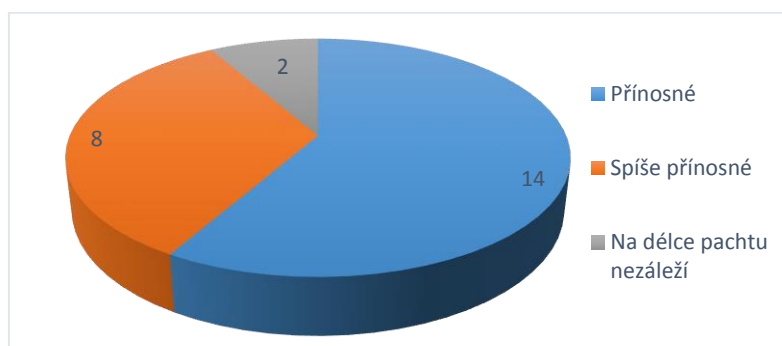
Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka byla nepovinná, protože nemůžeme brát v úvahu, že všichni respondenti si v loňském roce koupili pozemek. Přesto na tuto otázku odpovědělo 17 respondentů,

což je téměř 72 % dotazovaných. Necelých 71 % z nich odpovědělo, že cena za koupi pozemku se pohybovala mezi 6-15 korunami za metr čtvereční, za vyšší cenu koupilo pozemek téměř 18 % respondentů a to byla cena do 20 korun za metr čtvereční. Za nižší cenu než 6 korun koupilo zemědělský pozemek téměř 12 %, což odpovídá 2 respondentům.

9. Sjednání víceletého pachtu (na 5 a více let) je pro vás ekonomicky

Graf 12: víceletý pacht

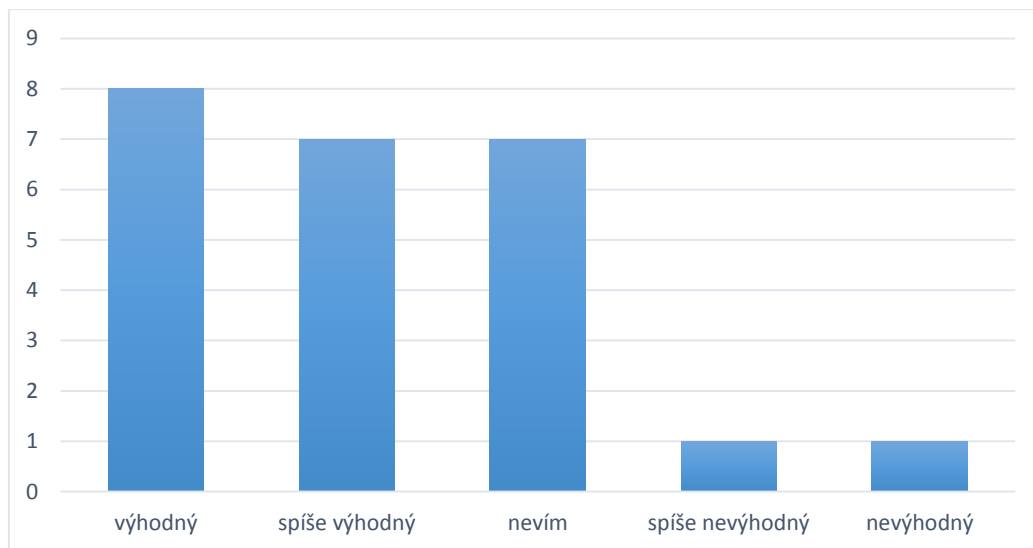


Zdroj: vlastní zpracování

Pouze 14 respondentů, což je 58 %, tvrdí, že sjednání víceletého pachtu je pro ně ekonomicky přínosné, ale dalších 8 respondentů uvádí, že víceletý pacht je pro ně spíše přínosný, což znamená, že pro více než 91 % respondentů je víceletý pacht výhodou. Pouze 2 respondenti uvádějí, že na délce pachtu nezáleží.

10. Pokud Návrh zákona o nabytí vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí nabyde účinnosti, bude pro vás ekonomicky

Graf 13: návrh zákona



Zdroj: vlastní zpracování

Na grafu č. 13 můžeme vidět různorodé odpovědi, což může být následkem toho, že tato otázka se týká návrhu a respondenti mohou pouze odhadovat, jaké pro ně bude mít zákon dopady, pokud nabyde účinnosti. Nejspíš proto 7 respondentů odpovědělo, že neví, což je 29 % všech dotazovaných. Přes 52 % respondentů si nemyslí, že pro ně tento zákon bude nevýhodný. A pouze 2 respondenti si myslí, že tento zákon pro ně nebude výhodný.

