

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra plánování krajiny a sídel



**Česká
zemědělská
univerzita
v Praze**

Zemědělská půda – vlastnické a nájemní vztahy

Diplomová práce

Vedoucí práce: Ing. Kateřina Černý Pixová, Ph.D.

Diplomantka: Bc. Martina Skružná

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Martina Skružná

Krajinné inženýrství

Regionální environmentální správa

Název práce

Zemědělská půda – vlastnické a nájemní vztahy

Název anglicky

Agricultural land – ownership and tenant

Cíle práce

Zhodnotit vztahy mezi uživateli zemědělské půdy různých forem a velikostí a vlastníky zemědělské půdy s ohledem na trvale udržitelné hospodaření, podporu biodiverzity atd. Zjistit povědomí vlastníky o jejich možnostech ovlivnit způsob hospodaření na vlastněné půdě.

Metodika

Budou vybrána min. 3 zemědělsky hospodařící subjekty různých forem. Proběhne analýza vztahů uživatele zemědělské půdy a příslušných vlastníků na základě písemných podkladů (nájemní smlouvy) a dotazníkového šetření mezi vlastníky.

Získaná data budou provázána s analýzou příslušných území zpracovanou v prostředí GIS.

Doporučený rozsah práce

min. 45 stran textu + přílohy

Klíčová slova

zemědělská půda, využití půdy, vlastnické vztahy, uživatelské vztahy

Doporučené zdroje informací

- FISH, R. – SEYMOUR, S. – WATKINS, C. – STEVEN, M. – C.A.B. INTERNATIONAL, ISSUING BODY. *Sustainable farmland management : transdisciplinary approaches*. Wallingford, Oxfordshire, UK: CABI, 2008. ISBN 1845933516.
- FORMAN, R T T. – GODRON, M. *Landscape ecology*. New York: J. Wiley, 1986. ISBN 0-471-87037-4.
- FORMAN, R T T. *Land mosaics : the ecology of landscapes and regions*. Cambridge: Cambridge University Press, 1995. ISBN 0-521-47980-0.
- HLADÍK, J. – SKLENIČKA, P. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. FAKULTA AGROBIOLOGIE, POTRAVINOVÝCH A PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ. *Analýza pozemkových úprav v ČR od roku 1998 do roku 2004 [rukopis] Jiří Hladík ; školitel Petr Sklenička*. Disertační práce. Praha: 2006.
- SKLENIČKA, P. – PIXOVÁ, K. *Landscape planning in the Czech Republic*. Prague: Czech University of Agriculture, Faculty of Forestry, 2003. ISBN 80-213-1027-8.
- SKLENIČKA, P. *Pronajatá krajina*. Praha: Centrum pro krajinu, 2011. ISBN 978-80-87199-01-5.
- SKLENIČKA, P. *Základy krajinného plánování*. Praha: Naděžda Skleničková, 2003. ISBN 80-903206-1-9.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Kateřina Černý Pixová, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 27. 1. 2021

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 1. 2021

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 31. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Zemědělská půda – vlastnické a nájemní vztahy“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním diplomové práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek obhajoby. Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 30.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Kateřině Černý Pixové, Ph.D. za odborné vedení při zpracování diplomové práce.

Zemědělská půda – vlastnické a nájemní vztahy

Abstrakt

Vlastnictví extrémně fragmentovaných zemědělských pozemků se stává limitujícím faktorem pro udržitelné hospodaření s půdou. Parcely, často rozptýlené, s nepravidelným tvarem a malou velikostí přestanou být životaschopné pro individuální hospodaření a vlastníci jsou často nuceni pronajímat tyto pozemky větším zemědělským subjektům. Diplomová práce se zabývá zhodnocením vlastnické a uživatelské struktury zemědělské půdy ve vybraných obcích Ústeckého kraje. Druhou část diplomové práce tvoří dotazníkové šetření. Cílem práce je znázornit rozdrobenost vlastnických vztahů k půdě a uživatelské vztahy v řešených obcích, například rozsah pronajímané půdy a velikost bloků orné půdy, dále zjistit pomocí dotazníkového šetření povědomí vlastníků pronajatých parcel o jejich možnostech ovlivnit způsob hospodaření na vlastněné půdě. Výsledky práce ukazují, že všechna tři řešená území mají značně roztržitou vlastnickou strukturu zemědělské půdy. U řešených zemědělských podniků převládá pronajatá půda nad vlastněnou.

Klíčová slova: zemědělská půda, využití půdy, vlastnické vztahy, uživatelské vztahy

Agricultural land – ownership and tenant

Abstrakt

Ownership of extremely fragmented agriculture grounds becomes a limited factor for sustainable land management. Often dispersed parcels with irregular shape and small size will stop being viable for individual land management and owners are often forced to rent these parcels to bigger agronomical subjects. Theses deals with the evaluation of owner and user structure of agricultural land in chosen villages of Usti region. Second part of this Theses contains the questionnaire survey. The purpose of Theses is to represent fragmentation of owners relations to land and users relations in mentioned villages, for example range of rent land and bloc size of arable land. Furthermore, because of the questionnaire survey, the awareness of the rent land owners about their possibilities to affect the way of management on the owned land will be figured out. Final results are showing, that all three territories contains considerable fragmented proprietorial structure of agriculture land. For solved enterprises predominate rent land over owned land.

Keywords: agricultural land, land use, ownership relations, user relationships

Obsah

1. Úvod	10
2. Cíl práce	11
3. Literární rešerše	12
3.1 Krajina a půdní fond	12
3.1.1 Zemědělský půdní fond	13
3.2 Zemědělství a jeho vliv na krajinu	15
3.2.1 Degradace zemědělské krajiny	17
3.2.2 Udržitelný rozvoj zemědělské krajiny	19
3.3 Historický vývoj vlastnických vztahů k půdě a pozemkových úprav v porovnání se sousedními státy	20
3.3.1 Pozemková reforma.....	21
3.3.2 První pozemková reforma, období 1918–1939	21
3.3.3 Germanizace – protektorát čechy a morava, období 1939–1945.....	23
3.3.4 Druhá pozemková reforma, období 1945–1948.....	23
3.3.5 Kolektivizace zemědělství, období 1948–1989	24
3.3.6 Pozemková reforma po roce 1989	26
3.4 Ochrana zemědělského půdního fondu	28
3.4.1 Společná zemědělská politika	29
3.5 Trh zemědělské půdy.....	30
3.5.1 Cena půdy	32
3.6 Vlastnicko-uživatelské vztahy k půdnímu fondu	32
3.6.1 Nájem a pacht.....	33
3.7 Fragmentace vlastnictví zemědělské půdy.....	34
3.8 Pozemkové úpravy	35
4. Charakteristika zájmového území	37
4.1 Čížkovice.....	37
4.2 Klapý.....	38
4.3 Liběšice	40
5. Metodika	41
5.1 Sběr dat.....	41
5.2 Zpracování dat vlastnických parcel.....	41
5.3 Zpracování dat uživatelských půdních bloků	43
5.4 Vytvoření dotazníku.....	44
5.4.1 Sběr dat	44
5.4.2 Obsah dotazníku	44

5.4.3 Zpracování dotazníku	44
6. Výsledky	45
6.1 Vlastnické a uživatelské vztahy zemědělské půdy v obci Čížkovice.....	45
6.2. Vlastnické a uživatelské vztahy zemědělské půdy v obci Klapý	50
6.3 Vlastnické a uživatelské vztahy zemědělské půdy v obci Liběšice	54
6.4 Porovnání vybraných zájmových oblastí.....	57
6.5 Vyhodnocení jednotlivých otázek dotazníkového šetření	60
7. Diskuse	65
8. Závěr	68
9. Seznam použitých zdrojů.....	70
10. Seznam obrázků	75
11. Seznam tabulek	75
12. Seznam příloh	76

1. Úvod

Fragmentace zemědělské půdy je rozšířená po celém světě a je výsledkem různých institucionálních, politických, historických a sociologických faktorů, jako jsou dědické zákony, procesy kolektivizace a konsolidace, transakční náklady na trhu s pozemky, politika rozvoje měst a osobní ocenění vlastnictví půdy. Fragmentace zemědělské půdy může z hlediska veřejné ekonomiky generovat pozitivní i negativní externality, tedy společenské zisky nebo náklady. Na jedné straně to může zvýšit biologickou rozmanitost a ekonomickou hodnotu krajiny pro společnost a na straně druhé může fragmentace zemědělské půdy generovat sociální náklady, často spojené s omezeným přístupem k půdě a snížením produktivity práce v zemědělství (Latruffe a Piet 2014).

Existují však dva zásadně odlišné aspekty fragmentace půdy související se zemědělskou půdou, můžeme hovořit buď o fragmentaci vlastnictví, nebo o fragmentaci uživatelské (Muchová a Raškovič 2020).

V důsledku historického vývoje a platného právního stavu registrace vlastnictví pozemků je vlastnický vztah příslušných vlastníků k jejich majetku velmi roztržštěný. Dominantním problémem spojeným s fragmentací půdy je malá velikost, nepravidelný tvar a rozptýlení pozemků. Fragmentace půdy se považuje za fenomén, při kterém jeden vlastník vlastní současně několik pozemků a půda je rozdělená na velké množství odlišných pozemků. Fragmentace půdy je spojena s relevantními faktory, kterými jsou: velikost a počet pozemků patřících jednomu vlastníku, velikost daných pozemků, tvar pozemků a prostorové rozmístění pozemků (Muchová a Raškovič 2020). Sklenička (2016) ve své práci uvádí, že vysoká roztržštěnost vlastnictví zemědělské půdy vede nepřímo k různým typům degradace půdy. Česká republika se řadí mezi země s vysokou roztržštěností vlastnictví půdy v Evropě, ale také mezi země s největšími půdními bloky v Evropě, neboť je zde vysoký podíl pronájmu zemědělské půdy velkým zemědělským podnikům, kteří pak vytváří velké půdní bloky, které jsou obhospodařovány velkými zemědělskými stroji. Je velmi důležité udržet půdní bloky v optimální velikosti, při které je dodržena rovnováha mezi ekonomickými a ekologickými požadavky. Práce se zaměřuje na zhodnocení vlastnické a uživatelské držby zemědělské půdy ve vybraných obcích.

Pronájem zemědělské půdy je důležitou formou využívání půdy ve většině států Evropské unie. Je to důsledek právních předpisů na ochranu vlastnických práv, možnosti efektivní a racionální správy pronajaté půdy a vysokých cen zemědělské půdy ve srovnání s příjmy ze zemědělství (Marks-Bielska 2021).

2. Cíl práce

Cílem teoretické části diplomové práce je zpracování literární rešerši, která popisuje obecné uvedení do problematiky vlastnických a užívatelských vztahů zemědělské půdy.

Cílem praktické části diplomové práce je zhodnotit vztahy mezi uživateli zemědělské půdy různých forem a velikostí a vlastníky zemědělské půdy s ohledem na trvale udržitelné hospodaření, podporu biodiverzity atd. Zjistit povědomí vlastníků o jejich možnostech ovlivnit způsob hospodaření na vlastněné půdě.

Dílčí cíle:

- zpracování dat vlastnických parcel – zjistit průměrnou velikost parcel a počet vlastníků v jednotlivých zájmových oblastech,
- zpracování dat užívatelských parcel – stanovit procentuální využití zemědělské půdy zemědělskými podniky a stanovit počet pozemků v pronájmu.
- Zpracování a vyhodnocení dotazníkového šetření, který se zaměřuje na vlastníky pronajatých parcel. Především jaký je důvod pronájmu, zdali je ochota půdu prodat a také zdali souhlasí s provedením pozemkových úprav.

3. Literární rešerše

3.1 Krajina a půdní fond

S rostoucí přeměnou krajiny, ke které došlo v posledních dvou stoletích, a především se zvyšujícím zájmem o pochopení našeho vlivu na životní prostředí, se stále více stává důležité mapování a charakterizace krajiny (Carlier a Moran 2019). Charakteristiku krajiny lze definovat jako odlišný, rozpoznatelný a konzistentní vzor prvků v krajině, který především odlišuje krajinu jednu od druhé, než na krajinu horší nebo lepší. V podstatě je charakteristika krajiny to, co dělá danou oblast jedinečnou (Van Eetvelde a Antrop 2009). Charakteristické vlastnosti souvisejí s požadovanými prvky krajiny jako je krajinný povrch, management a kulturní a historické vlastnosti. Některé členské státy Evropy přijaly různé přístupy ke klasifikaci krajiny, nicméně široce uznávaný klasifikační systém zůstává neurčitý kvůli nejasnosti, jaké prvky skutečně tvoří krajinný charakter a jaký metodický přístup by měl být použit (Carlier a Moran 2019). Zvláštní kombinace fyzikálních složek krajiny (geologie, půda, vegetace) s antropogenními prvky (využití půdy, velikost orné půdy a lidské osídlení) vytváří charakter, který odlišuje od sebe každou krajinu a udává jí svůj jedinečný smysl pro dané místo. Krajinný charakter je tedy výrazem komplexní (holistické) povahy krajiny (Van Eetvelde a Antrop 2009).

Většina lidí, procházející krajinou, si spojují, co vnímají v ten daný moment s tím, co znají a pamatují. Zvláštní místa a památky dostávají symbolickou hodnotu a působí jako orientační body, které umožňují orientaci v prostoru a v čase. Vnímaná krajina přispívá k místní či národní identitě krajiny, která vyjadřuje jedinečný smysl. Shoda určitých vlastností určuje identitu krajiny. Změna charakteru a spojitosti krajiny vede ke ztrátě identity nebo k přeměně na novou. Způsob, jak zachovat hodnoty minulosti, je jejich ochrana. Ve většině zemí byla zavedena legislativa pro různé kategorie přírodního a kulturního dědictví (Antrop 2005).

Krajina je obtížně spravovatelná, protože se skládá z četných pozemků, které vlastní mnoho lidí a všichni mají své zájmy. V naší civilizaci je půda soukromým majetkem a užívací právo má vlastník půdy. Krajina je však považována za společné dědictví a překračuje hranice majetku, není zde jen pro blaho vlastníka půdy, ale i pro návštěvníky za účelem rekreace a turistiky. Krajina je vnímatelným výsledkem složitých forem multifunkčního využití území (Antrop 2005).

Využívání půdy má významný vliv pro životní prostředí, veřejné zdraví a ekonomickou produktivitu. Půda je nenahraditelným výrobním prostředkem, který

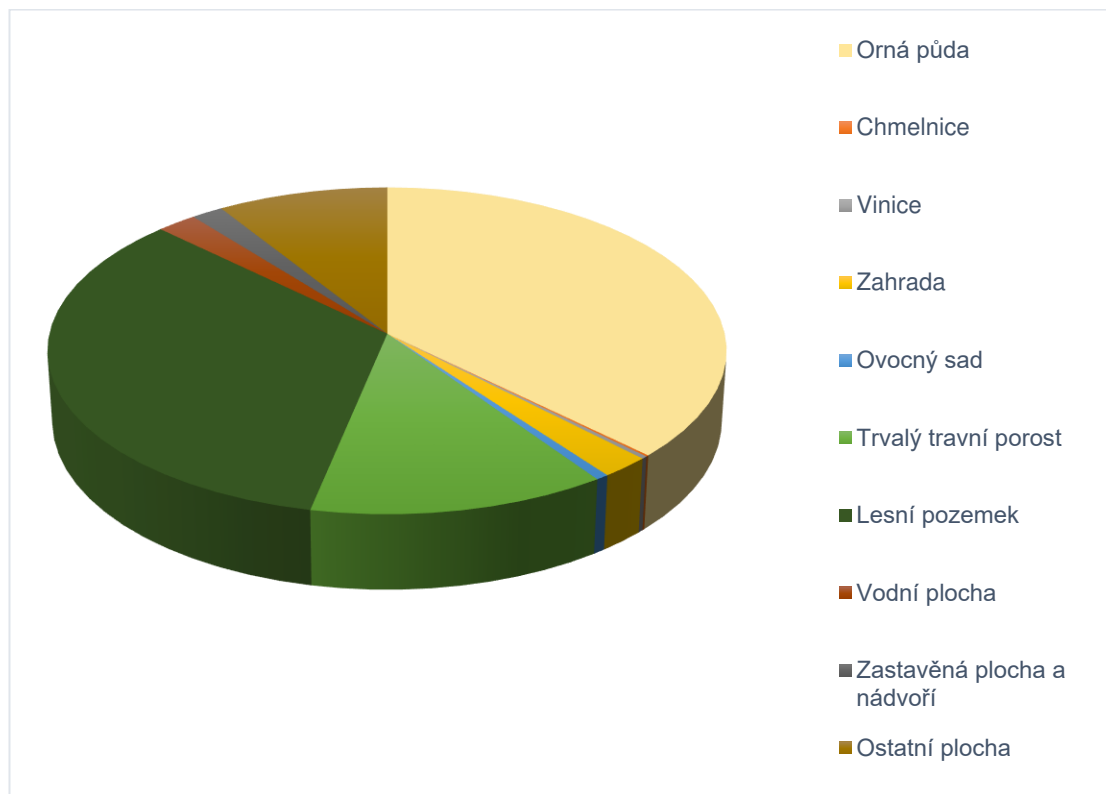
umožňuje zemědělskou výrobu (Janoušková a Sobotovičová 2019), je považována za neobnovitelný zdroj, díky extrémně pomalému tempu její regenerace a je moderní společností vážně ohrožena. K degradaci půdy dochází z mnoha faktorů, jako je vodní eroze, větrná eroze, salinizace a odlesňování. Globálně se odhaduje, že se díky erozi každoročně ztratí přibližně 24 miliard tun půdy. Činnosti, které využívají znečišťující látky, jako jsou těžké kovy, pesticidy, polycyklické aromatické uhlovodíky (PAH) způsobují rozsáhlou degradaci půdy. Odhaduje se že, zhruba 30 % světových půd je nyní v degradovaném stavu. (Hou a kol. 2020)

Půda je důležitá součást zemské biosféry, která udržuje místní, regionální a globální environmentální kvality. Zájem o hodnocení kvality půd se neustále zvyšuje. Půda je také základem zemědělských a přírodních rostlinných společenstvech. Degradace a ztráta produktivní zemědělské půdy patří mezi nejnaléhavější ekologické problémy (Hou a kol. 2020).