8.3. Vyhodnocení hypotéz

1. Peněžní plnění je častější než plnění naturální

Tuto hypotézu potvrzuje graf č. 6, kde 12 respondentů (což je 50 %) odpovědělo, že peněžní plnění je za veškerou jejich půdu. Dalších 6 dotazovaných (25 %) odpovědělo, že peněžní plnění je za 80 až 90 % jejich půdy. A u dalších 5 respondentů (necelých 21 %) je pachtovné v penězích za 60 až 70 % půdy.

2. Cena nájmu půdy oproti předchozím rokům roste

V otázce č. 8 (graf č. 12) odpovědělo 87,5 % respondentů, že cena nájmu půdy oproti předchozím rokům roste a pouze 12,5 % respondentů si myslí, že cena půdy je stejná, tudíž můžeme tuto hypotézu potvrdit.

3. Sjednání víceletého pachtu je výhodnější

Tuto hypotézu potvrzuje otázka č. 9 z dotazníku (graf č. 12), kde 14 respondentů, což je 58 %, tvrdí, že sjednání víceletého pachtu je pro ně ekonomicky přínosné, ale dalších 8 respondentů uvádí, že víceletý pacht je pro ně spíše přínosný, což znamená, že pro více než 91 % respondentů je víceletý pacht výhodou. Pouze 2 respondenti uvádějí, že na délce pachtu nezáleží.

4. Účinnost Návrhu o nabývání zemědělských pozemků je ve prospěch zemědělců

Na tuto hypotézu odkazuje poslední otázka v dotazníku a graf č. 13, kde 8 dotazovaných odpovědělo, že tento zákon by pro ně byl výhodný. Dalších 7 respondentů si myslí, že by byl spíše výhodný. Což znamená, že více než 62 % dotazovaných si myslí, že tento zákon by pro ně nebyl nevýhodný. Proto můžeme tuto hypotézu potvrdit

8.4. Shrnutí zemědělského pachtu v České republice v komparaci se Slovenskem

Dle Fialové (2015, 7. dubna) je cena půdy v České republice nejnižší z celé Evropy. Na našem území je hodnota zemědělského pozemku 13 korun za metr čtvereční, což odpovídá i průzkumu z dotazníkového šetření, kde bylo nejvíce odpovědí, že cena za pozemek nakoupený v loňském roce, se pohybovala mezi 6-15 korunami. Zatímco na Slovensku je cena téměř dvakrát větší a činí v přepočtu 25 korun za metr čtvereční.

Pokud bychom brali výši nájemného, tak ta se stanoví obvykle z 2-5 % z ceny pozemku. Pokud budeme brát v úvahu, že k roku 2015 byla průměrná cena (graf č. 1) 162 565 korun za hektar, pak cena pachtu by byla 3 251 až 8 128 korun. Podle dotazníkového šetření odpovídá pacht dvěma procentům z půdy, jelikož všichni respondenti odpověděli, že cena za pronajatou půdu je nižší než 4000 korun.

Podle eagri (2016) je v České republice až 90 % půdy pronajaté, což se potvrdilo i v dotazníkovém šetření, kde nejvíce odpovědí bylo, že v nájmu mají respondenti kolem 80 až 90 % půdy. Podle Budaye & Grausové (2015) je na tom Slovensko procentuálně úplně stejně. „*Slovenskí farmári hospodária približne na jednej desatine vlastnej pôdy, zvyšok tvorí pôda prenajatá; Na Slovensku je prevažná časť poľnohospodárskej pôdy v súkromnom vlastníctve. Väčšina vlastníkov pôdy neobhospodaruje, ale ju prenajíma.*“⁴

Na Slovensku jsou nejčastěji uzavírány smlouvy o pronájmu půdy na 5 až 10 let, což koresponduje i s mým dotazníkovým šetřením, kde nejčastější odpovědí bylo, že víceletý pacht je ekonomicky výhodný. (Buday & Grausová, 2015)

Dále je důležité podotknout, že zemědělský pacht nemá na Slovensku oproti České republice svoji úpravu. Na Slovensku se jedná o nájem hospodářského pozemku dle zákona č. 504/2003, zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, který je ukotven v pozemkovém právu. (Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, 2003)

⁴ Překlad: Slovenští farmáři hospodaří přibližně na jedné desetíně vlastní půdy, zbytek tvoří půda pronajatá; Na Slovensku je převážná část zemědělské půdy v soukromém vlastnictví. Většina vlastníků půdy neobhospodařuje, ale pronajímá ji.

9. Závěr

Cílem této práce bylo zpracovat problematiku pachtu jako prostředku k zajištění výroby. V teoretické části je komparace právní úpravy pachtu dle nového občanského zákoníku se staršími úpravami. Dále je popsán vzor pachtovní smlouvy a její náležitosti podle nového občanského zákoníku. Na závěr teoretické části je shrnut Návrh zákona o nabývání zemědělských pozemků a o změně zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který je více zkoumán v praktické části a je i jednou z hypotéz.

V praktické části byly stanoveny čtyři hypotézy. První hypotézu, že peněžní plnění je častější než plnění naturální, se na základě dotazníkového šetření podařilo potvrdit. I druhou hypotézu, že cena nájmu půdy oproti předchozím rokům roste, se podařilo potvrdit. Třetí hypotézu, že víceletý pacht je výhodnější, než pacht krátkodobý se podařilo také potvrdit. Odpovědi, že víceletý pacht je výhodný, byly zaznamenány jak ze strany pachtýřů, tak i ze strany propachtovatelů. Poslední hypotézu, že účinnost Návrhu o nabývání zemědělských pozemků je ve prospěch zemědělců, se také podařilo potvrdit, přestože bylo dost respondentů, kteří si zatím názor na tento Návrh neutvořili, nebo o něm nevěděli, a proto na otázku, zda by pro ně byl výhodný, odpovídali „nevím“.

Celkový přínos této práce shledávám v lepším porozumění problematice zemědělského pachtu ať už z ekonomického hlediska nebo z hlediska právního. Ekonomické faktory byly zkoumány spíše v praktické části této práce v podobě dotazníkového šetření s osobami, které půdu pronajímají, tudíž ji poskytují k zemědělským účelům a mají z ní výnos, nebo s osobami, které mají půdu v nájmu, čímž pro ně hraje roli obživy. Z právního hlediska jsem zlepšila svou orientaci v novém občanském zákoníku a hlouběji nahlédla do jak současného ustanovení o pachtu, tak i dřívějšího, kde kořeny této právní úpravy sahaly ještě do doby před našim letopočtem.

I. Summary

The aim of this work is to handle the issue of agricultural leasing as the composition of production. Also included is a comparison of this issue under the Civil Code, Law No. 89/2012 Coll., Civil Code (hereinafter referred to as "NOZ") and the old Civil Code, Act No. 40/1964 Coll., Civil Code (hereinafter referred to as "OZ ").

The chosen theme is based on a survey among lessee and lessor primarily focused on after-straightening length of leasing and rents (in cash or in benefits of kind), and other specifics of the economic use of agricultural land. The work is complemented by the area of leasing in general and leasing plant in comparison with a particular country of the European Union.

The thesis is divided into two main parts. Theoretical and practical part.

In the theoretical part is described land in general, public register and inventory. Then I described agricultural leasing process and compared this issue under the year 2014. That time was agricultural leasing defined by Civil Code from the 1964 and after year 2014 was defined by New Civil Code. There is also the agricultural leasing contract template defined by New Civil Code.

In the practical part there were investigated four hypotheses. The research was implemented by questionnaires. From the evaluation of the questionnaires the result is that the price of land is increasing in time, rent in cash is more common than benefits in kind, several years lease is advantageously for lessee even for lessor and that Proposal of Acquisition Agricultural Land is in favour of farmers.

Keywords: agricultural leasing, Civil Code, New Civil Code, lessee, lessor, production, rents, lease contract

II. Seznam použitých zdrojů

Bartošek, M. (1994). *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia.

Bičovský, J., Fiala, J. & Holub, M. (2000). *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku) podle právního stavu k 1.1.(7. dopl. vyd.)*. Praha: Linde.

Damohorský, M., & Smolek, M. (2001). *Zemědělské právo - učební pomůcka*. Praha: Univerzita Karlova.

Eliáš, K., Zuklínová, M., Gaňo, J. Svatoš, M., (2012). *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit.

Fiala, J., Holub, M. (2006). *Občanský zákoník: Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou*. Praha: Linde.

Hulmák, M. (2014). *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck

Janků, M., Salachová, B., Mervartová, J., Jurčík, R., Tomeš, I., Tuza, J., ... Hrdličková, A. (2010). *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck.

Jehlička, O., Švestka, J., & Škárová, M. (2004). *Občanský zákoník: komentář*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck

Kincl, J., Urfus, V., & Skřejpek, M. (1995). *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck.

Krištín, J., & Burda, F. (1978) *Zemědělská výroba*. Praha: SZN.

Liška, P. (1991). *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a předpisy související: výklad*. Praha: Prospektrum.

Němčec, J. (2004). *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky.

Novotný, P., Budíková, P., Ivičičová, J., Kedoňová K., Štrosová, I., Štýsová, M. (2014). *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: Grada.