3.1.1 Zemědělský půdní fond

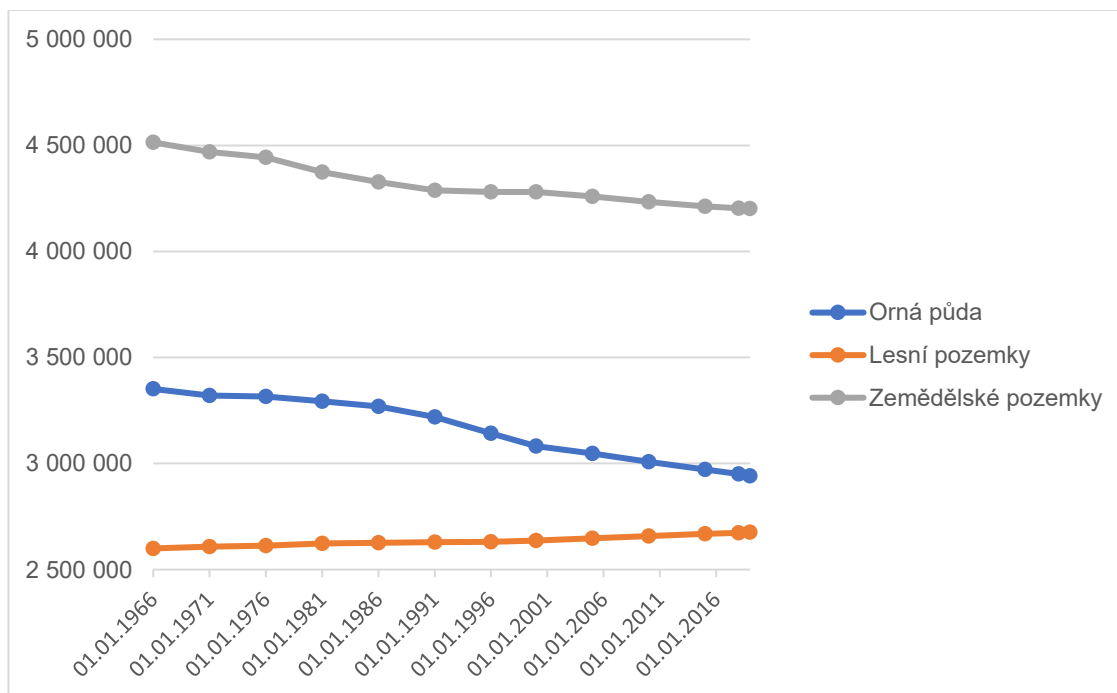
V České republice činí celkový pozemkový fond 7,9 milionu hektarů. Se stoupající nadmořskou výškou poměr zemědělského půdního fondu klesá, nicméně lze najít zemědělskou tradici i v nadmořských výškách kolem 1 200 m. Třetinu půdního fondu tvoří lesní půda (2 675 670 ha). Orná půda zaujímá 2 940 927 ha, chmelnice 9 827 ha, vinice 20 141 ha, zahrady 169 286 ha, ovocné sady 44 376 ha a trvalé travní porosty (louky a pastviny) 1 017 555 ha. Rozdělení půdního fondu je zobrazeno na Obrázku 1. Vývoj orné půdy, lesních a zemědělských pozemků od roku 1996 lze sledovat na Obrázku 2. Na Obrázku 2 je vidět plocha lesní půdy, která neustále roste, oproti zemědělské půdě, u které došlo v posledních letech k velkému úbytku. Za posledních 15 let se zrychlil pokles zemědělské půdy, zejména orné půdy, která se snižuje ve prospěch pastvin a luk, zejména v oblastech, které jsou méně vhodné pro pěstování. (Janoušková a Sobotovičová 2019).

Obrázek 1: Rozdělení půdního fondu České republiky k 31.12.2019



Zdroj: ČÚZK

Obrázek 2: Vývoj orné půdy, lesních pozemků a zemědělských pozemků (v hektarech)



Zdroj: ČÚZK

3.2 Zemědělství a jeho vliv na krajinu

Zemědělství je jedním z nejdůležitějších odvětví, které po mnoho staletí, přispívalo zásadním způsobem k rozvoji kulturní krajiny (Lütz a Bastian 2002). Tradiční venkovské krajiny vedly k velké rozmanitosti a udržitelnosti krajiny s lepší čitelností, jasným charakterem a identitou místa a regionu. Zachování struktury krajiny je zásadou pro zachování rozmanitosti, a to jak biologické, tak i kulturní (Antrop 2005). Austad (2000) vyjádřil pro zemědělství šest strategií k zachování kulturních hodnot krajiny. Zaprvé, v nejlépe udržovaném a nejvíce zachovaném původním stavu kulturních krajin by měly být chráněny a zachovány polopřirozené typy vegetace, protože tradiční zemědělské systémy byly po staletí udržitelné, a to může být vzorem pro budoucnost. Zadruhé, stimulovat revitalizaci a intenzifikaci zemědělství na nízkou intenzitu. Zatřetí, je zapotřebí větší finanční podpora pro zemědělství, za účelem udržení biologické a historické hodnoty. Začtvrté, podpora ekologického zemědělství a lesnictví. Zapáté, využití místních znalostí a tradic s kombinací konceptu krajinné ekologie, tak aby se vytvořily nové kulturní krajiny a agrosystémy. Zašesté, více zkoumat tradiční udržitelné zemědělství a aplikovat výsledky. Všechny tyto strategie se zaměřují na využívání funkčnosti krajiny na základě znalosti jejího historického vývoje a minulého fungování.

Klíčem k pochopení současného stavu půdy i hnacích sil je historie. České země tvořily již v době Rakouska-Uherska silně industrializovanou a zemědělskou oblast. Úroveň koncentrace a mechanizace zemědělské výroby v českých zemích patřila k nejvyšším v říši. Před první světovou válkou obsahovaly české země čtvrtinu veškeré zemědělské půdy v rakouské polovině Rakouska-Uherska a produkovaly více než dvě třetiny veškeré pšenice, téměř polovinu žita, více než polovinu ječmene, třetinu úrody brambor a více než tři čtvrtiny cukrové řepy v říši (Kušková 2013).

Navzdory dopadům první světové války pokračovalo v meziválečném období intenzifikace a mechanizace zemědělství a spolu s praktickou aplikací vědeckých poznatků patřily k hlavním hnacím motorům postupujícím zemědělské výroby. Po první světové válce došlo nejen k rychlému oživení zemědělství, ale také se změnila struktura. Na začátku tohoto období převládaly malé farmy do 20 ha (64 %) a farmy větší než 50 ha tvořily pouze 1 % z celkového počtu, ale zabíraly pětinu veškeré zemědělské půdy. Druhá polovina tohoto období byla obdobím hospodářské krize, jejímž prvním účinkem byl růst produkce v reakci na pokles cen, následovaný poklesem zemědělské produkce, která stagnovala až do druhé světové války.

Plodiny, na které se české zemědělství v tomto období specializovalo byly cukrová řepa, chmel a ječmen (Kušková 2013).

Během druhé světové války byly české země okupovány nacistickým Německem. Dramatické změny nastaly následně během komunistického období, kde vyhoštění velkého počtu převážně německy mluvících obyvatel z příhraničních regionů mělo za následek ztrátu velkého množství zemědělské půdy a výraznému nárůstu trvalých travních porostů (Kušková 2013).

Zemědělská produkce se zintenzivnila, zejména po druhé světové válce. Se zvyšováním životní úrovně populace rostla i živočišná výroba, která dosáhla vrcholu v 80. letech. Před rokem 1948 tvořily strukturu zemědělství v zemi malé farmy. Po roce 1948 šlo většinou o státní statky, které obhospodařovaly tisíce hektarů zemědělské půdy a chovaly tisíce hospodářských zvířat. Průměrná velikost obhospodařovaného pole v roce 1950 byla 0,25 ha a v roce 1980 34 ha. Podíl státních farem byl v českém zemědělství vyšší než v jiných socialistických zemích. Rychlé znárodnění a industrializace během tohoto období vedly k extrémní těžbě přírodních zdrojů. V roce 1989 se struktura zemědělství začala znovu dramaticky měnit, tentokrát v důsledku sametové revoluce. Především díky privatizaci se začaly ve velkém počtu znovu objevovat malé farmy a průměrná plocha půdy farmy se opět snížila (Kušková 2013).

Česká industrializace, na rozdíl od západních sousedů, byla podle východoevropského modelu ovlivněna založením socialistického systému, který zahrnoval znárodnění většiny průmyslové a zemědělské výroby a zavedení centrálně plánované ekonomiky. Lze tedy říci, že mezi rozvojem českého zemědělství a zemědělství v západních zemích budou určité rozdíly (Kušková 2013).

Současná krajina je zrcadlem procesů a vztahů mezi prostředím a lidskou společností. Prostorová expanze a intenzifikace zemědělství v posledních desetiletí měla obrovský dopad na životní prostředí a na zemědělskou krajinu. Intenzivní zemědělství způsobuje vážné ekologické problémy, jako je eroze půdy, znečištění povrchových a podzemních vod, ztrátu biologické rozmanitosti, špatnou kvalitu potravin, ohrožení lidí a zvířat z důvodu nadměrného využívání pesticidů a hnojiv. V současné době se klade větší důraz na měnící se cíle využití půdy v důsledku zvyšujících požadavků na „zdravou krajinu“. Klade se větší důraz na to, aby zemědělství přispívalo k udržitelné kvalitě krajiny. Negativní účinky intenzivního zemědělství vedly k rozvoji konceptů, usnesení a programů ke zlepšení environmentální situace v zemědělských oblastech (Lütz a Bastian 2002).

Evropská zemědělská činnost významně přispívá k evropskému a celosvětovému zajišťování potravin a také k zachování krajiny a životytí. Orná půda

představuje asi 25,3 % celkové evropské rozlohy. Přibližně 25 % z celkového počtu obyvatel členských států Evropské unie žije ve venkovských oblastech. Zhruba 4,5 % z nich je přímo zaměstnáno v zemědělském sektoru. Evropská zemědělská činnost se na evropském HDP podílí přibližně 1,6 %, což představuje 4,5 % z celkového počtu pracovních míst v Evropě a 1,2 % až 1,4 % na celkovém vývozu a dovozu do evropských zemí. Zemědělské odvětví významně přispívá nejen k zajišťování potravin v členských státech Evropské unie, ale také ze sociálního, environmentálního a institucionálního hlediska. Toto odvětví má také pozitivní multiplikační účinek na vývoz a dovoz zemědělského průmyslu, zachování a udržování krajiny a podporu rozvoje v dalších přímých i nepřímých činnostech, jako je agroturistika, agropodnikání a související odvětví. Zemědělství má také pozitivní dopady na sociální soudržnost, udržení venkovských regionů a na výrobu a propagaci veřejných statků. Přispívá k ochraně stanovišť a biologické rozmanitosti. Zemědělské systémy jsou uznávány jako prvky, které posilují vzájemné vztahy ekonomických, sociálních a environmentálních cílů a jsou uznávány jako udržitelné systémy. Udržitelnost je definována v literatuře s ekonomickými, sociálními a environmentálními rozměry (Dos Santos a Ahmad 2020).

3.2.1 Degradace zemědělské krajiny

Od počátku neolitu došlo v zemědělství k mnoha fázím, ale také k regresím v souvislosti s odlesňováním a opětovným zalesňováním různých oblastí po celém světě. Rané zemědělství se objevovalo na mnoha různých regionech na většině kontinentů. Biologická rozmanitost, hmota a energetické toky byly silně transformovány vlivem člověka. Tato dlouhá historie antropogenní aktivity měla významné dopady na změnu prostředí v různých měřítcích, od regionální hydrologie a toku sedimentů k možná globálním klimatickým vzorům (Dotterweich 2013).

Odstranění přirozené vegetace a následné pěstování plodin, vytvořily oblasti holé nebo řídké vegetované, které jsou citlivé na erozi půdy. Používání ručních motyček starými drobnými zemědělci často udržovalo povrch v drsném stavu, který byl schopný infiltrovat vodu. S pozdějším zavedením železných nástrojů a pravidelným zpracováním půdy na větších polích byly povrchy vyhlazeny a zhutněny, což podpořilo povrchový odtok a erozi půdy na svazích. V mnoha regionech se za různých klimatických podmínek a s různou historií využívání půdy projevíly různé formy degradované krajiny (Dotterweich 2013).

Degradace půdy je nyní jedním z nejnaléhavějších zemědělských a environmentálních problémů. Odhaduje se, že degradace půdy postihuje až 30 % celosvětové rozlohy půdy. Převládající formou degradace půdy je vodní eroze, která postihuje 56 % veškeré degradované půdy. Poté následuje s 28 % větrná eroze. Evropa má v průměru relativně nízkou úroveň eroze půdy (0,92 tun/ha), Severní Amerika vykazuje vyšší hodnotu (2,23 tun/ha) a Jižní Amerika dosahuje nejvyšší hodnoty (3,53 tun/ha). I přes poměrně nízkou úroveň eroze půdy v Evropě, je v České republice situace výrazně horší, kde je 18 % zemědělské půdy ohroženo vysokým rizikem eroze a dalších 36 % zemědělské půdy ohroženo mírným rizikem (Vávra a kol. 2019).

Eroze půdy vodou je nejčastější příčina degradace půdy způsobená směsí přírodních a antropogenních faktorů. Srážky integrují s půdou, která je často ovlivněna špatným obhospodařováním, jako je odlesňování, intenzivní konvenční zemědělství s velkou velikostí polí, hluboké zpracování půdy, monokultury s širokými řádky, žádné krycí plodiny nebo nevhodná orba na strmých plochách svahu. Eroze půdy vede ke ztrátě půdy, splachu hnojiv a pesticidů do povodí a v extrémních případech také k bahenním povodním postihující obce. Riziko ohrožení půdní erozí bylo umocněno změnou klimatu (Vávra a kol. 2019).

Intenzifikace a industrializace zemědělství v Evropě po druhé světové válce (odstraňování travních porostů a živých plotů, nadměrné využívání hnojiv a pesticidů, těžká technika, nevhodná velikost pole atd.) vedly nejen ke zvýšení produkce potravin, ale také ke zvýšení eroze půdy. Tento problém byl poprvé uznán vědci v 70. letech. Byla vyvinuta koncepce multifunkčního zemědělství s cílem vypořádat se s vnějšími dopady zemědělství na společnost, společným poskytováním veřejných a soukromých statků a zdůraznit potřebu zvýšené udržitelnosti zemědělství. Rámec politiky pro zmírňování eroze půdy v Evropské unii byl zaveden v roce 2003. Cílem tohoto mechanismu bylo zabránit negativním dopadům zemědělství na životní prostředí. Problematika prevence vodní eroze byla řešena mechanismem Dobrého zemědělského a environmentálního stavu s konkrétními předpisy stanovenými každým státem. Zemědělci, kteří dostávají přímé podpory, jsou povinni uplatňovat stanovená ochranná opatření. V případě České republiky se jedná o opatření, jako je optimální velikost a struktura pole, zatravnění vybraných ploch, obdělávání půdy, vegetační pásy, terasy atd. (Vávra a kol. 2019).

Další převládající formou degradace půdy je větrná eroze. V minulých stoletích čelila více než třetina zemského povrchu větrné erozi. Tento přirozený proces, se většinou vyskytuje v suchých podmínkách a při vysoké rychlosti větru nebo na holých půdách, kde je řídká rostlinná biomasa. Jedná se o pohyb hrubých

a jemných částic větrem po krajině pomocí různých mechanismů, kterými vstupují do atmosféry a následně jsou rozptýleny po zemském povrchu. Větrná eroze je řízena řadou faktorů, jako je síla větru, vlhkost půdy, drsnost povrchu, struktura a agregace půdy, organická hmota půdy, zemědělská činnost, vegetační pokryv a velikost pole. Antropogenní vlivy, jako je nadměrná těžba vegetace, monokulturní systémy, odlesňování, nadměrné spásání pastvin, opouštění zemědělské půdy nebo dlouhodobé ponechání obdělávané půdy urychluje míru ztráty půdy (Jarrah a kol. 2020)

3.2.2 Udržitelný rozvoj zemědělské krajiny

Udržitelný rozvoj se stal jedním z nejpoužívanějších koncepčních rámců pro analýzu komplexního a holistického způsobu zemědělského a potravinářského sektoru. Udržitelnost zemědělství je také novým konceptem na nadnárodní úrovni a vyvolává několik otázek ohledně diskusí osob s rozhodovacími pravomocemi, včetně zemědělských podnikatelů, ekonomů, manažerů a tvůrců politik (Dos Santos a Ahmad 2020) a patří mezi nejdůležitější cíle společné zemědělské politiky Evropské unie. Měření udržitelnosti je však obtížné. Pojem ekologická účinnost se objevil v 90. letech jako praktický nástroj pro měření udržitelnosti. Ekologická účinnost je označována jako účinnost, s níž jsou ekologické zdroje využívány k uspokojování lidských potřeb. (Grzelak a kol. 2019).

Během zelené revoluce v 60. letech došlo k revoluci zemědělských systémů. Na jedné straně se podařilo výrazně zvýšit produkci základních potravin, na straně druhé došlo k rozšíření využívání hnojiv a k rozsáhlým negativním dopadům na životní prostředí (Petersen a Snapp 2015). Dopady na zemědělské ekosystémy byly dalekosáhlé v čase i v prostoru a byly velmi škodlivé, protože jak samotné produkty, tak způsob výdeje začaly diktovat zemědělskou krajinu. V procesech, které vedly k drastickým změnám v zemědělství, chybělo hodnocení způsobu, jakým budou tyto produkty použity, jejich potenciální dopady přesahující obhospodařované pole a jejich širší dopady na společnost a ekosystémy (Norton 2016).

Udržitelná intenzifikace získává pozornost v politických diskusích a je chápána jako prostředek k současnému řešení potravinové a environmentální bezpečnosti (Petersen a Snapp 2015). Pojem udržitelná intenzifikace byl vytvořen pro shrnutí potřeby zvýšení intenzifikace hospodaření na zemědělské půdě bez dalšího poškození ekosystémů (Norton 2016).

Ekologické zemědělství patří mezi metody udržitelného zemědělství, jež zvyšuje úrodnost půdy, podporuje biodiverzitu, vytváří příznivější podmínky pro biologickou rozmanitost druhů, snižuje riziko infiltrace pesticidů a dusičnanů do podzemních a povrchových vod, snižuje skleníkové plyny a pomáhá zmírnit dopad změny klimatu na zemědělství. Obecně se věří, že ekologické zemědělství pozitivně přispívá a propojuje krajinu lépe než konvenční protějšky (Dytrtová a kol. 2016).

Pozitivní vliv ekologického zemědělství na složení krajiny je výsledkem několika faktorů. Prvním z nich je přístup komunity ekologického zemědělství a norem, které se k ekologickému zemědělství vztahují. Kvůli vyloučení většiny minerálních hnojiv a pesticidů je ve větší míře sledováno střídání plodin, což může vést k heterogennějšímu využívání půdy, a tedy k většímu počtu menších polí osetých různými plodinami. Výsledkem je větší zastoupení okrajových komunit, které představují potenciálně výhodnější prostředí pro rostliny a divokou zvěř v zemědělské krajině (Dytrtová a kol. 2016).

3.3 Historický vývoj vlastnických vztahů k půdě a pozemkových úprav v porovnání se sousedními státy

Privatizační proces, restituční proces, převody a přechody majetků do vlastnictví obcí, likvidace státních podniků a konkurzy státních podniků patří do pilíře změn vlastnických práv. Tento pilíř byl a je nejsložitější pilíř transformace české ekonomiky a jeho nejsložitějším segmentem jsou změny vlastnických práv týkajících se půdy, zejména zemědělské a lesnické, a to z právního i administrativního hlediska. Česká republika patří mezi státy Evropy, u kterých došlo k výrazně dynamickému vývoji ve vlastnictví půdy. Od roku 1918 mnoho pozemků změnilo až pětkrát svého vlastníka, a to na základě legislativně-právních změn neboli z moci úřední (Zeman 2017).

Od počátku průmyslové revoluce v první polovině 19. století došlo v důsledku procesů industrializace, k základním změnám v krajině a životním prostředí. V zemědělské krajině byly tyto změny způsobeny také dopady zemědělské revoluce. V průběhu druhé poloviny 19. století vznikly zcela nové průmyslové, demografické a dopravní systémy spolu s vytvářením průmyslových regionů a takzvaných produkčně-zemědělských regionů. Tyto regiony se od sebe lišily hlavně strukturou plodin, která odrážela přírodní podmínky a požadavky trhu (Bičík a kol. 2001).

3.3.1 Pozemková reforma

Pozemková reforma se v mnoha zemích obvykle využívá jako ekonomický a politický nástroj. Pozemková reforma může znamenat lepší vlastnická práva, lepší možnosti zajištění, lepší fungování kapitálových trhů, větší ekonomický růst a snižování chudoby. Politici často využívají pozemkových reform, aby získali konkurenční výhodu pro znovuzvolení, vytvořili dědictví pro svoji vládu nebo potrestali své oponenty (Bhattacharya a kol. 2019).

V oblasti dnešní České republiky se první událostí pozemkové reformy datují do 18. století. Po ničivém hladomoru v roce 1771 se ukázalo, že zemědělské systémy založené na feudálních vztazích nejsou udržitelné. V roce 1777 císařovna Marie Terezie rozdělila majetek (105 statků) šlechty a církve mezi rolníky. V roce 1781 provedl její syn Josef II. první pokus o zrušení nevolnictví a v roce 1848 byl zákon podepsán Františkem Josefem I. Tento zákon umožnil rolníkům vlastnit, zdědit a prodat půdu. Vzorce vlastnictví půdy na konci 19. století však stále odrážely feudální systém. První pokusy o zmírnění vysoce roztržité zemědělské půdy začaly v 80. letech 19. století. V letech 1883 až 1914 proběhly pozemkové úpravy ve 104 vesnicích na Moravě. V české části království se pozemkových úprav zúčastnilo jen malé množství vesnic (Skaloš a kol. 2012).

3.3.2 První pozemková reforma, období 1918–1939

Pro období po roce 1918 jsou typické zásadní národohospodářské změny, z nichž nejvýznamnější byla po rozpadu Rakousko-Uherska, utváření samostatného národního hospodářství Československa. Druhým nejvýznamnějším národohospodářským procesem byla pozemková reforma, která ovlivnila změny ve vlastnických právech, v užívacích právech k zemědělské a lesnické půdě a zasáhla do finančních toků v národním hospodářství (Zeman 2017). České země byly již v době rakousko-uherské říše těžce industrializovanou a zemědělskou oblastí a úroveň koncentrace a mechanizace zemědělské produkce v českých zemích patřila k nejvyšším v Rakouskouherské říši (Kušková 2013).

Již na počátku dvacátého století se ozývaly první hlasy po spravedlivějším rozdělení pozemkového vlastnictví. Převážný podíl na zemědělské půdě, rybnících a lesích vlastnily šlechtická panství a katolická církev. Kvůli nespokojenosti rolníků, která narůstala s nerovnoměrnou pozemkovou držbou, se začali čeští a slovenští rolníci dožadovat pozemkové reformy. Impuls přišel ke konci první světové války, kdy

v Sovětském svazu probíhala rozsáhlá pozemková reforma. Na sjezdu sociálně demokratické strany v prosinci 1918 převažoval názor, že velkostatky s výměrou vyšší než 100 hektarů by měli být vyvlastněny. Stát měl převzít vyvlastněnou půdu a pronajímat ji družstvům, malovýrobcům nebo na ní měl budovat státní podniky (Zeman 2017). V roce 1919 byla odebrána veškerá zemědělská půda větší jak 150 ha tak i ostatní půdy větší jak 250 ha a následně byla prodána 500 000 zemědělcům malých pozemků. Po podpisu kompenzačního zákona v roce 1920 byli majitelé zabavené půdy částečně zaplacení (Skaloš a kol. 2012).

Z dokumentu, soupis majetku fyzických osob na Moravě, Slezsku, Slovensku a Pokarpatské Rusi, je zřetelná majetková polarizace československé společnosti. Cílem tohoto soupisu bylo zachytit stav majetku, ale také zaznamenat majetkové přesuny od roku 1914, z důvodu postihnutí válečných zbohatlíků. Většina osob byla nemajetná nebo přiznala pouze čistý majetek do 20 tisíc Kč, především ze strachu z jednorázového zdanění, nebyli ochotni udávat skutečnou výši majetku. Pozemky zděděné z období Rakouska-Uherska bylo velmi nerovnoměrně rozdělené. 28,3 % celkové půdy českých zemí vlastnilo 151 velkostatkářů, jejichž pozemky měly výměru více jak 2000 hektarů. 37,7 % pozemkového majetku vlastnilo 454 798 vlastníků, jejichž půda odpovídala výměře od 0,5 do 20 hektarů. 150 Největších panství s rozlohou více než 5 000 hektarů patřilo šlechtě. Největším soukromým držitelem půdy byla katolická církev, která vlastnila přibližně 500 000 hektarů. Stát ovšem většinu církevního majetku považoval za vlastní, tedy církevní majetek byl chápán jako veřejné bohatství svěřené církvi k používání. V roce 1921 bylo provedeno sčítání zemědělských závodů. Existovalo tehdy 1 613,5 tisíc zemědělských závodů, kteří hospodařili na 8 170 tisících hektarech zemědělské půdy (Zeman 2017).

Po první světové válce se Polsko na evropské mapě objevilo jako samostatná země. Bylo umístěno více na východ než jeho současné umístění. Polský boj za svobodu byl také bojem polských farmářů za získání soukromého majetku. Výsledkem bylo, že farmáři dostali jeden nebo více malých pozemků. Tento boj o soukromou půdu dodnes významně ovlivnil vývoj a provoz systémů správy půdy (Bogaerts a kol. 2002).

V roce 1920 se první pozemková reforma v Maďarsku pokusila změnit feudální systém velkých statků přidělením pozemků chudým najatým dělníkům a držitelům malých pozemků. 570 000 ha bylo rozděleno mezi 411 000 žadatelů. Průměrná velikost těchto pozemků byla mezi 0,5 až 1 ha (Bogaerts a kol. 2002).

3.3.3 Germanizace – protektorát čechy a morava, období 1939–1945

V meziválečném období náležely české země mezi rozvinuté zemědělské regiony. Vzhledem k vysokému zastoupení zemědělské půdy, klimatickým podmínkám a kvalitě půdy měla zemědělská výroba v tomto prostředí dlouhou tradici. Zemědělství českých zemí se svou intenzitou blížilo západoevropským zemím. Velikostní struktura zemědělských závodů v českých zemích byla charakterizována malými a středními závody do 20 ha (Stolleová 2014).

V roce 1939, kdy byl vytvořen Protektorát Čechy a Morava, byla česká ekonomika transformována na centralizovanou a byla orientována výhradně pro válečné účely nacistů. Probíhala zde germanizace a nacifikace hospodářství, docházelo k záboru půdy českých rolníků, k uzavírání drobných živností a k zabavení majetku. Hospodářství Československa podlehlo militarizaci (jednostranná orientace výroby na válečné potřeby) a obchod byl jednostranně směřován na Německo. Více než 60 % původního majetku protektorátu bylo vyvlastněno a převedeno ve prospěch německého kapitálu (Zeman 2017). V desetiletí před nacistickou okupací nelze tudíž považovat za období stabilního hospodářského vývoje, hospodářství českých zemí bylo poznamenáno dlouhou a hlubokou krizí, která byla provázena s výrazným poklesem cen, snížením rentability zemědělské výroby a zasáhla prakticky všechna zemědělská odvětví. České zemědělství se z krize dostávalo velmi pomalu (Stolleová 2014).

Ve struktuře rostlinné výroby v českých zemích dominovalo obilnářství, kde nejrozšířenější obilnina bylo žito, dále pšenice, oves a ječmen (Stolleová 2014).

3.3.4 Druhá pozemková reforma, období 1945–1948

Přestože je období mezi lety 1945 až 1948 velmi krátké, bylo z hlediska změn vlastnických práv nejvýznamnější. Proběhla konfiskace (znárodnění) nepřátelského majetku, pozemková reforma a znárodnění, jež patří mezi nejvýznamnější majetková opatření, která souvisela s poválečným odsunem německé menšiny. Tato tři opatření se stala nejdůležitějšími hospodářskými opatřeními na území našeho státu v poválečném období a přinesla také radikální změny ve vlastnické struktuře na území celé republiky. Primárním účelem vlastnických přeměn bylo získat majetek německého státu a právnických osob podílejících se na vedení války nebo sloužícím nacistům. Těm Němcům, kteří bojovali za osvobození Československa, byl majetek

ponechán. Znárodnění představuje získání vlastnického práva od původních vlastníků. V Československu všechna vlastnická práva znárodněného majetku byla převedena na stát. Znárodnění vlastnických práv mělo vést k upevnění samostatnosti Československé republiky. Tímto způsobem získal stát do svého vlastnictví největší rozlohu od roku 1918 (Zeman 2017).

Na území ČR bylo znárodněno v pohraničí zhruba 1,96 mil. ha, ve vnitrozemí zhruba 450 tis. ha a na Slovensku zhruba 550 tis. ha. Pozemková reforma se dotkla 28 % veškeré zemědělské půdy v Čechách, zatímco na Slovensku pouhých 9 %. Tato reforma usilovala o rozdělení půdy na pozemky všech velkostatků přesahujících 50 hektarů (Zeman 2017).

3.3.5 Kolektivizace zemědělství, období 1948–1989

Nejdramatičtější změny krajiny a životního prostředí nastaly po druhé světové válce. V důsledku války byly v letech 1945-1947 z Československa přemístěny přibližně 3 miliony Němců. Obrovské oblasti, zejména na hranicích, se tak náhle staly téměř neobydlenými a navzdory přesídlovací snaze populace těchto regionů nikdy nedosáhla předválečné úrovně. Z hlediska využití půdy to znamenalo významný úbytek zemědělské půdy (zejména orné půdy) a nárůst lesů, stejně jako luk a pastvin (Bičík a kol. 2001).

Komunistické období zaznamenalo dramatické změny. Československá politika a ekonomika se za komunismu plně orientovaly na Sovětský svaz. Procesy znárodnění a takzvané socialistické industrializace vedly k enormnímu nárůstu využívání přírodních zdrojů. Dopady na územní strukturu byly enormní (Bičík a kol. 2001). Využití síly zvířat v zemědělském hospodaření nahradily stroje a intenzita a efektivita rostlinné výroby výrazně vzrostla. V Československu zavedly politické síly po roce 1948 centrálně plánovanou ekonomiku a přistoupily k znárodnění průmyslové a zemědělské výroby. Množství orné půdy se zvýšilo, a to především uvedením do užívání méně vhodných ploch pro intenzivní rostlinnou výrobu (Deváty 2019). V letech 1950 až 1980 se podíl zemědělské půdy v družstvech a státních farmách zvýšil z méně než 10 % na více než 80 %, což je vývoj, který vytvořil obrovské zemědělské podniky. V roce 1980 byla průměrná velikost družstva 2500 ha a velikost státního hospodářství 6800 ha (Kusková a kol. 2008). Podobný proces přechodu na správu ve větším měřítku proběhl i v Rakousku a ovlivnil velikost a strukturu pole. Současně byl rozvoj zemědělství v Rakousku tažen hlavně ekonomickými silami.

Podíl půdy věnované vinicím, orné půdě a pastvinám se lišil podle tržních podmínek a podle poptávky po produktech (Devátý 2019).

Během socialistického období byl vyvíjen neustálý tlak na shromáždění půdy pro veřejné použití a pokud možno převzetí do veřejného vlastnictví. Tato myšlenka byla považována za dotaci společnosti, kde soukromé vlastnictví bylo vyvlastněno k veřejnému bohatství. Socialistickou myšlenkou bylo zřízení velkých výrobních jednotek, do nichž každý člen přispěl svým podílem a z výnosu měla prospěch celá společnost (Van Dijk 2003). Vlastníci půdy byli většinou nuceni kolektivizovat prostřednictvím členství v zemědělském družstvu. Zemědělská část ekonomiky v komunistických zemích před rokem 1989 byla charakterizována třemi hlavními formami hospodaření s půdou, tzv. družstvem, státem a také soukromým hospodařením, které mělo často omezený význam pro strukturu využití zemědělské půdy. (Baňski 2017).

V období kolektivního zemědělství se průměrná velikost pole v Československé republice zvýšila z 0,23 ha na 15 ha. Ztráta většiny polních hranic a rozptýlené vegetace vedla k vysokému nárůstu eroze. Regulace přibližně 25 % malých vodních toků vážně narušila hydrologický režim krajiny a snížila její retenční potenciál. Kromě těchto přímých ekologických škod byly i nepřímé, ale stejně závažné, a to škody způsobené narušením vztahu zemědělců ke krajině (Skaloš a kol. 2012).

Ve většině středoevropských zemí pře komunistickou érou se katastrální úřad skládal ze dvou částí: katastru nemovitostí, kde se do katastrů zapisovaly tituly pozemků a katastrálních úřadů, kde se na katastrálních mapách vedl systematický soupis pozemků (Bogaerts a kol. 2002).

V Československu byla úzká spolupráce katastrálních úřadů s katastrem nemovitostí dramaticky narušena v roce 1948, kdy komunistická strana převzala správní moc. V roce 1951 byl zákonem zrušen povinný vlastnický zápis do katastru nemovitostí. To znamenalo ukončení dlouhodobého principu zaznamenávání vlastnictví půdy a změn katastrů nemovitostí. Na začátku roku 1954 nebyly katastrální listiny spojené s vlastnickými listy aktualizovány a postupně zastarávaly, ale nebyly zničeny. Majitelé zemědělské půdy byli sice nuceni vstupovat do družstev spolu s jejich nemovitým majetkem, ale jejich vlastnictví bylo udržováno a registrováno (Bogaerts a kol. 2002).

3.3.6 Pozemková reforma po roce 1989

Po pádu komunistického systému v zemích tzv. Východního bloku následovaly dynamické procesy změn, které proběhly ve všech oblastech společenského a ekonomického života. Zejména rozsáhlé byly změny dotýkající se systému vlastnictví, což znamenalo výdej státních nebo družstevních majetků, ve prospěch soukromého vlastnictví. Jednalo se o ty majetky, které byli před rokem 1989 do značné míry znárodněny (Baňski 2017) pozemky byly vráceny původním vlastníkům nebo jejich dědicům (Skaloš a kol. 2012).

Dva zásadně odlišné přístupy k pozemkové reformě v zemích střední a východní Evropy byly restituce pozemkových práv bývalým vlastníkům a distribuce pozemkových práv venkovskému obyvatelstvu. Žádná ze zemí nepoužila obojí jako hlavní přístup pozemkové reformy (Hartvigsen 2014).

Hartvigsen. 2014 identifikoval šest přístupů pozemkové reformy uplatňovaných v zemích střední a východní Evropy

Přístupy pozemkové reformy související s restitucemi:

- Restituce bývalým vlastníkům
- Vynětí formálně soukromé půdy z kolektivních farem
- Kompenzace (ve státních poukázkách, obligacích nebo v penězích)
- Privatizace prodejem státních pozemků

Přístupy pozemkové reformy související s distribucí:

- Distribuce ve fyzických parcelách
- Rozdělení podílů na půdě

Některé z přístupů spolu souvisejí a byly používány v kombinaci. Například ve východním Německu byly v integrovaném procesu použity současně tři hlavní přístupy k pozemkové reformě, a to restituce bývalým vlastníkům, odnětí formálně soukromé půdy z kolektivních farem a privatizace prodejem. Běžným restitučním postupem je, že občané dostali lhůtu, obvykle na počátku 90. let, aby mohli požádat o restituci a předložit dokumentaci. Země, které se rozhodly restituovat pozemková práva bývalým vlastníkům, byly pobaltské země, země střední Evropy (kromě Polska a Maďarska), Rumunsko, Bulharsko a pět ze sedmi zemí bývalé Jugoslávie. Polsko, Maďarsko, Albánie, Kosovo, západní oblast Ukrajiny a Moldavsko jsou výjimkou od zemi, které se rozhodly restituovat půdu bývalým vlastníkům (Hartvigsen 2014).

Po roce 1989 Československo, poté samostatná Česká a Slovenská republika uznaly, že soukromé vlastnictví pozemků bylo v období 1948-1989 pozastaveno, což znamenalo právní základ pro restituci. Trvalí obyvatelé tehdejšího Československa

se mohli domáhat navrácení až 150 ha zemědělské půdy za předpokladu, že od roku 1948 byli vlastníky těchto pozemků nebo byli jejich dědici. Tam, kde již nebylo možné vrátit daný majetek, byla nabídnuta jiná půda nebo kompenzace ve formě státních dluhopisů. V důsledku privatizace si přibližně 3,4 milionu ha zemědělské půdy našlo cestu zpět do soukromých rukou (Baňski 2017).

Podobné procesy začaly i na Slovensku, restituce půdy byla problematická prostřednictvím rozdělení oblastí. V prvním desetiletí existence nového státu bylo vlastnické právo uděleno nebo obnoveno přibližně polovině zemědělské půdy. Zbytek byl dán do správy Slovenského pozemkového fondu. Neznámá část zbývající půdy byla znárodněna, poté byla převedena na místní úřady k jejich použití (Baňski 2017).

V České republice, na Slovensku a ve východním Německu nebyla zemědělská půda a další majetek členů kolektivních farem během procesu kolektivizace formálně vyvlastněna, vlastníci zůstali v katastrech nemovitostí. Uživací práva však byla managementu kolektivních farem ztracena. Po roce 1991 byli formální vlastníci nebo jejich dědicové ve většině případů schopni převzít jejich půdu v neformálním řízení prostřednictvím odebrání půdy z kolektivních farem bez jakýchkoliv formálních nebo právních postupů. V některých studiích pozemkové reformy je odnětí majetku z kolektivních farem chápáno jako varianta restituce vlastnického práva bývalým vlastníkům (Hartvigsen 2014).

V pobaltských zemích a zemích střední Evropy, stejně jako v Rumunsku a Bulharsku, když fyzická restituce nebyla možná, byly restituční postupy doprovázeny možností kompenzace. V těchto zemích byla kompenzace druhotným přístupem k pozemkové reformě (Hartvigsen 2014).

Rumunský model privatizace půdy používaný v zemědělství vycházel ze zákona o pozemkovém fondu z roku 1991, který počítal s návratem až 10 ha zemědělské půdy každému bývalému majiteli, který byl nucen dát půdu pod správu družstev. Zákon omezil možnosti převodu vlastnických práv k této kategorii pozemků a stanovil maximální povolenou zemědělskou plochu 100 ha. V následujících letech byly přijaty další zákony s cílem liberalizovat předpisy o vlastnických právech, což vedlo k tomu, že transformace vrátily bývalým vlastníkům více než 9 milionů ha půdy (Baňski 2017).

Pozemková reforma v Maďarsku byla jedinečná, hlavním přístupem pozemkové reformy byla kompenzace. V roce 1991 měli maďarští občané, jejichž majetek byl vyvlastněn po červnu 1949, nárok na odškodnění. Nástrojem pro odškodnění v Maďarsku byly poukázky, které bylo možné použít na nákup státního majetku, jako jsou byty, podíly ve státních podnicích a také na odkoupení zemědělské půdy (Hartvigsen 2014). V důsledku procesu privatizace a restituce došlo k úplné

změně vlastnické struktury. Do roku 2014 bylo přibližně 80% zemědělské půdy již v soukromých rukou. V důsledku toho vznikly dva hlavní typy farem, zemědělské podniky a farmářské farmy. Mezi soukromými vlastníky má jasná většina malé farmy o rozloze jen pár hektarů, zatímco v zemědělských podnicích dominují podniky s minimálně několika stovkami hektarů (Bański 2017).