Svejkovský, J., Kabelková, E., & Vychopeň, M. a kol. (2014) *Vzory smluv, petitů a základacích listin dle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck.

Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., Bajura, J., Bányaniová, A., Bělina, M., ... Uhlíř, D. (2014). *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s.

Uhlířová, M. (2015). *Základy práva pro studenty Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích.

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Československo. (1992) *Zákon č. 334 ze dne 12. února 1992 České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu* (Sbírka zákonů České republiky, 68). Praha, Česká republika: Tiskárna ministerstva vnitra. Dále dostupné z <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334>

Internetové zdroje:

FARMY.CZ.(2016) *Zpráva o trhu s půdou* [Online]. Dostupné 8. dubna 2016 z [http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA %20o %20trhu %20s %20pudou %20FARMYCZ %20leden %202016.pdf](http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202016.pdf)

Český statistický úřad. (2014). *4. Naturální ukazatele* [Online]. Dostupné 8. dubna 2016 z <https://www.czso.cz/documents/10180/20534368/320258a04.docx/c48cc93d-a572-4e05-b838-98b3ff8b28a0?version=1.0>.

Pozemky a farmy. (2015). *Vzor pachtovní smlouvy* [Online]. Dostupné 8. dubna 2016 z http://www.pozemkyafarmy.cz/galerie/tinymce/vzor_pachtovni_smlouvy.pdf

Svaz vlastníků půdy. (2016). *Česká půda jen pro vyvolené* [Online]. Dostupné 8. dubna 2016 z <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/aktuality/ceska-puda-jen-pro-vyvolene.html>

Fialová, Z. (2015, 7. dubna). Vztah k půdě se trochu narovná: Otázky pro Jana Sirotku, jednoho ze zakladatelů společnosti CleverMaps. *Publicistika*. Dále dostupné 12. dubna z http://www.clevermaps.cz/wp/wp-content/uploads/2015/04/2015_Zemedelec.pdf

eagri. *Zemědělství* [Online]. Ministerstvo zemědělství, ©2009-2015. Dostupné 12. dubna 2016 z <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/>

Buday, Š. & Grausová, G. (2015) *Mezinárodní konference: Udržitelný rozvoj krajiny s využitím nástrojů pozemkových úprav a agroekologických systémů, Trh s půdou a nájom poľnohospodárskej pôdy na Slovensku*, 16.-17. jún 2015, Hotel Bezděz - Máchovo jezero. Dále dostupné z http://fzp.ujep.cz/konference/16-06-2015/prezentace/06_Buday.pdf

Slovensko. (2003) Zákon č. 504/2003, zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (Zbierka zákonov Slovenskej republiky, 210). Slovenská republika. Dále dostupné z <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2003-504>

III. Seznam obrázků a grafů

Obrázek 1: vztahy mezi živočišnou a rostlinnou výrobou a zároveň souvislost zemědělské výroby s obživou lidí	25
Graf 1: vývoj tržních cen zemědělské půdy.....	31
Graf 2: povaha právního subjektu.....	33
Graf 3: vlastnický vztah k půdě	33
Graf 4: povaha podniku	34
Graf 5: procentuální poměr plnění – naturální plnění.....	35
Graf 6: procentuální poměr plnění – peněžní plnění	36
Graf 7: výše nájemného	36
Graf 8: poměr půdy – úplné vlastnictví	37
Graf 9: poměr půdy - nájem.....	38
Graf 10: situace ceny pronajímané půdy	39
Graf 11: cena nakoupeného pozemku.....	39
Graf 12: víceletý pacht.....	40
Graf 13: návrh zákona.....	41

IV. Seznam příloh

Příloha č. 1: Dotazník

Příloha č. 2: Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

V. Přílohy

Dotazník

Dobrý den, jmenuji se Nikola Bergerová a jsem studentkou 3. ročníku Ekonomické fakulty Jihočeské Univerzity v Českých Budějovicích, momentálně provádím výzkum ke své bakalářské práci, kde se věnuji problematice zemědělského pachtu jako prostředku k zajištění výroby. Na základě toho bych Vás chtěla požádat o anonymní vyplnění dotazníku, který obsahuje 10 otázek.

Předem děkuji za Váš čas a zodpovězené otázky.