Polské hranice se po druhé světové válce dramaticky změnily. V Polsku kolektivizační proces do značné míry selhal a až 75% zemědělské půdy zůstalo po celou dobu socialismu v soukromém vlastnictví i v soukromém užívání jednotlivými rodinnými farmami. Tyto historické důvody vedly v Polsku k politickému rozhodnutí neobnovit zemědělskou půdu bývalým vlastníkům. Místo toho se státní pozemky, převážně umístěné na bývalých německých územích, privatizují prodejem. Předkupní právo na nákup státních pozemků mají vlastníci nebo jejich dědicové. Stávajícím nájemcům se poskytuje druhé právo na nákup. Půda může být také prodána v omezených aukcích rodinným zemědělcům, což často vede k prodejním cenám mnohem nižším, než je běžná tržní cena (Hartvigsen 2014).

3.4 Ochrana zemědělského půdního fondu

Důraz na environmentální rozměr ekonomického rozvoje je v postkomunistických zemích střední a východní Evropy relativně nový. Až do konce totalitních komunistických režimů byla modernizace a industrializace v centrálně plánované ekonomice dominantním modelem rozvoje napříč východní Evropou integrovanou vlivem sovětské sféry. Důkazy z komunistických zemích ukazují, že rychlá industrializace může upozorňovat na nedostatek environmentálních standardů. Závažné problémy v oblasti životního prostředí vznikly díky podpoře těžkého průmyslu, nadměrné těžby nerostných surovin a celkové energeticky náročné ekonomické produkci sovětského typu. Nekontrolovaná industrializace může způsobit řadu závažných rizik pro životní prostředí, například znečištění ovzduší vysokou úrovní oxidu siřičitého, oxidy dusíku, olova a jiných nebezpečných chemikálií, znečištění podzemních vod a půdy dusíkatými hnojivy, pesticidy a toxickými kovy a také znečištění řek odpadními vodami a průmyslovým odpadem (Opršal a Harmáček 2019).

Situace v oblasti životního prostředí se začala měnit až po pádu totalitních režimů na konci 80. a na počátku 90. let, kdy Česká republika zahájila proces ekonomické a politické transformace. Proces zahrnoval řešení rozsáhlé degradace

životního prostředí a zavádění environmentální legislativy s důrazem na principy udržitelného rozvoje (Opršal a Harmáček 2019).

V České republice vykonává funkci ústředního orgánu státní správy v ochraně zemědělského půdního fondu Ministerstvo životního prostředí, a to podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zákon definuje zemědělský půdní fond (ZPF), určuje nástroje jeho kvalitativní i kvantitativní ochrany, režim odnímání zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu a odvody za odnětí zemědělské půdy, definuje orgány ochrany ZPF a upravuje výkon státní správy na úseku ochrany ZPF, stanovuje sankce za správní delikty a zmocňuje MŽP k vydání prováděcích předpisů (vyhlášek) (MŽP ©2020)

Podporu zemědělské politiky ovlivňují výrobní vzorce, zemědělské postupy a využívání vstupů a mohou tak mít významné dopady na životní prostředí. Se zvyšujícím se povědomím veřejnosti o ekologické stopě ve všech odvětvích ekonomiky, roste vládě potřeba tyto dopady hodnotit a řešit. Navíc, pokud lze navrhnout zemědělská opatření na podporu synergií mezi růstem produktivity a vlivem na životního prostředí, bude méně nutné používat jiné politické mechanismy k vyrovnání negativních účinků na životní prostředí. V neposlední řadě je pravděpodobné, že lepší návrhy zemědělských opatření povedou k dosažení hospodářských a environmentálních cílů s nižšími náklady, než je tomu v případech, kde je zapotřebí dalších politických nástrojů k vyrovnání negativních dopadů zemědělství na životní prostředí (Lankoski a Thiem 2020).

Opatření ochrany půdy, jako je snížení zpracování půdy, mulčování a zakrytí půdy, dekompakce utuženého půdního profilu, nárazníkové vegetační pásy a střídání plodin. V Evropě si tato opatření znovu získala popularitu schválením Tematické strategie ochrany půdy v roce 2006, která formálně uznala význam degradace půdy pro evropské ekonomiky (Tepes a kol. 2021).

Postupy ochrany půdy jsou obecně považovány za opatření, které vedou k prevenci a omezení degradace půdy. Cílem těchto postupů je udržovat dlouhodobou produktivitu ekosystémů prostřednictvím integrovaného managementu půdy, vody, vegetace a biologické rozmanitosti (Tepes a kol. 2021).

3.4.1 Společná zemědělská politika

Společná zemědělská politika (SZP) Evropské unie je jednou z nejstarších evropských politik. Vyznačuje se velkou a diverzifikovanou skupinou příjemců,

rozmanitostí dílů, víceúrovňovým rozhodováním a důležitým rozpočtem (Kiryluk-Dryjska a Baer-Nawrocka 2019).

SZP byla založena v roce 1962 s cíli zvýšit produktivitu zemědělství, zajistit spravedlivou životní úroveň zemědělské komunity a zajistit stabilitu trhu, jak je stanoveno ve Smlouvě o fungování Evropské unie. Původní zaměření se v průběhu desetiletí rozšířilo z orientace na farmáře, produkci a spotřebitele na devět moderních cílů zahrnujících širokou škálu společenských zájmů, navržených v roce 2018:

- a) podporovat životaschopný příjem a odolnost zemědělských podniků;
- b) zlepšit tržní orientaci a zvýšit konkurenceschopnost;
- c) zlepšit postavení zemědělců v hodnotovém řetězci;
- d) přispívat ke zmírňování a přizpůsobování se změně klimatu;
- e) podporovat udržitelné a účinné řízení přírodních zdrojů;
- f) chránit biologickou rozmanitost, zlepšovat ekosystémové služby a chránit stanoviště a krajinu;
- g) přilákat mladé zemědělce a usnadnit rozvoj venkovského podnikání;
- h) podporovat zaměstnanost, růst, sociální začlenění a místní rozvoj ve venkovských oblastech;
- i) reagovat na společenské požadavky na kvalitu potravin, zdraví a dobré životní podmínky zvířat (Scown a kol. 2020).

V současné době je SZP Evropské unie komplexní veřejná politika sledující různé cíle s nástroji zařazenými do dvou pilířů. První pilíř zahrnuje nástroje tržní ceny a přímé platby zemědělcům, zatímco druhý pilíř zahrnuje převážně agroenvironmentální nástroje, nástroj pro rozvoj venkova, životního prostředí a opatření v oblasti klimatu. Tato politika má dlouhou historii a v posledních dvou desetiletích byla několikrát reformována. Tyto reformy postupně snižují původní systém podpory tržních cen a zavádějí platby určené k přímému řešení potenciálních selhání trhu a k přímé podpoře příjmů zemědělských podniků (Gohin a Zheng 2020).

3.5 Trh zemědělské půdy

Půda je nejdůležitější částí kapitálu investovaného do hospodářství a její užitelnost může generovat úspory a zvýšit efektivitu výrobních procesů i produktivitu strojů a pracovních sil (Sardaro a kol. 2021).

Dle Van Dijk 2003 jsou ve středoevropských zemích přítomni čtyři aktéři na trhu s půdou:

- 1) Nepřítomní majitelé, kteří vlastní především malé pozemky, které jsou pronajaty nebo leží ladem
- 2) Majitelé, kteří využívají malé pozemky pro vlastní potřebu
- 3) Soukromí farmáři, kteří využívají středně velké pozemky, které jsou částečně vlastněny a částečně pronajaty
- 4) Zemědělské podniky, které mají mnoho právních forem a obvykle se skládají z několika stovek hektarů, především pronajatých.

Pátý účastník trhu s půdou se skládá z vlády, která může vlastnit značné množství půdy (Van Dijk 2003).

Evropská unie vyžaduje vytvoření volného trhu s půdou a stanovení práv soukromého vlastnictví. Bez účinné infrastruktury správy půdy, která podtrhuje trh s pozemky, je velmi obtížné koupit, prodat či pronajmout práva na půdu. Dále je obtížné, ne-li nemožné uskutečnit programy pozemkových úprav, které mohou řešit problém vytvořených malých rozptýlených pozemků s více vlastníky. V mnoha případech, pokud nelze vyřešit problém s roztríštěností a vícenásobným vlastnictvím, je téměř nemožné vytvořit efektivní trh s půdou (Bogaerts a kol. 2002).

Klíčovou složkou účinného trhu s půdou je vytvoření systému daně z nemovitosti, který umožní místní správě uplatňovat místní daně z pozemků spravedlivým a nestranným způsobem (Bogaerts a kol. 2002).

Vytvoření vhodného, účinného a efektivního systému správy půdy je klíčovou součástí strategie k dosažení ochrany lidských práv, společné zemědělské politiky a účinného volného trhu (Bogaerts a kol. 2002).

Pokud jde o oceňování zemědělské půdy, je nejdůležitějším faktorem kvalita půdy, tzv. soubor chemických, fyzikálních a biologických charakteristik schopných zajistit adekvátní kvalitativní a kvantitativní produkci. Diskontování očekávaného peněžního toku patří mezi nejpoužívanější metody hodnocení půdy, který však může generovat nesprávné krátkodobé odhady, kvůli potlačení jiných hodnot využití, zejména existence a dědictví. Z dlouhodobého hlediska přístup navíc nezohledňuje tržní podmínky schopné ovlivnit hodnotu půdy, tzv. cyklické výkyvy, finanční bubliny, averze k riziku a transakční náklady. Na druhé straně existuje analýza hedonické ceny, jež je metoda hodnocení patřící do kategorie odhalených preferenčních metod a využívá regresní techniky k odvození implicitních mezních cen vlastností pozemků. Metoda umožňuje prozkoumat i další faktory, jako je půda, klimatické a orografické charakteristiky, blízkost zemědělských trhů, velikost pozemků, ale také aspekty, které nejsou úzce spojeny se zemědělskou konfigurací půdy, jako je přítomnost energetické infrastruktury, blízkost městského centra a vzdálenost od přírodních prvků (Sardaro a kol. 2021).

3.5.1 Cena půdy

Cena zemědělské půdy je určována mnoha zemědělskými, ekonomickými, demografickými a geografickými faktory. Faktor volatility cen zemědělské půdy se liší podle budoucího územního rozvoje. Z hlediska využití v zemědělství jsou nejčastěji uváděnými faktory, které významně určují cenu zemědělské půdy, kvalita půdy, zásobování vodou, nájemné, výnosy, velikost hospodářství, umístění, různé dohody o pronájmu půdy a zemědělské dotace (Sklenička a kol. 2013).

Cena půdy by se měla rovnat součtu diskontovaných očekávaných čistých výnosů (užitku) získaných alokací půdy k jejímu nejvyššímu využití na konkurenčním trhu. Ceny pozemků odrážejí využití půdy. V minulosti byla nejvýnosnějším využitím zemědělská výroba. Nicméně je každý rok více půdy věnováno jinému využití, jako jsou silnice, obchody a lesy (Bórawski a kol. 2019).

Cena zemědělské půdy je důležitá pro zemědělce, je to klasický výrobní faktor a je tradičně zdrojem rozvoje a ekonomické síly. Ovlivňuje hospodářskou soutěž na zemědělských trzích. Cena půdy není důležitá jen v zemědělství, ale také pro trh s nemovitostmi a s hospodářstvím jako celek. Ceny zemědělské půdy jsou vyšší v průmyslových regionech s rostoucím podnikáním. V posledních letech vzrostla cena zemědělské půdy v mnoha zemích Evropské unie kvůli vyšší mezinárodní poptávce. Zvýšení ceny zemědělské půdy závisí na různých faktorech, včetně růstu zemědělské produktivity a vazeb na nezemědělskou ekonomiku, která způsobuje snížení nabídky (Bórawski a kol. 2019).

Faktory ovlivňující ceny zemědělské půdy závisí na nabídce, poptávce a kvalitě půdy. Mezi další faktory patří umístění a rozloha pozemku, dále přírodní podmínky a podmínky místní ekonomiky. Například ceny zemědělské půdy jsou nižší v regionech s vysokou nezaměstnaností. Faktory určující cenu zemědělské půdy lze rozdělit na ty, které utvářejí tržní a užitnou hodnotu. (Bórawski a kol. 2019). V roce 2019 se pohybovala průměrná tržní cena zemědělské půdy na úrovni 24,4 Kč/m² (FARMY ©2020)

3.6 Vlastnicko-uživatelské vztahy k půdnímu fondu

Vlastnictví vyjadřuje nejširší balíček vlastnických práv (Heidi a kol. 2019). Svoboda obhospodařování je větší, pokud je pozemek ve vlastnictví. Příkladem zpřístupnění půdy bez změny vlastnictví je pronájem zemědělské půdy (Marks-Bielska 2021). Majitelé mohou převést částečná práva na nájemce, kteří mohou

pozemek využívat po dohodnutou dobu. Obvykle nemají další práva, jako je právo převést nebo změnit. Metafora svazku vlastnických práv, která získala mezioborové uznání, zdůrazňuje, že zúčastněné strany jsou svázány v sociálních i právních vztazích (Heidi a kol. 2019).

Pronájem zemědělské půdy je důležitou formou využívání půdy ve většině států Evropské unie. Je to důsledek právních předpisů na ochranu vlastnických práv, možnosti efektivní a racionální správy pronajaté půdy a vysokých cen zemědělské půdy ve srovnání s příjmy ze zemědělství (Marks-Bielska 2021).

Česká republika je jedinečným příkladem země s problematickou držbou půdy a současně s extrémně vysokou mírou fragmentace vlastnictví půdy. Na jedné straně je téměř 3,5 milionu vlastníků půdy, a naopak na straně druhé existuje pouze 30 tisíc uživatelů, kteří tuto půdu obhospodařují. V důsledku toho je přibližně 78 % půdy obděláváno na základě nájemních smluv a méně jak čtvrtina půdy je obdělávána vlastníky. Neochotu nájemců investovat do půdy a krajiny potvrzuje časté sledování kvality zemědělské půdy v České republice (Walmsley a Sklenička 2017). Majitelé zemědělské půdy mají tendenci investovat do ochrany půdy, aby chránili hodnotu své půdy, zatímco nájemci kvůli kratšímu plánovacímu horizontu se zaměřují na krátkodobé zisky, které vyčerpávají půdu (Heidi a kol. 2019).

3.6.1 Nájem a pacht

Nájemní smlouva je smlouva, na jejímž základě jedna strana převádí právo na věc jiné straně výměnou za protiplnění, avšak ponechává si vlastnictví této položky (Marks-Bielska 2021). Základním znakem nájmu je, že nájemce užívá věc pronajímatele za úplatu. Plnění nájemného může být ujednáno i jinak než v penězích. Nájemní smlouva může být sjednána jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou (Doleček 2020).

Oproti nájmu se pacht liší především tím, že propachtovatel pachtýři přenechá věc dočasně nejen k užívání, ale také k požívání, přičemž pachtýř platí propachtovateli pachtovné, nebo část výnosu z věci. Pachtýř musí dbát o to, aby se hodnota propachtované věci nepřiměřeně nesnižovala a nakládat s ní jako řádný hospodář (Doleček 2020).

3.7 Fragmentace vlastnictví zemědělské půdy

Vysoká úroveň fragmentace vlastnictví zemědělské půdy v některých východoevropských a středoevropských zemích významně komplikuje zemědělské činnosti. Za poslední století se zemědělská půda rozdělila na malé pozemky s různými vlastníky a ztratila svou přitažlivost pro zemědělství, zejména tak pro vlastníky půdy. Pozemky jsou pro vlastníky nerentabilní, kvůli malým, často rozptýleným a nevhodně tvarovaným pozemkům, které vedou k vyšším výdajům a nižší produktivitě hospodářství. Pozemky se často stávají nepřístupné, kvůli nedostatečné silniční síti (Sklenička a kol. 2014). I přes vysoce roztržštěné vlastnictví existuje možnost, že využití zemědělské půdy lze konsolidovat prostřednictvím nájemních smluv do velkých pravidelných polí. V takovém případě fragmentace vlastnictví nemusí nutně bránit produktivitě zemědělství (Ženka a kol. 2016).

Příklady extrémně roztržštěných vzorů vlastnictví půdy jsou země střední a východní Evropy, jako je Slovensko, Rumunsko, Česká republika, Slovinsko, Makedonie a Bulharsko, kde se průměrná velikost pozemků na zemědělské půdě pohybuje mezi 0,3 a 0,5 ha. Roztržštěné, rozptýlené a často nepřístupné pozemky nejsou pro individuální hospodaření ekonomicky životaschopné. Na rozdíl od rozvojových zemí v Evropě tato značná fragmentace vlastnictví ostře kontrastuje s převážně moderními způsoby hospodaření vyžadujícími velké výrobní bloky. Pozemky jsou často tak malé, že je nelze jednotlivě obdělávat a jejich majitelé jsou nuceni tyto pozemky pronajímat uživatelům v blízkém okolí. Například v České republice je více než 3,5 milionu vlastníků půdy, ale pouze 30 000 zemědělských subjektů (Sklenička 2016). Ženka a kol. 2016 uvádí, že 83 % zemědělské půdy je obhospodařována nájemníky a pouze 17 % vlastníky. Průměr EU se pohybuje kolem 45% pronajaté zemědělské půdy (Sklenička 2016).

Česká republika má extrémně roztržštěné vlastnictví zemědělské půdy, patří mezi země EU s největší průměrnou velikostí pole a silnou rolí trhu s pronájmem zemědělské půdy (Ženka a kol. 2016). Tisíce malých, nepravidelně tvarovaných a těžko přístupných pozemků vlastněných lidmi, kteří nechtějí nebo nemohou pracovat v zemědělství, jsou pronajaty velkým nájemcům (obchodním společnostem nebo zemědělským družstvům) (Sklenička a kol. 2014). Dle Skleničky a kol. 2017 se již v roce 1785 vytvářela současná struktura vlastnických vztahů. Tento rok se ukázal jako klíčový determinant dalšího vývoje a také současné úrovně fragmentace v Česku. Původní vlastnictví bylo fyzicky poměrně roztržštěné a střední velikost pozemku byla velmi malá (1,08 ha). V té době měl jeden vlastník v průměru 5,7 ha

rozdělených na 5,3 samostatných parcelách umístěných na různých místech katastru (Sklenička a kol. 2017). Nyní je průměrná rozloha jednoho majitele 2,7 ha rozdělených na více než 6 parcel, což má za následek průměrnou velikost parcely 0,4 ha (Sklenička a kol. 2014).

Hlavní příčinou fragmentace vlastnictví je dědictví, kdy se půda dělí mezi všechny dědice a nepředává se například pouze nejstaršímu dítěti. Dále je proces fragmentace ovlivněn dalšími faktory, jako je produkční potenciál půdy (úrodnější půda je méně fragmentována) a různé historické události (např. vyhnání původních obyvatel a rozdělení půdy mezi nové vlastníky, pozemkové reformy a scelování pozemků). Druhou nejdůležitější příčinou fragmentace je fyzické rozdělení pozemků během jejich prodeje nebo při změně užívání (Sklenička 2016).

3.8 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy jsou standardním nástrojem pro zajištění rozvoje venkova a pro zvýšení efektivity využívání půdy. Jsou také velmi užitečným nástrojem pro kontrolu eroze ve venkovské krajině, pro řešení otázek ochrany přírody a životního prostředí, zvýšení hospodárnosti měst a dalších sociálních a ekonomických problémů v řízení rozvoje venkovských oblastí. Cíle a metodika pozemkových úprav jsou ovlivněny podmínkami v různých zemích a regionech, jejich historií, politickým a sociálním vývojem a také přírodními podmínkami (Sklenička 2006).

Pozemkové úpravy lze popsat jako plánované úpravy struktury vlastnictví pozemků s cílem vytvoření větších a racionálnějších pozemků. K procesu konsolidace lze připojit i další cíle, například zlepšení infrastruktury a provádění rozvojových a environmentálních politik (Pašakarnis a Maliene 2010).

Vlastnictví půdy v České republice bylo silně ovlivněno politickým a sociálním vývojem v 19. a 20. století. Především v letech 1948 až 1989, kde socialistická vláda přerušila dlouhodobé vztahy mezi zemědělci a jejich půdou. Kromě potlačení vlastnictví půdy mělo toto období negativní vliv na ekologické a estetické parametry krajiny. Změny ve využívání půdy odrážely vývoj evropské venkovské krajiny, ale negativní důsledky byly ještě dramatičtější díky ideologickému tlaku, a to kolektivizaci zemědělství, vlivu socialistické politiky na venkov a bezohlednému územnímu plánování. Tyto trendy se vyznačují velkým rozšiřováním orné půdy, odstranění důležitých malých biotopů (dřeviny, příkopy, živé ploty, okraje polí, krajnice silnic atd.) což má za následek snížení biodiverzity a nižší estetické hodnoty krajiny. Uživatelé půdy měli v letech 1950 až 1989 přednost před vlastníky půdy. Po demokratických

změnách v České republice v roce 1989 bylo nutné tento rozpor mezi vlastníky půdy a skutečným zemědělstvím napravit a také napravit chyby, které vedly k ekologické destabilizaci venkovské krajiny (Sklenička 2006).

Nevhodné velikosti pozemků, ostré úhly, nepřístupné pozemky a pozemky patřící stejnému vlastníkovi půdy jež jsou rozptýleny po mnoha nespojitých pozemcích patří mezi základní rysy situace, která v posledních letech neprospívá racionálnímu využívání půdy (Sklenička 2006).

Současné projekty pozemkových úprav jsou založeny na výměně zemědělské půdy mezi jednotlivými vlastníky půdy. Každý vlastník půdy musí souhlasit s odhadovanými změnami své zemědělské půdy před i po návrhu pozemkových úprav. Maximální odchylka celkové plochy patřící jednomu vlastníkovi je 10 %. Cena pozemku, založená na hodnotách půdy, je s maximální odchylkou 3 %. Vzdálenost pozemků od původní polohy nebo od středu vesnice se nesmí lišit více jak o 20 % (Sklenička 2006). Jedním z cílů pozemkových úprav je zpracovat nároky vlastníků a navrhnout nové maximálně sloučené pozemky přístupné z veřejných komunikací s vhodným umístěním a tvarem pro zemědělství nebo jiné využití (Muchová a Jusková 2017).

Proces přerozdělování pozemků je nejobtížnějším a nejdůležitějším krokem ve studiích pozemkových úprav. Zahrnuje rozdělení majetku různým osobám, tzv. rozdělení majetku do různých částí podle příspěvku každého z nich. Tento proces se používá ke zlepšení efektivity s většími pozemky lepšího tvaru, zmenšením vzdáleností a vylepšeným uspořádáním parcel. Cílem přerozdělení pozemků je sloučení malých rozptýlených pozemků do kompaktních celků (Muchová a Jusková 2017). Sloučení pozemků lze popsat jako plánované úpravy struktury vlastnictví pozemků s cílem vytvořit větší a racionálnější pozemky. K procesu konsolidace mohou být připojeny další cíle, například zlepšení infrastruktury a provádění rozvojových a environmentálních politik (Pašakarnis a Maliene 2010).

4. Charakteristika zájmového území

4.1 Čížkovice

Obec Čížkovice leží v Ústeckém kraji, 4 km jihozápadně od Lovosic. Obec leží v nadmořské výšce 160–192 m n.m. (Čížkovice ©2021). Čížkovice jsou orientovány na průmyslovou výrobu a stavebnictví, jak kvůli samotnému areálu cementárny, tak kvůli těžbě vápence, ale i přesto si stále zachovávají venkovský charakter. Území obce je vyobrazeno níže na Obrázku 3. Dle přehledu poskytnutým státním pozemkovým úřadem se na území obce prozatím nezahájil proces pozemkových úprav.

Území se rozkládá na dvou zcela odlišných krajinných celků. Obec svým územím zasahuje v severní části do CHKO České středohoří, dále na jih se otevírá rovinatá intenzivně zemědělsky využívaná oblast, část Dolního Poohří, soustavy České tabule. Území obce je dále dotčeno přírodními prvky nadmístního významu, jako je regionální biokoridor RBK 16 (Sutomský vrch, Jezerka, Ovčín – Humenský vrch) (Čížkovice ©2021).

Obec leží v teplé oblasti, charakteristické je dlouhé léto, teplé a suché, přechodné období velmi krátké s teplým až mírně teplým jarem i podzimem, krátkou, mírně teplou, suchou, s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky. Z hlediska půdních poměrů se území řadí mezi nejúrodnější půdy, pelickou černozem a černicí. Severní část území je pokryta méně vyvinutou skeletovitou arenickou pararendzinou (Čížkovice ©2021).

Území je zemědělsky intenzivně využíváno, které je místy přerušeno těžbou vápence. Zemědělské pozemky jsou obhospodařovány společností ZS Slatina pod Hazmburkem a.s. Historie podniku sahá do roku 1971, kdy došlo ke sloučení JZD Slatina, JZD Úpohlavy, JZD Černiv a JZD Siřejovice do jednoho zemědělského družstva. V dalším roce došlo k připojení JZD Čížkovice (ZS Slatina ©2021).

Podnik je producentem rostlinné a živočišné výroby hospodařící v Ústeckém kraji. Podnik hospodaří na katastrálních území 16 obcí, od Libochovic až po Sulejovice. Rostlinná výroba zaujímá 1743 ha zemědělské půdy, z toho je 1647 ha orné půdy, 51 ha trvalých travních porostů, 26 ha chmelnic a 19 ha ovocných sadů. Pěstuje se především ozimá pšenice dále pak ozimá řepka, cukrovka, jarní ječmen, jarní pšenice, hrách, vojtěška, ozimý ječmen, mák a kukuřice na siláž (ZS Slatina ©2021).



Obrázek 3: Zájmové území Čížkovice

4.2 Klapý

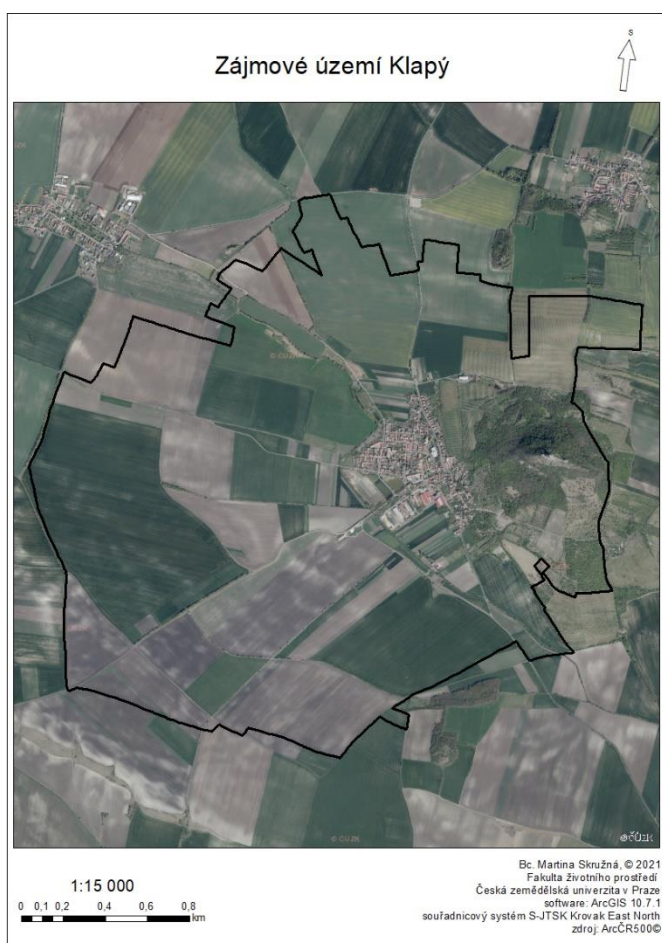
Obec Klapý leží v Ústeckém kraji, v jihozápadní části litoměřického okresu. Rozloha katastrálního území Klapý je 894 hektarů. Obec s rozšířenou působností je město Lovosice. Obec se nachází v ploché krajině. Nad obcí se nachází vrch Hazmburk se zříceninou hradu, jež je významným prvkem Poohří. Obec leží v nadmořské výšce 201–248 m n.m. (Klapý ©2021). Na území obce nebyl prozatím zahájen proces pozemkových úprav.

Na území se nachází biocentrum RBC 1291 Hazmburk a dva biokoridory RBK 618 a RBK 619. Krajina je přístupná účelovými polními cestami, které nejsou souvisle oploceny nebo ohraničeny a navazují na souvisle osídlenou část obce (Klapý ©2021).

Charakter obce, jak lze vidět níže na Obrázku 4, je dán zemědělskou funkcí, neboť se nachází ve velmi úrodném kraji. Obec se vyznačuje s velmi vysokým podílem orné půdy (87 % rozlohy) a nízkým podílem lesů (1 %). Zastoupeny jsou zde i ovocné sady, pokrývající úbočí vrchu Hazmburk, trvalé travní porosty a zahrady. V obci se nachází zemědělský areál využívaný Zemědělským družstvem Klapý. ZD Klapý se zabývá jak rostlinnou, tak i živočišnou výrobou. Jejich hospodářství se

rozkládá na 2007 ha zemědělské půdy, z toho zaujímá orná půda 1890 ha. Družstvo má v provozu i bioplynovou stanici, vlastní sýpku na obilí se skladovacím prostorem a sušárnou na obilí. V provozu je také kompostárna, kam se sváží bioodpad z okolních vesnic. Hospodaří v katastrálních územích 15 obcí v okrese Litoměřice a 2 obcí v okrese Louny. Převážná část výroby je v katastrálním území obce Klapý, Lkáň, Sedlec, Chodovlice, Dlažkovice a Solany (ZD Klapý ©2021).

Rostlinná výroba se zaměřuje převážně na pěstování tržních plodin jako pšenice ozimá, ječmen jarní, řepka ozimá a cukrová řepa. Družstvo dále produkuje vlastní krmivo pro chov skotu a chod bioplynové stanice. Jedná se především o kukuřici, hrách, vojtěšku a travní směsi (ZD Klapý ©2021).



Obrázek 4: Zájmové území Klapý

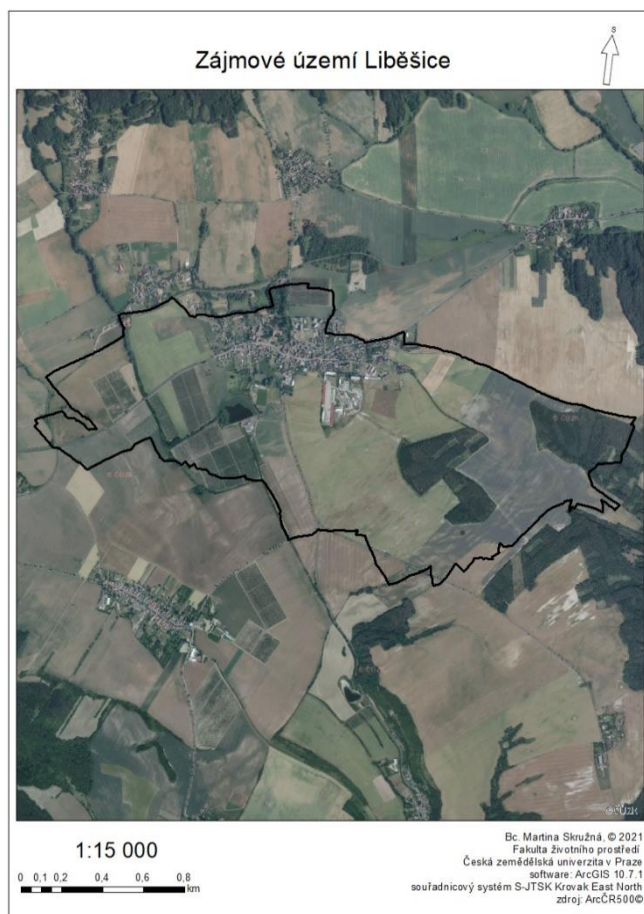
4.3 Liběšice

Obec Liběšice se nachází cca 11 km severovýchodně od Litoměřic. Obec leží v nadmořské výšce 240–288 m n.m. (Liběšice ©2021). Území obce lze vidět níže na Obrázku 5. Komplexní a jednoduché pozemkové úpravy nebyly prozatím na území obce provedeny.

Obec Liběšice se nachází na rozhraní dvou klimatických regionů, teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8-9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 500-600 mm a mírně teplý, mírně vlhký, s průměrnou roční teplotou 7-8 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 550-650, resp. 700 mm) (Liběšice ©2021).

Liběšice mají vyváženou krajinu v poměru zemědělské a lesní půdy, která se řadí mezi běžně kultivovanou, harmonickou a s dochovanými přírodními strukturami. Obec svým územím zasahuje do CHOPAV Severočeská křída a CHKO České středohoří. V katastrálním území Liběšic se nachází ZD Liběšice (Liběšice ©2021).

Zemědělské družstvo Liběšice vzniklo v roce 1962. Obhospodařuje celkem 1609 ha půdy. Podnik se zaměřuje na rostlinnou výrobu, převyšuje pěstování pšenice, dále pak pěstování hrachu, ječmene, chmele a řepky. ZD Liběšice je největším chmelařským podnikem v okrese Litoměřice (ZD Liběšice ©2021).



Obrázek 5: Zájmové území Liběšice

5. Metodika

Práce je zaměřená na vlastnické a uživatelské vztahy držby půdy na úrovni prostorového rozmístění vlastnických parcel a uživatelských půdních bloků ve třech obcích Ústeckého kraje. Základní prostorová jednotka použitá v diplomové práci je produkční půdní blok, ve kterém bylo určeno, z kolika vlastnických parcel se skládá, jaká je jejich průměrná velikost a zdali je blok ohospodařován vlastníkem nebo nájemcem. Informace o půdních blocích a současných uživateli v řešeném území byly získány ze systému evidence půdy (LPIS) a informace o vlastnictví pozemků z databáze Katastru nemovitostí. Součástí práce je i dotazníkový průzkum.

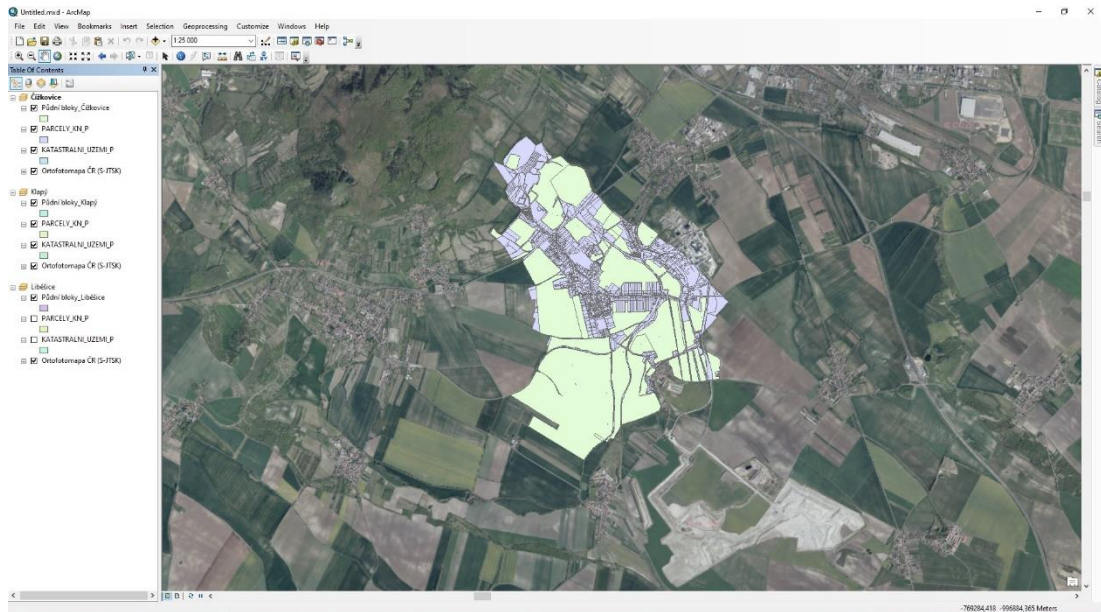
5.1 Sběr dat

Pro vytvoření mapových podkladů zájmových území byl využit software ArcGIS verze 10.7.1. Krajinný pokryv byl použit z digitální geografické databáze České republiky ArcČR500®. Vrstvy hranic katastrálních území a pozemků byly pro jednotlivé obce získány ve formátu shapefile z webového portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (<https://services.cuzk.cz/shp/ku/epsg-5514/>). Vrstvy půdních bloků byly získány ve formátu shapefile z veřejného registru LPIS (<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/lpisdata/>). Grafy byly zpracovány v programu Microsoft Excel.

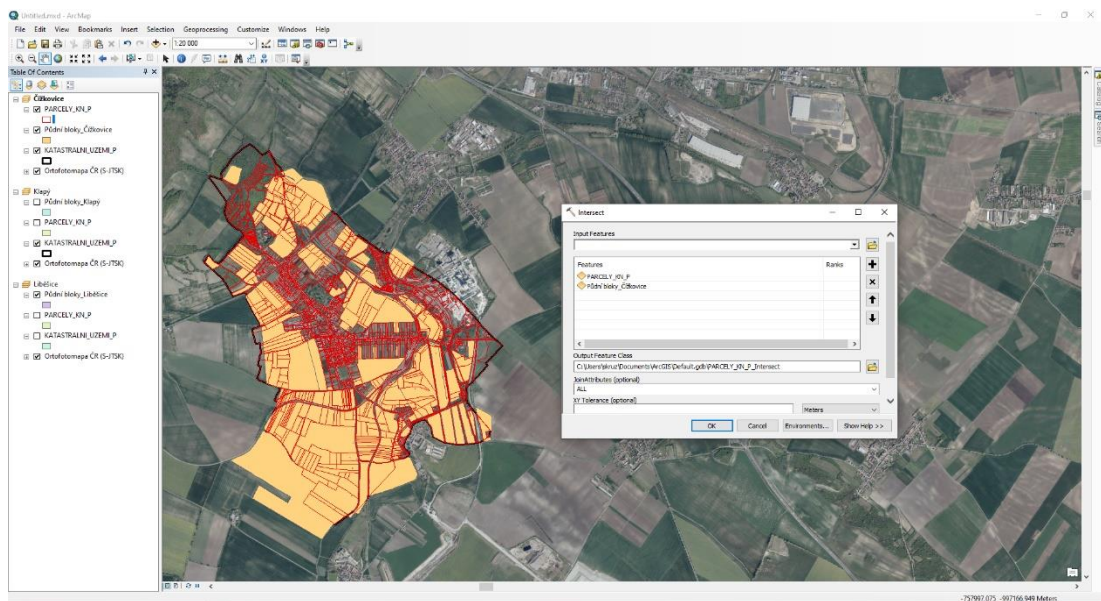
5.2 Zpracování dat vlastnických parcel

Pro stanovení analýzy vlastnické struktury zemědělské půdy byly zkoumány jednotlivé parcely v katastrálních územích, které jsou dle veřejného registru LPIS součástí jako půdní bloky zemědělské půdy.