1. Uveďte povahu právního subjektu
 - a) Fyzická osoba
 - b) Právnícká osoba

2. Uveďte vztah vlastnictví k půdě
 - a) Pachtýř
 - b) Propachtovatel

3. V případě právnícké osoby, vyberte povahu Vašeho podniku dle počtu zaměstnanců
 - a) Mikropodnik (méně než 10 osob)
 - b) Malý podnik (méně než 50 osob)
 - c) Střední podnik (méně než 250 osob)
 - d) Velký podnik

4. V přibližně jakém procentuálním poměru je plnění za veškerou vaši půdu

Naturální	Peněžní
a) 0	100
b) 10-20	80-90
c) 30 – 40	60-70
d) 50	50
e) 60-70	30-40
f) 80 – 90	10-20
g) 100	0

5. V případě peněžního plnění, uveďte výši nájemného v Kč/ha/rok bez daně

- a) Do 1000 Kč
- b) 1000 – 4000 Kč
- c) Více než 4000 Kč

6. Uveďte v procentech, kolik zemědělské půdy máte v úplném vlastnictví a kolik v nájmu

Úplné vlastnictví	Nájem
a) 0	100
b) 10-20	80-90
c) 30 – 40	60-70
d) 50	50
e) 60-70	30-40
f) 80 – 90	10-20
g) 100	0

7. Uveďte cenu, za kterou jste koupili pozemek k zemědělským účelům za poslední rok v (v případě, že jste tak učinili)

- a) Do 5 Kč/m²
- b) 6 – 15 Kč/m²
- c) 16 – 20 Kč/m²
- d) Více než 20 Kč/m²

8. Jaká je podle vás situace ceny pronajímané půdy na trhu oproti předchozím rokům

- a) Nižší
- b) Stejná
- c) Vyšší

9. Sjednání víceletého pachtu (na 5 a více let) je pro vás ekonomicky

-
- a) přínosné
 - b) spíše přínosné
 - c) na délce pachtu nezáleží
 - d) méně přínosné
 - e) nepřínosné

10. Pokud Návrh zákona o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí nabyde účinnosti, bude pro vás ekonomicky

- a) výhodný
 - b) spíše výhodný
 - c) nevím
 - d) spíše nevýhodný
 - e) nevýhodný
-

Návrh ZÁKON

ze dne

o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky: Část první

NÁVRH ZÁKONA

§ 1 Předmět úpravy

Tento zákon upravuje:

- a) postup nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům stanovených v § 2,
- b) působnost a kompetence státní správy při nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům podle tohoto zákona.

§ 2 Zemědělský pozemek

(1) Zemědělským pozemkem pro účely tohoto zákona s výjimkou pozemků uvedených v odstavci 2, se rozumí zemědělská půda¹⁾ nebo pozemek zastavěný stavbou pro zemědělské účely.

(2) Za zemědělský pozemek se podle tohoto zákona nepovažuje:

- a) Zahrada²⁾
- b) Pozemek, podle odst.1, v zastavěném území obce³⁾
- c) Pozemek, podle odst.1, mimo zastavěné území obce, jestliže:
 1. je určený na jiné než zemědělské účely podle jiného právního předpisu⁴⁾,
 2. jeho zemědělské využití je omezeno podle jiného právního předpisu⁵⁾,
 3. je přilehlý ke stavbě pro jiné než zemědělské účely, se kterou svým umístěním a současně svým využitím tvoří souvislý funkční celek,

§ 3 Nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku

(1) Nabýváním vlastnictví k zemědělskému pozemku pro účely tohoto zákona se rozumí úplatný nebo bezúplatný převod⁶⁾, popřípadě převod za účelem výkonu zástavního práva⁷⁾ nebo výkonu zajišťovacího převodu práva⁸⁾.

(2) Za nabývání vlastnictví k zemědělskému pozemku, pro účely tohoto zákona, se nepovažuje bezúplatný převod do vlastnictví oprávněných osob podle jiného právního předpisu⁹⁾ a převod podle jiného právního předpisu¹⁰⁾.

¹⁾ Zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb., zákon o katastru nemovitostí č.256/2013 Sb., ve znění zákona č.86/2015 Sb.

²⁾ Vyhláška o katastru nemovitostí č. 357/2013 Sb.

³⁾ Zákon o územním plánu a stavební zákon.

⁴⁾ Stavební zákon, z. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva (zákon o vyvlastnění).

⁵⁾ Zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon, energetický zákon.

⁶⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁾ Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě 229/91 Sb.

¹⁰⁾ Zákon o Státním pozemkovém úřadu č. 503/2012 Sb., Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

(3) Tento zákon se nevztahuje na nabývání vlastnictví k zemědělskému pozemku při realizaci pozemkových úprav¹¹⁾ a při převodu vlastnictví ve veřejném zájmu na účel, pro který lze zemědělský pozemek vyvlastnit¹²⁾.