Analýza vlastnické držby byla provedena pomocí programu ArcGIS 10.7.1. Do mapového souboru ArcMap byly načteny vrstvy katastrálního území, hranice parcel, půdní bloky a základní ortofotomapa ČR. Analýza pro každou obec proběhla v novém datovém rámci.



Pro stanovení vlastnické struktury, byl proveden, pomocí nástroje Intersect, geometrický průnik vrstev hranic parcel a půdních bloků. Nová vrstva tak představovala parcely, které jsou součástí půdních bloků. V atributové tabulce byl přidán nový sloupec, pro který byla vypočtena plocha pomocí funkce Calculate Geometry.



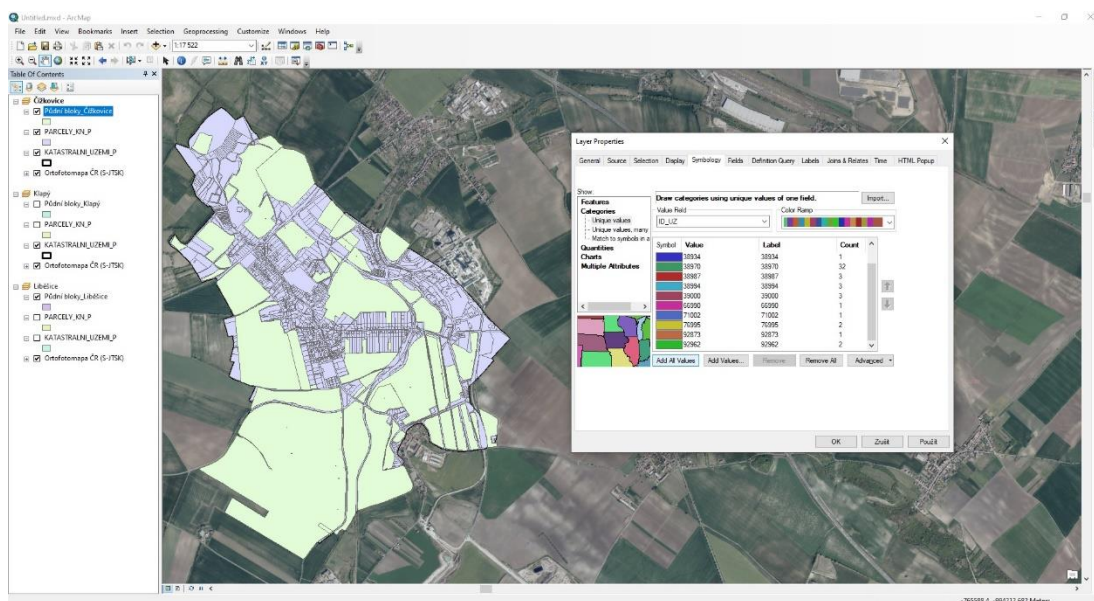
Dále byly provedeny analýzy a statistické zhodnocení pro každé katastrální území, jako je průměrná velikost pozemků, počet pozemků a počet vlastníků.

Vlastníci jednotlivých pozemků byli získány z internetové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

5.3 Zpracování dat uživatelských půdních bloků

Analýza uživatelské fragmentace navazovala na analýzu vlastnické struktury. Analýza uživatelské fragmentace byla provedena pomocí programu ArcGIS 10.7.1 s využitím dat z analýzy vlastnické fragmentace. Do atributové tabulky byly zaznamenány pozemky ve vlastnictví zemědělských podniků a pozemky, které jsou v pronájmu od jiných vlastníků. Součástí analýzy bylo procentuální vyhodnocení velikosti pozemků v pronájmu a pozemků ve vlastnictví zemědělských podniků. Dále pak velikost půdních bloků, počet parcel, z kterých se blok skládá a průměrná velikost parcel tvořící blok.

Pro zjištění zastoupení uživatelů půdních bloků byla vrstva půdní bloky klasifikována dle ID zemědělských podniků. Ponechán byl vždy jeden dominující uživatel, ostatní uživatelé byli seskupeny do jedné skupiny.



Pro zjištění poměru mezi vlastněnou a pronajatou půdou, byly do atributové tabulky zapsány data o vlastnictví. Data o pozemcích, které vlastní zemědělský podnik, byly získány z internetové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního podle listu vlastnictví zemědělského podniku. Poté byla vrstva klasifikována, dle nově zadaných informací o vlastnění.

5.4 Vytvoření dotazníku

Druhou část diplomové práce tvořil dotazník, který byl směřován vlastníkům zemědělské půdy, kteří pronajímají pozemky zemědělským podnikům. Cílem dotazníku bylo zjistit z jakého důvodu svou půdu vlastníci pronajímají, v jaké délce a jakým způsobem je vypláceno nájemné.

5.4.1 Sběr dat

Dotazník byl vytvořen pomocí online platformy Survio. Po zpracování a zadání otázek byl vygenerován odkaz, který byl pomocí sociálních sítí rozposlán mezi respondenty. Celkem bylo vyplněno 150 dotazníků. Náhled dotazníku je uvedený v Příloze 13.

5.4.2 Obsah dotazníku

Dotazník byl pro všechny jednotný a odpovědi byly zcela anonymní. Prostřednictvím dotazníkového průzkumu bylo u vlastníků zemědělské půdy, kteří svou půdu pronajímají zemědělským podnikům, zjišťováno:

- pohlaví,
- věk vlastníka,
- nabytí vlastnického práva,
- proč půdu pronajímají,
- v jaké formě je vypláceno nájemné,
- sjednaná délka smlouvy o pronájmu,
- ochota prodat půdu,
- a zda by vlastníci souhlasili s provedením pozemkových úprav.

5.4.3 Zpracování dotazníku

Přijaté odpovědi byly z internetové platformy přepsány do tabulkového procesoru Microsoft Excel, kde s pomocí kontingenčních tabulek se provedlo srovnání a vyhodnocení jednotlivých otázek dotazníku. Tyto výsledky byly následně graficky zpracovány.

6. Výsledky

Podle popsané metodiky byly analyzovány vlastnické a užívatelské vztahy ve vybraných zájmových územích. Cílem této analýzy bylo zjistit, v jaké míře je půda pronajímána a obhospodařována vlastníky, zda uživatelé půdních bloků jsou nájemci na pozemcích, jaké jsou celkové velikosti pozemků jednotlivých uživatelů a jaké je podvědomí vlastníků půdy o pronájmu.

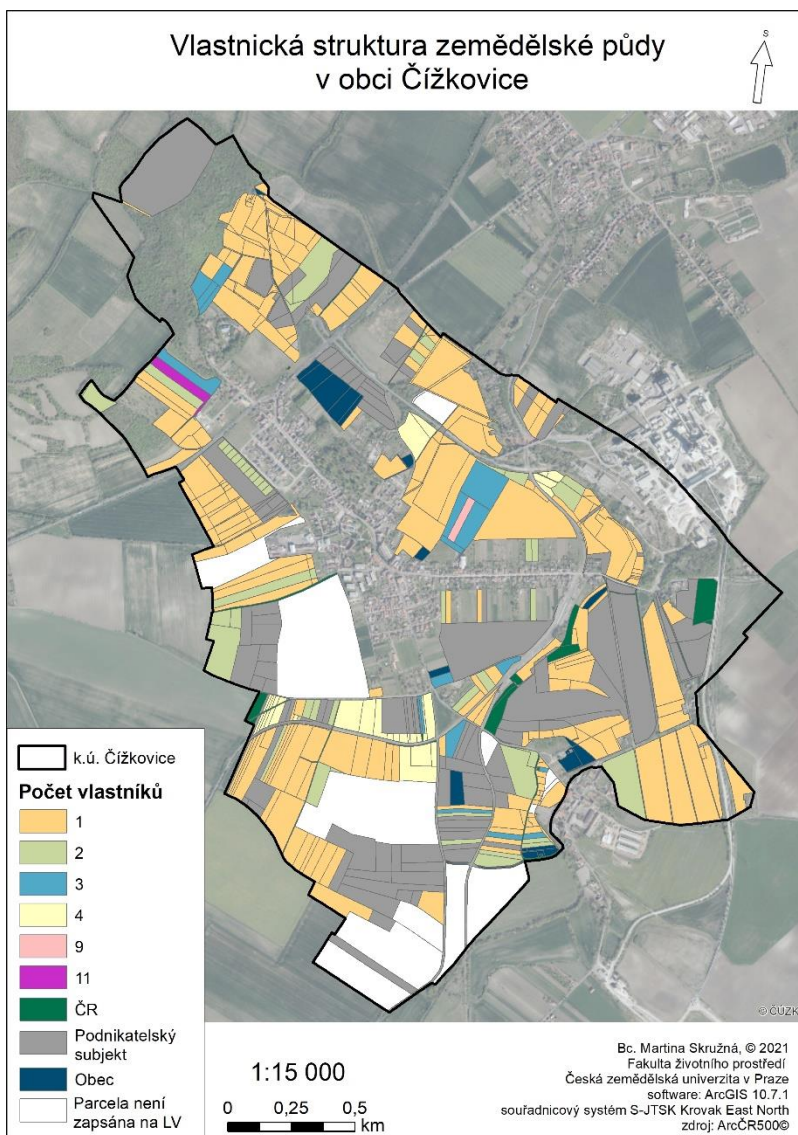
6.1 Vlastnické a užívatelské vztahy zemědělské půdy v obci Čížkovice

Dle statistických údajů ČÚZK se v obci Čížkovice nachází 752 listů vlastnictví a 1096 spoluvlastníků. V obci se nachází 787 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda a jejich výměra činí 307 ha. V obci jsou zastoupeny i chmelnice, ovocné sady a travní porosty.

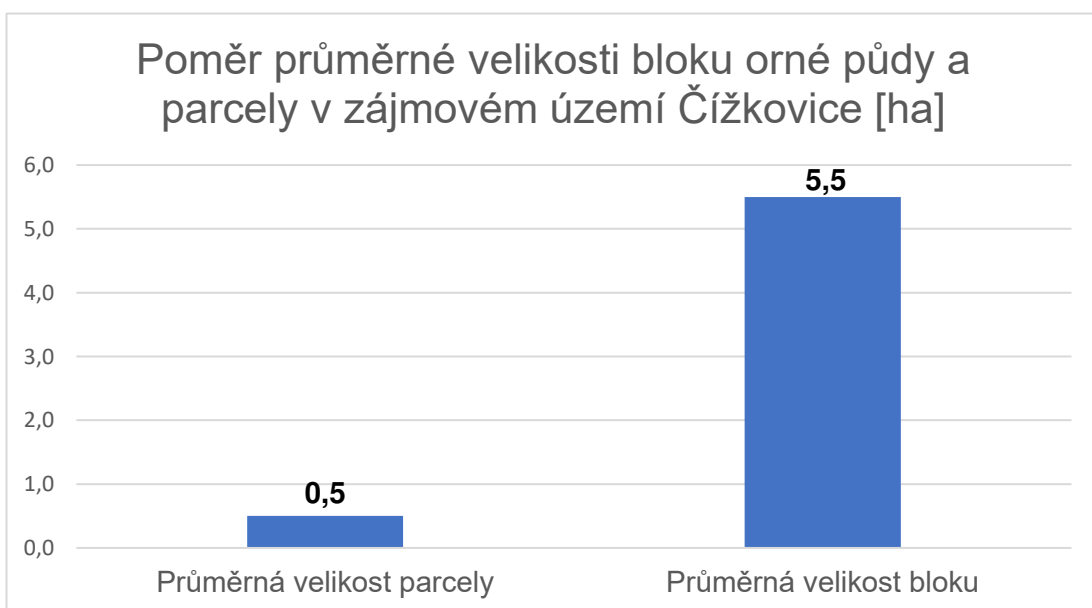
Celkový počet listů vlastnictví, na kterých je zapsána orná půda v obci je 212. V průměru je na každém listu vlastnictví zapsáno 1,6 osob. Nejvíce je na jednom listu vlastnictví zapsáno 11 osob. Podnikatelských subjektů vlastnících zemědělskou půdu v obci je 9. V průměru je na každém listu vlastnictví zapsáno 3,7 parcel. Nejvíce vlastní jedna osoba 26 parcel. Průměrná velikost parcely je 0,5 ha. Největší parcela zaujímá 13,6 ha a nejmenší pouhých 2,5 m².

Vlastnická struktura zemědělských pozemků, které jsou dle veřejného registru LPIS součástí půdních bloků, je graficky znázorněno níže na Obrázku 6. Lze vidět vlastnický značně roztržštěné pozemky, které mají nevhodné velikosti s ostrými úhly. Mnoho pozemků nemá přístup z komunikace. Na obrázku jsou barevně vyznačené parcely podle počtu vlastníků na listu vlastnictví. V obci se nachází i parcely, které nejsou zapsány na listu vlastnictví, a je jich celkem 12 o rozloze 46 ha. Obec vlastní celkem 28 zemědělských pozemků o rozloze 6,4 ha. Nejvíce pozemků v obci má právě jednoho vlastníka.

Zájmové území zahrnuje dle systému LPIS 49 půdních bloků, které zaujímají 268,2 ha. Průměrná velikost půdního bloku je 5,5 ha. Nejmenší půdní blok má velikost 0,2 ha, zatímco největší půdní blok zaujímá 60 ha. Průměrně se každý blok skládá z 15,14 parcel. Porovnání průměrné velikosti půdního bloku a průměrné velikosti zemědělské parcely v obci Čížkovice je znázorněno na Obrázku 7.

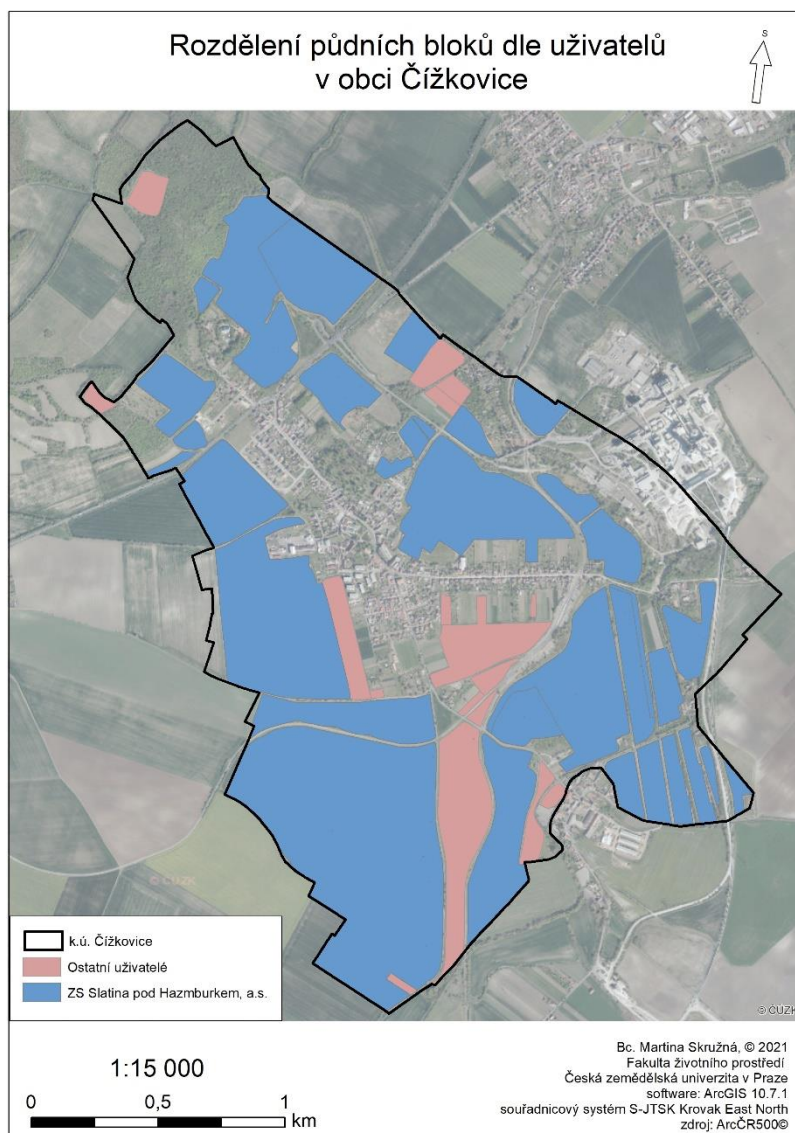


Obrázek 6: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Čížkovice (příloha 1)

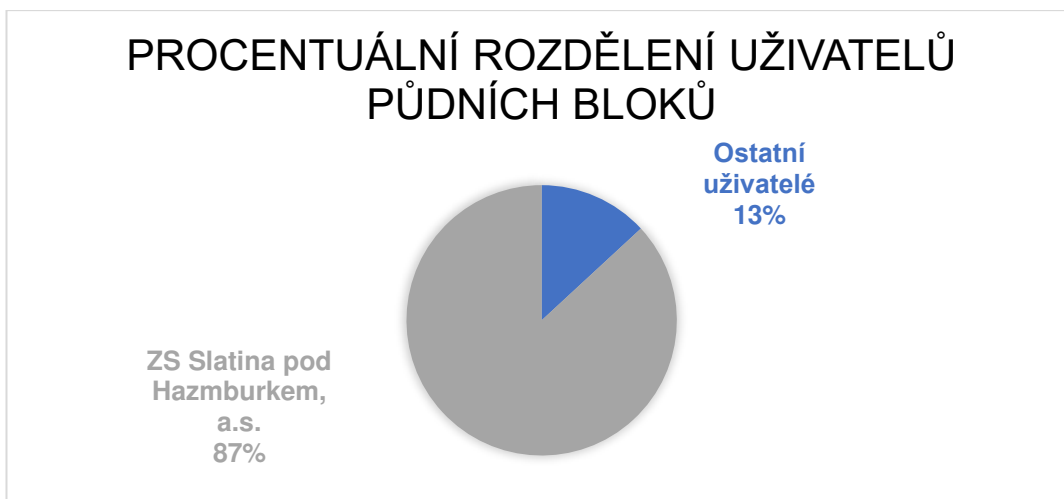


Obrázek 7: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Čížkovice

Uživatelů hospodařících na zemědělské půdě v obci Čížkovice je 10. Největší výměru půdních bloků obhospodařuje podnik ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. s celkovou výměrou 233 ha. Grafické zpracování zastoupení zemědělského podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. v porovnání s ostatními uživateli půdních bloků je znázorněno na Obrázku 8. Procentuální rozdělení zastoupení uživatelů půdních bloků v obci Čížkovice je graficky znázorněno na Obrázku 9.

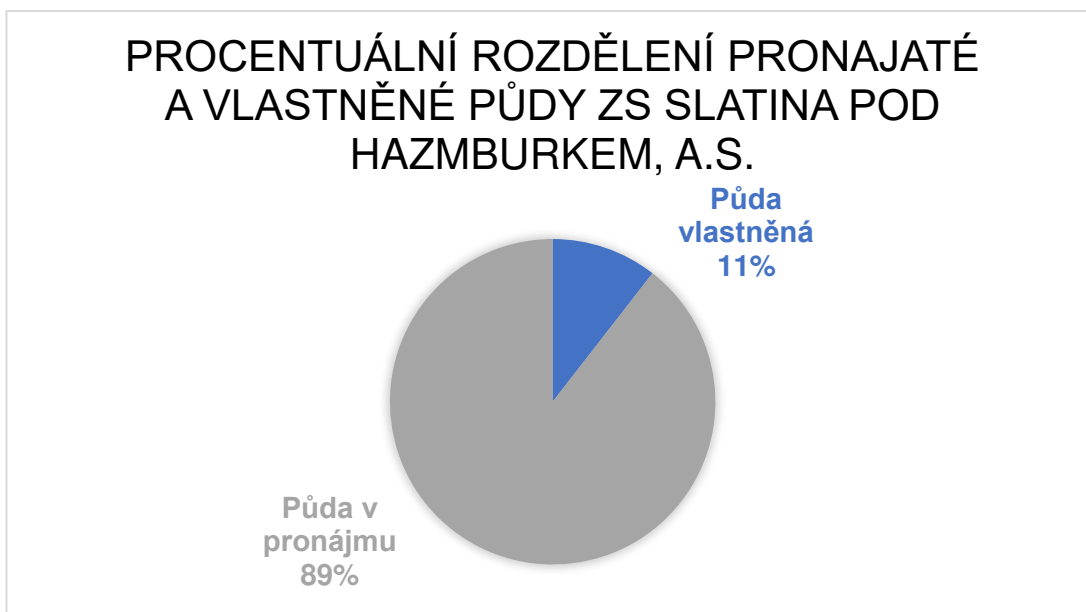


Obrázek 8: Půdní bloky zemědělské půdy obce Čížkovice (příloha 2)



Obrázek 9: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloků v obci Čížkovice

Na Obrázku 11 jsou graficky znázorněné pozemky ve vlastnictví podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s v obci Čížkovice, oproti pozemkům, které má podnik v pronájmu. Podnik má ve vlastnictví 53 parcel a 557 parcel má v pronájmu. Průměrná velikost pronajímané parcely je 0,5 ha. Z celkově obhospodařované plochy podnik vlastní 11 %. Na Obrázku 10 lze vidět poměr mezi půdou vlastněnou a pronajatou od jiných vlastníků.



Obrázek 10: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy zemědělským podnikem ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s.



Obrázek 11: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu zemědělského podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. (příloha 3)

Vlastnická struktura zemědělské půdy v obhospodařované oblasti zemědělským podnikem ZS Slatina pod Hazmburkem v obci Čížkovice je zobrazeno v příloze 4. Pro přehlednost jsou sloučené parcely, u kterých vlastní vlastník pouze jednu, dvě nebo tři parcely. V obci se nachází 35 vlastníků, kteří vlastní pouze jednu parcelu, 18 vlastníků, kteří vlastní dvě parcely a 36 vlastníků, kteří vlastní tři parcely a zároveň svou půdu pronajímají podniku ZS Slatina pod Hazmburkem. Ostatní vlastníci, kteří vlastní čtyři a více parcel, jsou barevně vyznačeny v příloze 4. Na základě vlastnické struktury vyšlo, že se průměrně každý půdní blok podniku ZS Slatina pod Hazmburkem skládá z 5,5 vlastníků půdy.

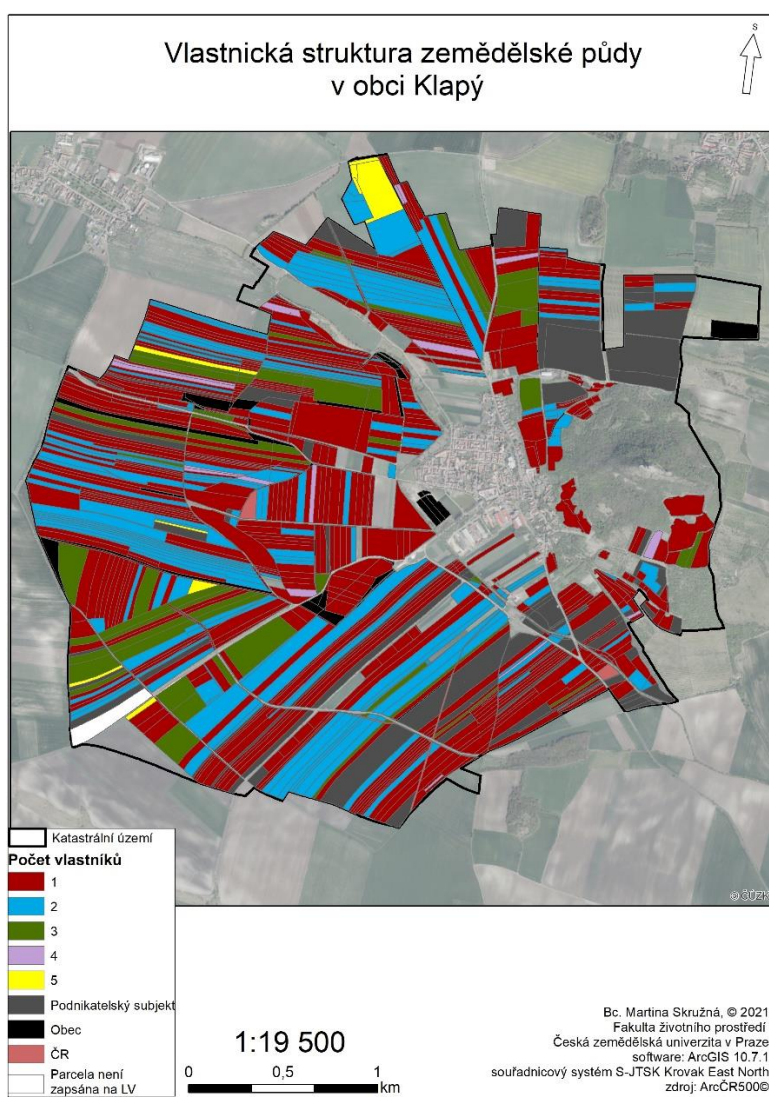
6.2. Vlastnické a uživatelské vztahy zemědělské půdy v obci Klapý

V obci Klapý se nachází 1088 parcel orné půdy s celkovou výměrou 689,1 ha. Vinice, ovocné sady a travní porosty jsou v obci zastoupeny také. Dle statistických údajů ČÚZK se v obci nachází 414 listů vlastnictví a 556 spoluvlastníků.

Celkový počet listů vlastnictví, na kterých je zapsána orná půda je v obci 228. V průměru je na každém listu vlastnictví zapsáno 4,8 parcel a 1,4 osob. Nejvíce je na jednom vlastnictví zapsáno 5 osob a 46 parcel.

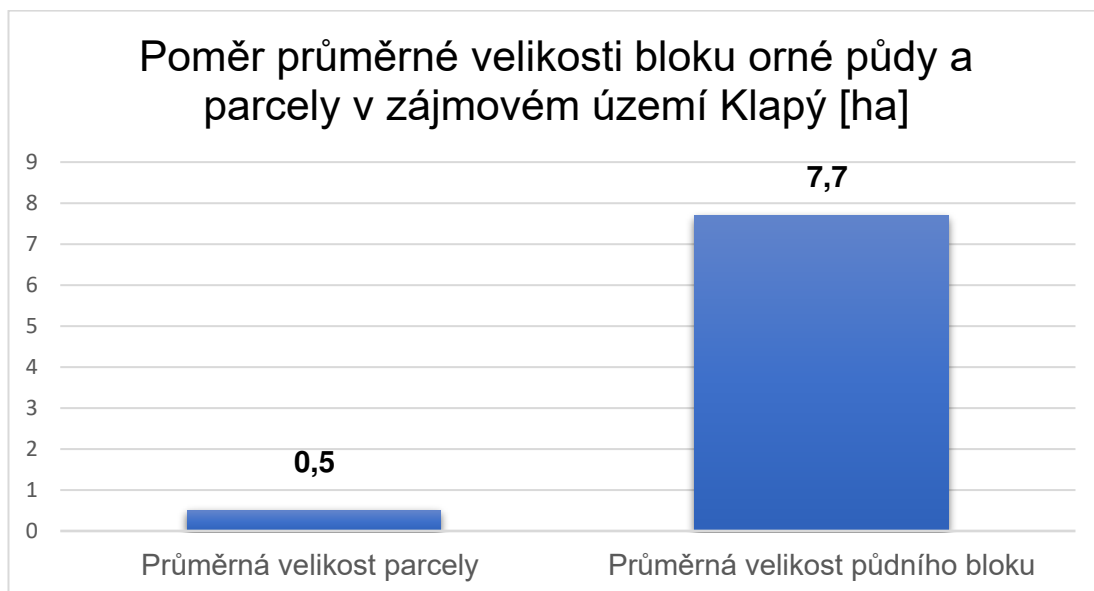
Vlastnická držba zemědělské půdy je v obci velmi roztržštěná. Na Obrázku 12 lze vidět roztržštěné pozemky, které mají dlouhý tvar malé velikosti. Průměrná velikost parcely je 0,5 ha. Výměra největší parcely je 7,4 ha.

Nejvíce jsou v obci zastoupeny parcely s jedním vlastníkem dále pak parcely s dvěma vlastníky. V obci se nachází pouze jedna parcela, která není zapsána na žádném listu vlastnictví.



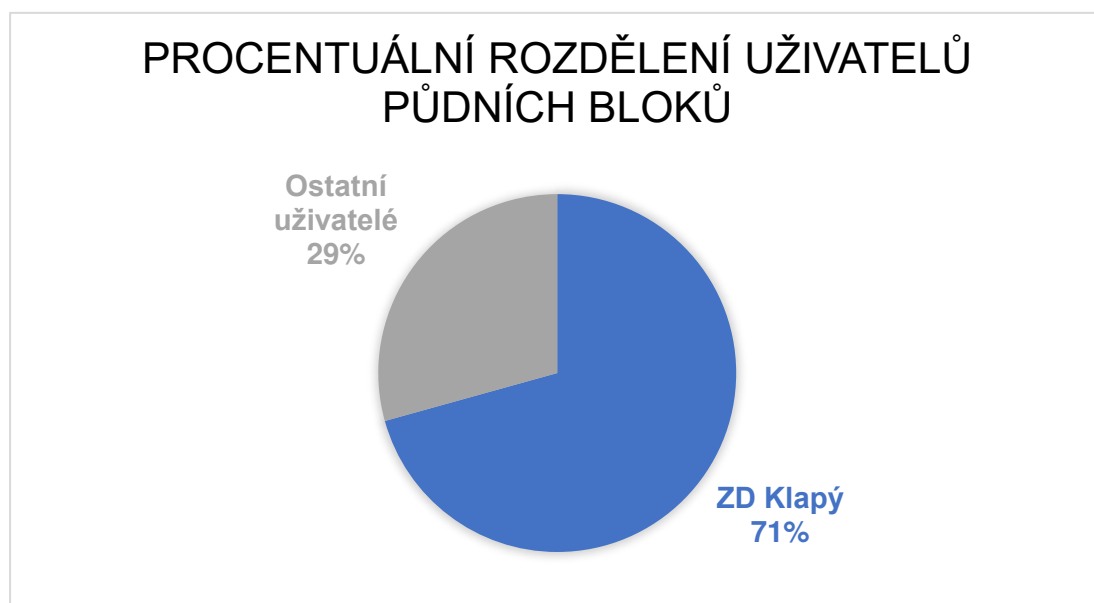
Obrázek 12: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Klapý (příloha 5)

Zájmové území zahrnuje dle systému LPIS 89 půdních bloků o rozloze 687,8 ha. Na Obrázku 13 je znázorněný poměr mezi průměrnou velikostí bloku orné půdy a parcely, přičemž průměrná výměra jednoho půdního bloku je 7,7 ha. Výměra největšího půdního bloku je 108 ha. Půdní blok se v průměru skládá z 16,3 parcel.

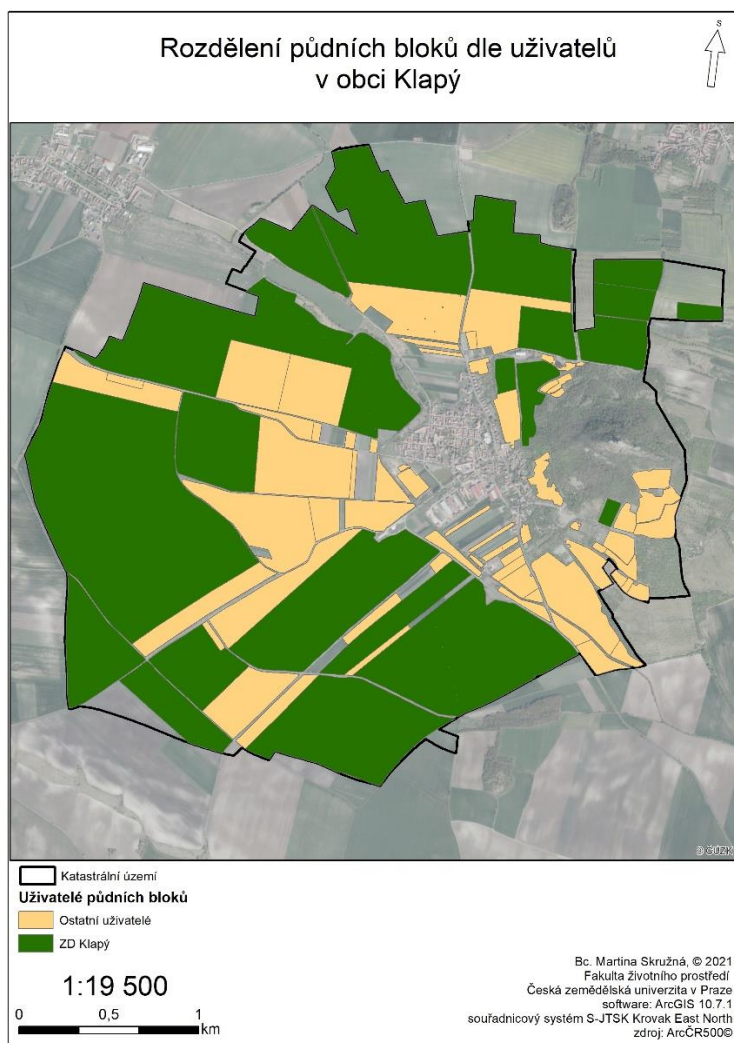


Obrázek 13: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Klapý

V obci Klapý je dle systému LPIS uvedeno celkem 15 uživatelů půdních bloků. Největší výměru půdních bloků obhospodařuje podnik ZD Klapý. Podnik obhospodařuje v obci celkem 485 ha. Zastoupení podniku ZD Klapý v porovnání s ostatními uživateli půdních bloků je znázorněno na Obrázku 15. Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloků je znázorněno na Obrázku 14, můžeme zde vidět, že zemědělské družstvo Klapý obhospodařuje 71 % z celkové výměry půdních bloků.

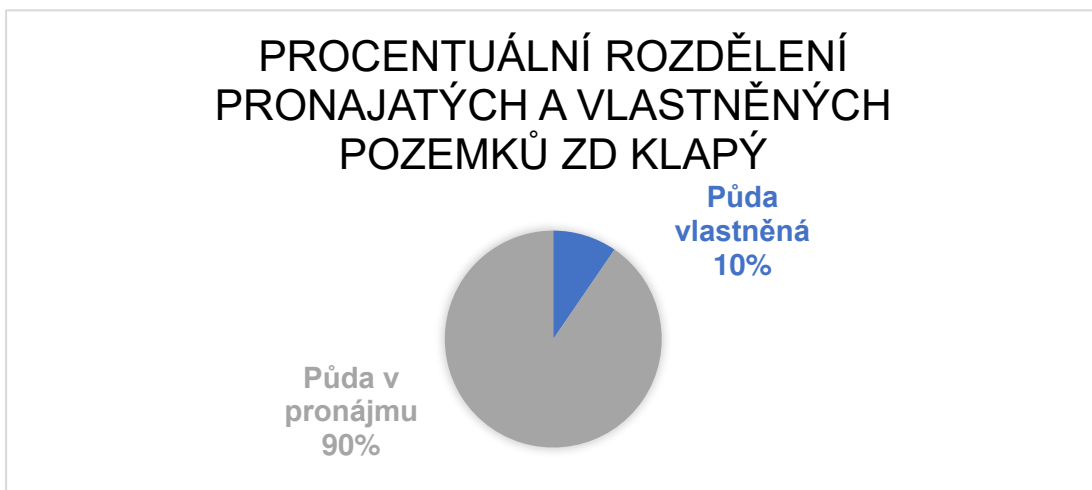


Obrázek 14: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloku v obci Klapý

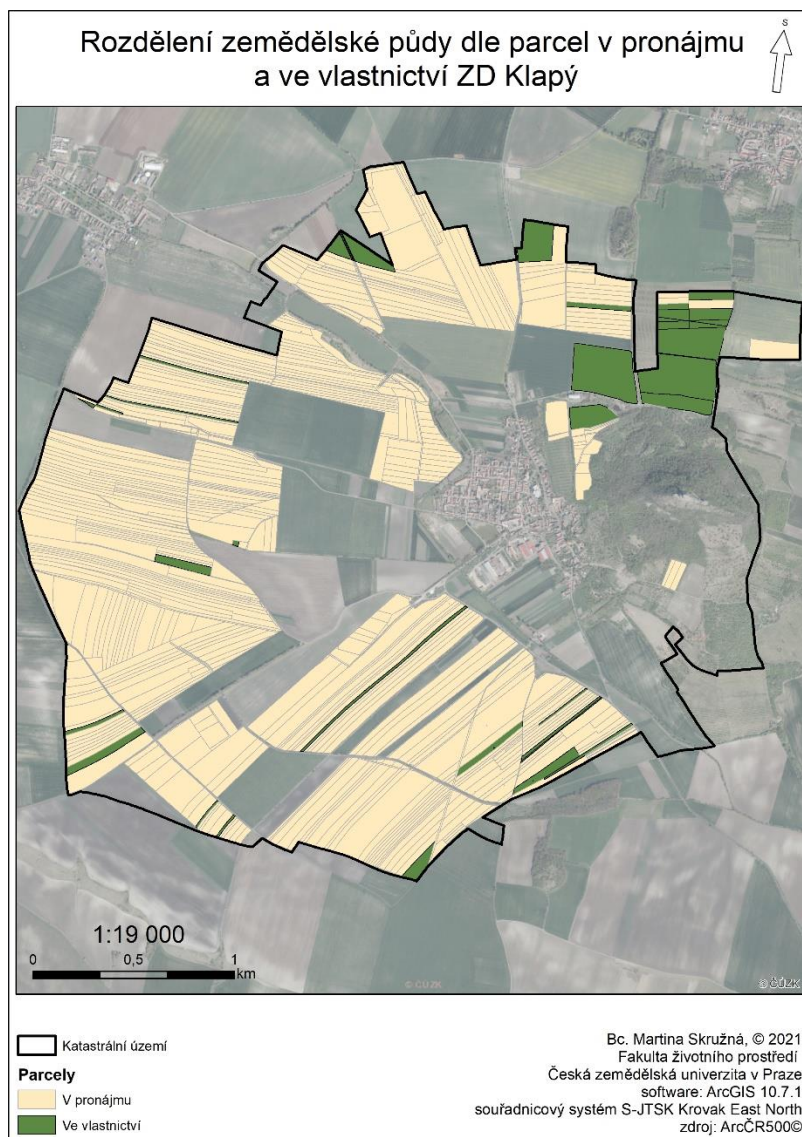


Obrázek 15: Půdní bloky zemědělské půdy v obci Klapý (příloha 6)

Na Obrázku 17 je znázorněno hospodářství zemědělského podniku Klapý v obci, které se rozkládá na 785 parcelách, z toho má podnik ve vlastnictví 39 parcel a zbylých 746 parcel má podnik v pronájmu. Průměrná velikost pronajaté parcely je 0,6 ha. Na Obrázku 16 lze vidět poměr mezi půdou pronajatou a vlastněnou ZD Klapý.