§ 4 Postup při nabývání vlastnictví k zemědělskému pozemku

(1) Vlastník nebo jiná osoba oprávněná k převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku (dále jen převodce), převede zemědělský pozemek postupem podle tohoto zákona pouze takovému zemědělskému subjektu, který splňuje podmínku kategorie mikropodniku nebo malého nebo středního podniku¹³⁾

(2) Převodce může zemědělský pozemek převést bez splnění podmínek podle odstavců 4 - 9 a podle §5 a §6 do vlastnictví pouze:

a) osobě, která je aktivním zemědělcem¹⁴⁾, je zemědělským podnikatelem¹⁵⁾, obhospodařuje zemědělskou půdu evidovanou na ni v evidenci využití půdy podle uživatelských vztahů¹⁶⁾ nejméně 3 roky přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnictví zemědělského pozemku, v obci, ve které se zemědělský pozemek nachází a je nájemcem nebo pachtýřem daného pozemku a splňuje podmínku trvalého pobytu na území ČR po dobu nejméně deseti let v případě fyzické osoby nebo je vlastněna osobami, které mají trvalý pobyt na území ČR nejméně deset let, v případě právnické osoby a její sídlo je na území České republiky po dobu nejméně deseti let.

b) spoluvlastníkovi zemědělského pozemku, v případě, že jde o spoluvlastnický podíl podle jiného právního předpisu¹⁷⁾,

c) osobě blízké¹⁸⁾.

(3) Jiné osobě než osobě podle odst. 1 může převodce převést vlastnictví k zemědělskému pozemku jen postupem podle odstavců 4 až 9 a podle §5 a §6.

(4) Převodce je povinen zveřejnit nabídku na převod do vlastnictví k zemědělskému pozemku nejméně po dobu 30 dnů v Registru zveřejňovaných nabídek na převod vlastnictví k zemědělskému pozemku (dále jen „Registr nabídek“), na webovém portálu spravovaném Ministerstvem zemědělství a Státním pozemkovým úřadem. Zároveň musí být tato nabídka zveřejněna ve stejných lhůtách na úřední desce obce, na jejímž území a katastru se daný pozemek nachází. Zveřejnění nabídky je bezplatné.

(5) Jiná osoba oprávněná nabývat vlastnictví k zemědělskému pozemku (dále jen nabyvatel), musí splňovat podmínku trvalého pobytu na území České republiky po dobu nejméně deseti let v případě fyzické osoby nebo je vlastněna osobami, které mají trvalý pobyt na území ČR nejméně deset let a její sídlo je na území České republiky po dobu nejméně deseti let.

v případě právnické osoby, podmínku aktivního zemědělce¹⁹⁾, zemědělského podnikatele²⁰⁾ a obhospodařovat zemědělskou půdu evidovanou na ni v evidenci využití půdy podle uživatelských vztahů²¹⁾ nejméně tři roky před dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku:

a) v obci ve které se zemědělský pozemek určený k převodu nachází nebo

b) v obci sousedící s obcí, ve které se zemědělský pozemek určený k převodu nachází nebo

c) v okrese, ve kterém se zemědělský pozemek určený k převodu nachází nebo

d) bez ohledu na místo podnikání.

¹¹⁾ Zákon o Státním pozemkovém úřadu č. 503/2012 Sb.

¹²⁾ Stavební zákon, z. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva (zákon o vyvlastnění).

¹³⁾ Doporučení Komise 2003/361/ES ze dne 6. května 2003 o definici mikro, malých a středních podniků

¹⁴⁾ Nařízení EP a Rady (EU) č.1307/2013, nařízení vlády č. 50/2015 Sb.

¹⁵⁾ § 2f zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.

¹⁶⁾ § 3a-3p zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.

¹⁷⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁸⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁹⁾ Nařízení EP a Rady (EU) č.1307/2013, nařízení vlády č. 50/2015 Sb.

²⁰⁾ § 2f zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.

²¹⁾ § 3a-3p zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.

(6) Když i po zveřejnění nabídky podle odstavce 4 projeví zájem osoba podle odst. 2, má při akceptování nabídky přednost před nabyvatelem podle odst. 5 písm. a) až d). Obdobně platí přednost nabyvatele při nabídce podle odst. 5 písm. a) před nabyvatelem podle odst. 5 písm. b) až d) a nabyvatele při nabídce podle odst. 5 písm. b) před nabyvatelem podle odst. 5 písm. c) až d) a nabyvatele při nabídce podle odst. 5 písm. c) před nabyvatelem podle odst. 5 písm. d).

(7) Převodce může rozšířit nabídku nad rámec odst. 5, pokud žádný z nabyvatelů podle odst. 5 neprojevil zájem o nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku, nejdříve však za tři měsíce od uplynutí lhůty podle 3 odst. 4. Takovou osobou může být fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt po dobu nejméně deseti let nebo právnická osoba, která je vlastněna osobami, které mají trvalý pobyt na území ČR nejméně deset let a její sídlo je na území České republiky po dobu nejméně deseti let.

(8) Postup podle odst. 4 až 7 platí i pro bezúplatný převod zemědělského pozemku darováním²²⁾, s výjimkou osoby podle odst. 2.

(9) Na nabyvatele, který je začínajícím zemědělcem se nevztahuje ustanovení o povinnosti provozovat zemědělskou činnost nejméně tři roky před dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku. Ostatní podmínky podle odst. 5 zůstávají v platnosti. Začínající zemědělec nesmí převedený zemědělský pozemek prodat, darovat ani pronajmout ani jinak zcizit po dobu pěti let od nabytí vlastnictví a musí na něm vykonávat zemědělskou činnost s výjimkou jeho zdravotní nezpůsobilosti nebo jiného zásahu vyšší moci.

§ 5 Náležitosti zveřejnění na převod vlastnictví k zemědělskému pozemku

(1) Zveřejnění nabídky na převod vlastnictví k zemědělskému pozemku musí obsahovat tyto údaje:

a) identifikační údaje převodce

1. jméno, příjmení a adresa trvalého pobytu u fyzické osoby

2. název, sídlo a identifikační číslo osoby u právnické osoby nebo jméno, příjmení, místo podnikání a identifikační číslo osoby u fyzické osoby – podnikatele

b) údaje o zemědělském pozemku podle údajů katastru nemovitostí²³⁾

c) cenu za m² požadovanou převodcem, to neplatí v případě bezúplatného převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku

d) termín a adresa na předložení nabídek na převod.

(2) Nabídka zveřejněná podle odstavce 1 zaniká po šesti měsících od uplynutí lhůty podle § 4 odst. 3 4. (3)

Nabyvatel je povinen potvrdit zájem o nabytí vlastnictví k nabízenému zemědělskému pozemku v Registru nabídek a písemně potvrdit zájem převodci ve lhůtě a na adrese podle odst. 1 písm. d). Součástí potvrzení zájmu je i informace o akceptaci nabízené ceny za m² zemědělského pozemku nebo v případě, že nabízená cena ze strany nabyvatele je vyšší než cena podle odst. 1 písm. c), její nabízenou výši. To neplatí pro případy bezúplatných převodů. V případě, že nabyvatel podle § 4 odst. 5 ve lhůtě písemně nepotvrdí převodci zájem a nepotvrdí zájem v Registru nabídek, není do dalšího řízení zařazen.

(4) V případě, že některý z nabyvatelů, který potvrdil zájem podle odst. 3) a nabídnul cenu vyšší, než byla cena uvedená v nabídce podle odst. 1 písm. c) a převodce tuto nabídku hodlá akceptovat, je převodce povinen stávající nabídku vždy zrušit a znovu v dalším kole zveřejnit nabídku novou, podle § 4 odst. 4, s jím akceptovanou vyšší nabídnutou cenou z kola předchozího.

²²⁾ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³⁾ Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.

§ 6 Žádost o splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku

(1) Splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku ověřuje Státní pozemkový úřad, místně příslušný katastrálnímu území, v jehož obvodě se předmětný zemědělský pozemek nachází.

(2) Žádost o ověření splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku podává nabyvatel na Státní pozemkový úřad podle odst. 1.

(3) Žádost podle odst. 2 obsahuje:

a) identifikační údaje nabyvatele

1. jméno, příjmení a adresa trvalého pobytu u fyzické osoby
2. název, sídlo a identifikační číslo osoby u právnické osoby nebo jméno, příjmení, místo podnikání a identifikační číslo osoby u fyzické osoby – podnikatele
3. podpis nabyvatele

b) přílohy

1. registrační číslo nabídky z Registru nabídek a splnění podmínky podle § 4 odst. 4.
2. potvrzení Státního pozemkového úřadu o splnění podmínky definice zemědělského pozemku podle § 2 odst. 1
3. doklad o splnění podmínky kategorie podniku podle § 4 odst. 1
4. doklad o splnění podmínky trvalého pobytu nebo sídla na území České republiky podle § 4 odst. 2, 5, 7 a 9
5. potvrzení Státního pozemkového úřadu prokazující splnění podmínek aktivního zemědělce²⁴⁾, zemědělského podnikatele²⁵⁾ a obhospodařování zemědělské půdy podle § 4 odst. 5 -
6. potvrzení Státního pozemkového úřadu a čestné prohlášení o splnění podmínky podle § 4 odst. 9.
7. kopie písemného potvrzení zájmu převodci podle § 5 odst. 3.

§ 7 Ověření splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku

(1) O splnění podmínek k nabytí vlastnictví k zemědělskému pozemku podle § 4 odst. 3 vydá Státní pozemkový úřad nabyvateli Osvědčení ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení žádosti podle § 6. Osvědčení obsahuje:

- a) registrační číslo nabídky z Registru nabídek
- b) datum vydání Osvědčení
- c) razítko Státního pozemkového úřadu
- d) jméno, příjmení a podpis zaměstnance, který Osvědčení vydal.

(2) Státní pozemkový úřad nevydává Osvědčení, pokud:

- a) nejsou splněny ze strany nabyvatele podmínky podle § 4 odst. 1 a 3
- b) nabyvatel ani po výzvě Státního pozemkového úřadu ve stanovené lhůtě nedoplnil v žádosti údaje podle § 6 odst. 3.

(3) Na postup při vydání Osvědčení se nevztahuje správní řád.

(4) Rozhodnutí o nevydání Osvědčení ze strany Státního pozemkového úřadu je přezkoumatelné soudem.

(5) Přílohou ke smlouvě o převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku, která se dokládá za účelem vkladu do katastru nemovitostí podle jiného právního předpisu²⁶⁾

a) postupem podle § 2 odst. 2

²⁴⁾ Nařízení EP a Rady (EU) č. 1307/2013, nařízení vlády č. 50/2015 Sb.

²⁵⁾ § 2f zákona o zemědělství č. 252/1997 Sb.

²⁶⁾ § 15 zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.

1. potvrzení obce, že jde o pozemek v zastavěném území obce²⁷⁾
 2. specifikace a potvrzení příslušného orgánu, že se jedná o pozemek určený k jinému než zemědělskému využití²⁸⁾ nebo potvrzení, že jeho zemědělské využití je omezeno podle jiného právního předpisu²⁹⁾
- b) postupem podle § 3 odst. 1 doklad prokazující převod za účelem výkonu zástavního práva³⁰⁾ nebo výkonu zabezpečovacího převodu práva³¹⁾
- c) postupem podle § 4 odst. 4²
1. potvrzení Státního pozemkového úřadu, že splňuje podmínky podle § 4 odst. 2 písm. a)
 2. doklad o skutečnosti, že jde o spoluvlastnický podíl podle § 4 odst. 2 písm. b)
 3. doklad formou čestného prohlášení převodce potvrzující skutečnost podle § 4 odst. 2 písm. c)
- d) postupem podle § 4 odst. 3, Osvědčení vydané Státním pozemkovým úřadem podle § 7 odst. 1.

§ 8 Zákaz nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům

(1) Nabývat zemědělský pozemek do vlastnictví nemůže stát, občan státu, fyzická osoba s pobytem nebo právnická osoba se sídlem ve státě, jehož právní pořádek neumožňuje občanu České republiky, fyzické osobě s pobytem nebo právnické osobě se sídlem v České republice nabývat vlastnictví k zemědělskému pozemku; toto ustanovení se nevztahuje na případ převodu zemědělského pozemku dědictvím.

§ 9 Orgány státní správy

(1) Orgány státní správy v oblasti nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům jsou:

- a) Ministerstvo zemědělství
- b) Státní pozemkový úřad

(2) Ministerstvo zemědělství vede a je správcem Registru nabídek, který je informačním systémem veřejné správy; zveřejňování údajů v Registru nabídek je bezplatné.

(3) Státní pozemkový úřad vede Registr nabídek a vydává potvrzení podle § 6 a § 7 odst. 5 písm. c) bod 1. a Osvědčení podle § 7.

§ 10 Přejícné ustanovení

Ustanovení tohoto zákona se nevztahuje na katastrální řízení o zápise převodu vlastnictví k zemědělským pozemkům do katastru nemovitostí zahájená a pravomocně neukončená před nabytím účinnosti tohoto zákona.

²⁷⁾ Zákon o územním plánu a stavební zákon.

²⁸⁾ Stavební zákon, z. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva (zákon o vyvlastnění).

²⁹⁾ Zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon, energetický zákon.

³⁰⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

³¹⁾ Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

Část druhá

Změna zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 256/2013 ,o katastru nemovitostí ve znění zákona č. 86/2015 Sb. (katastrální zákon) se mění takto:

§ 15 odst. 1
písm. d) zní:

další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení nebo Osvědčení^{x)} nebo potvrzení^{x)} nebo doklad^{x)}, v případě převodu vlastnictvím k zemědělskému pozemku.

Část třetí

ÚČINNOST

Tento zákon nabývá účinnosti dnem vyhlášení

^{x)} Zákon č.... ze dne ..., o nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům a o změně některých zákonů