Obrázek 16: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy ZD Klapý



Obrázek 17: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu ZD Klapý (příloha 7)

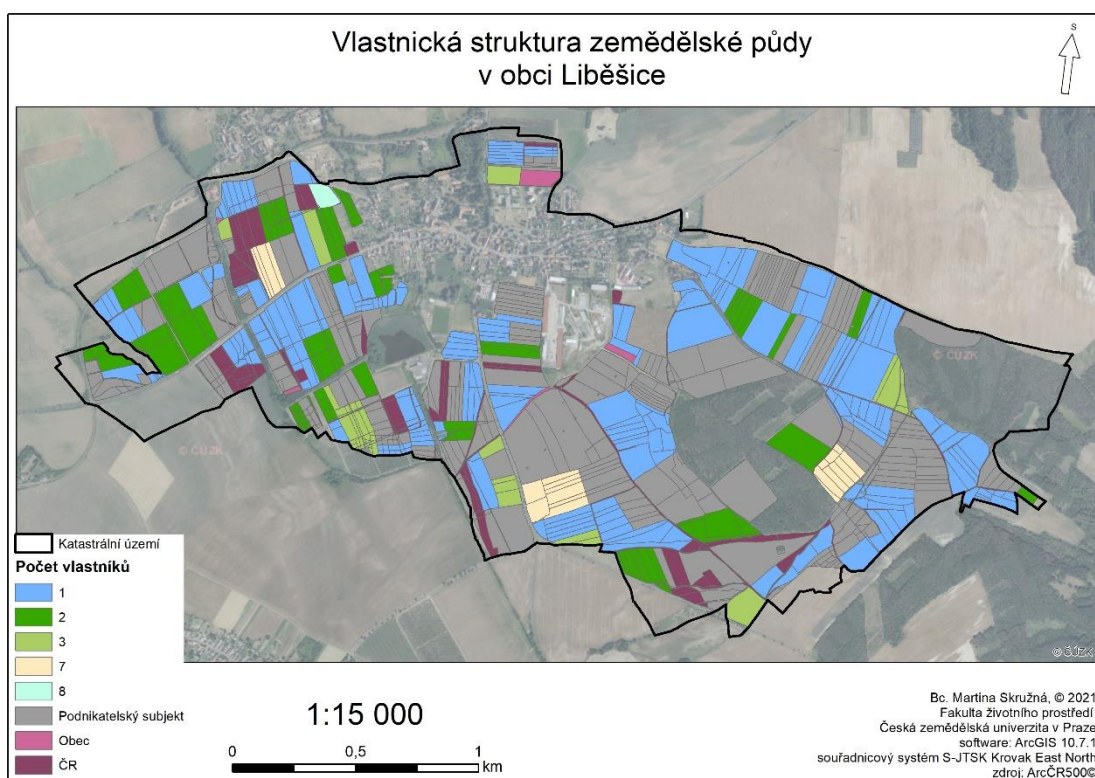
Vlastnická struktura zemědělské půdy v obhospodařované oblasti zemědělským podnikem ZD Klapý v obci Klapý je zobrazeno v příloze 8. Pro přehlednost jsou sloučené parcely, u kterých vlastní vlastník pouze jednu, dvě nebo tři parcely. V obci je 53 vlastníků, kteří vlastní pouze jednu parcelu, 38 vlastníků, kteří vlastní dvě parcely a 54 vlastníků, kteří vlastní tři parcely a zároveň pronajímají svou půdu ZD Klapý. Ostatní vlastníci vlastní 4 a více parcel a jejich rozmístění je barevně vyznačeno v příloze 8. Na základě vlastnické struktury vyšlo, že se průměrně každý půdní blok ZD Klapý skládá z 18,2 vlastníků půdy.

6.3 Vlastnické a užívatelské vztahy zemědělské půdy v obci Liběšice

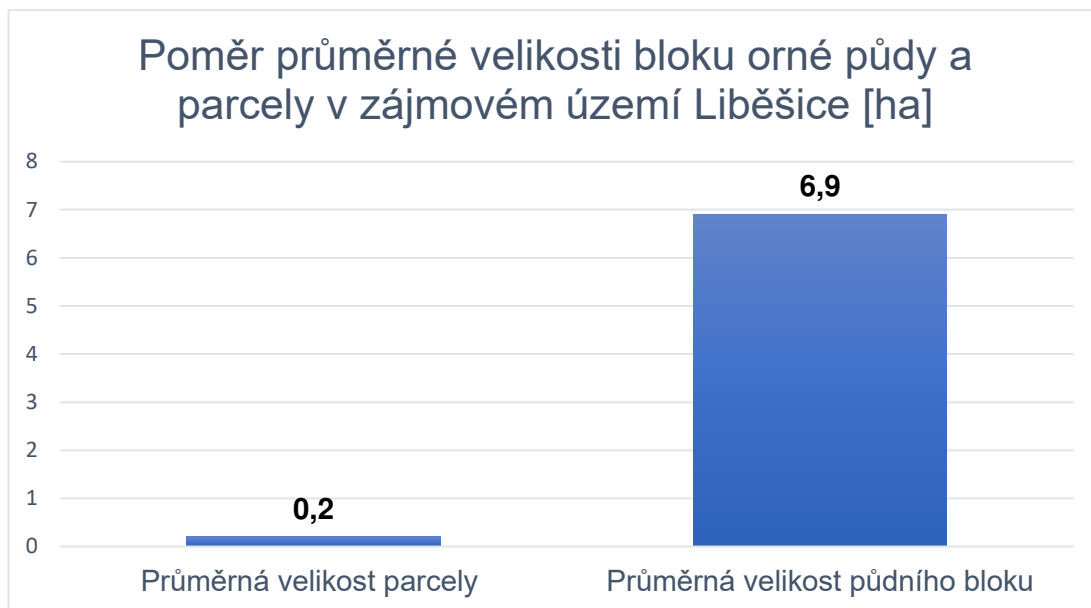
Dle statistických údajů ČÚZK má obec Liběšice 344 listů vlastnictví a 521 spoluvlastníků. V obci se nachází 880 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda a jejich výměra je 266 ha. V obci jsou zastoupeny i chmelnice, ovocné sady a travní porosty.

Počet listů vlastnictví, na kterých je zapsána orná půda je v obci 121. V průměru je na každém listu vlastnictví zapsáno 1,8 osob. Průměrně je na každém listu vlastnictví zapsáno 7,3 parcel. Nejvíce vlastní jedna osoba 120 parcel.

Vlastnická držba zemědělské půdy v obci je znázorněna na Obrázku 18. Zahnuté jsou ty pozemky, které jsou dle veřejného registru LPIS součástí půdních bloků. Průměrná velikost parcely je 0,2 ha. Největší parcela má rozlohu 3,8 ha.

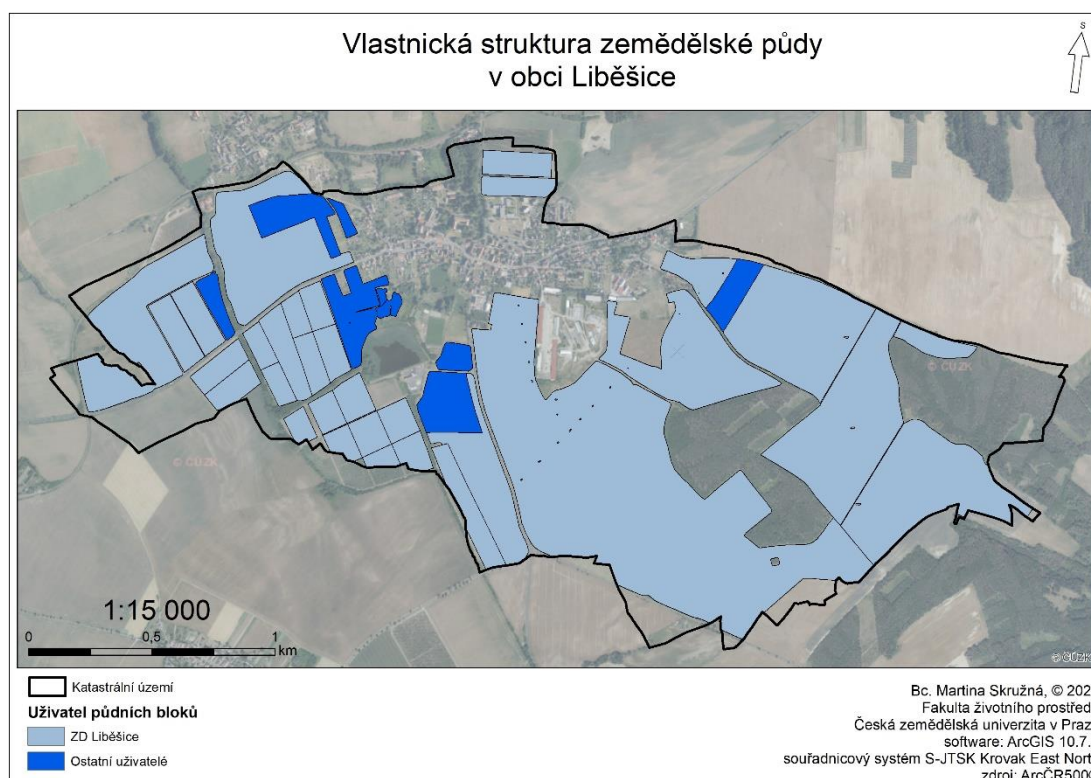


Obrázek 18: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Liběšice (příloha 8)



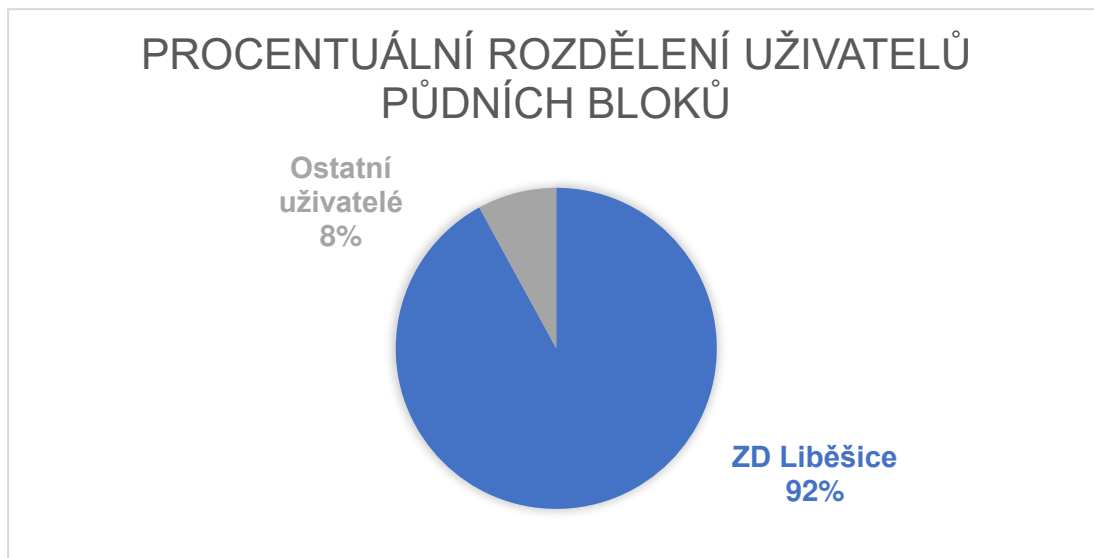
Obrázek 19: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Liběšice

V řešeném území se nachází dle veřejného registru LPIS 41 půdních bloků o rozloze 295 ha. Průměrná velikost půdního bloku je 6,9 ha. Nejmenší půdní má velikost 0,21 ha, zatímco největší má 87,3 ha. Průměrně se každý blok skládá z 29,7 parcel. Porovnání průměrné velikosti půdního bloku a průměrné velikosti parcel v obci Liběšice je znázorněno na Obrázku 19.



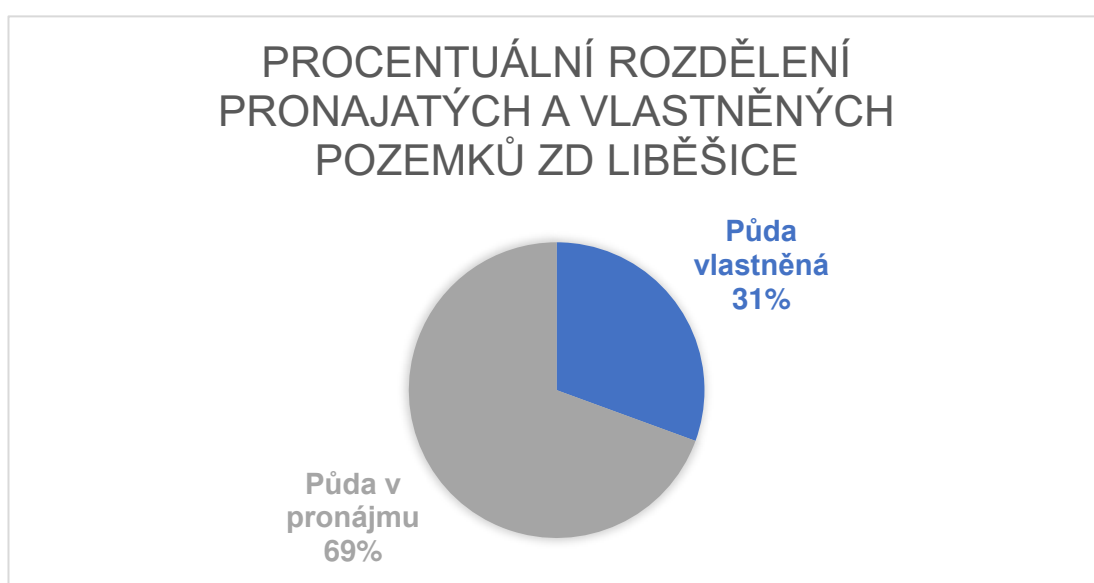
Obrázek 20: Půdní bloky zemědělské půdy v obci Liběšice (příloha 9)

V obci Liběšice, dle systému LPIS hospodaří dva uživatelé. Grafické zpracování je zobrazeno na Obrázku 20. Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloků je znázorněno na Obrázku 21, můžeme zde vidět, že zemědělské družstvo Liběšice obhospodařuje 92 % z celkové výměry půdních bloků.

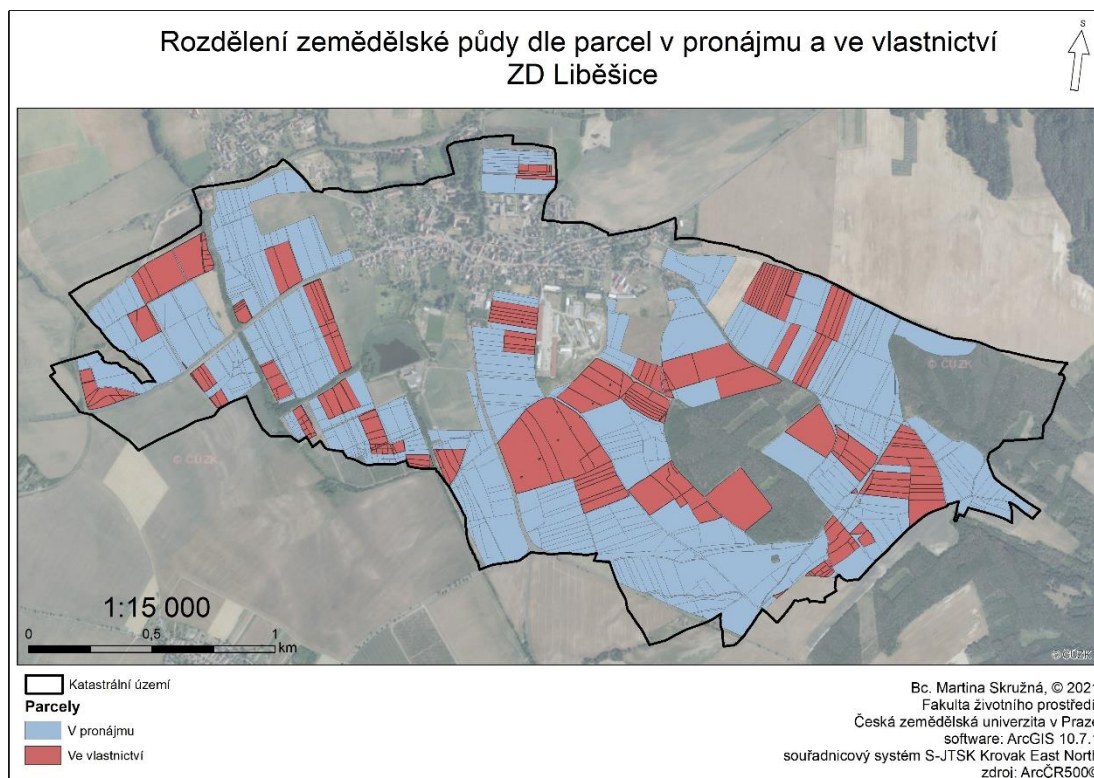


Obrázek 21: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloků v obci Liběšice

Zemědělské družstvo Liběšice hospodaří na 259 ha. Na Obrázku 22 je znázorněné procentuální rozdělení pronajatých a vlastněných pozemků. ZD Liběšice vlastní v obci celkem 238 pozemků, na kterých hospodaří. 820 pozemků má podnik v pronájmu. Hospodářství podniku v obci lze vidět na Obrázku 23. Průměrná velikost pronajímané parcely je 0,2 ha.



Obrázek 22: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy ZD Liběšice



Obrázek 23: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu ZD Liběšice (příloha 11)

Vlastnická struktura zemědělské půdy v obhospodařované oblasti zemědělským podnikem ZD Liběšice v obci Liběšice je zobrazeno v příloze 12. Pro přehlednost jsou do jedné skupiny sloučené parcely, celkem 59, u kterých vlastníci vlastní 1–4 parcely. Tyto parcely jsou v příloze 12 označeny znakem A. Dále jsou barevně označeny ostatní vlastníci, kteří vlastní pět a více parcel. Na základě vlastnické struktury vyšlo, že se průměrně každý půdní blok ZD Liběšice skládá z 5,1 vlastníků půdy.

6.4 Porovnání vybraných zájmových oblastí

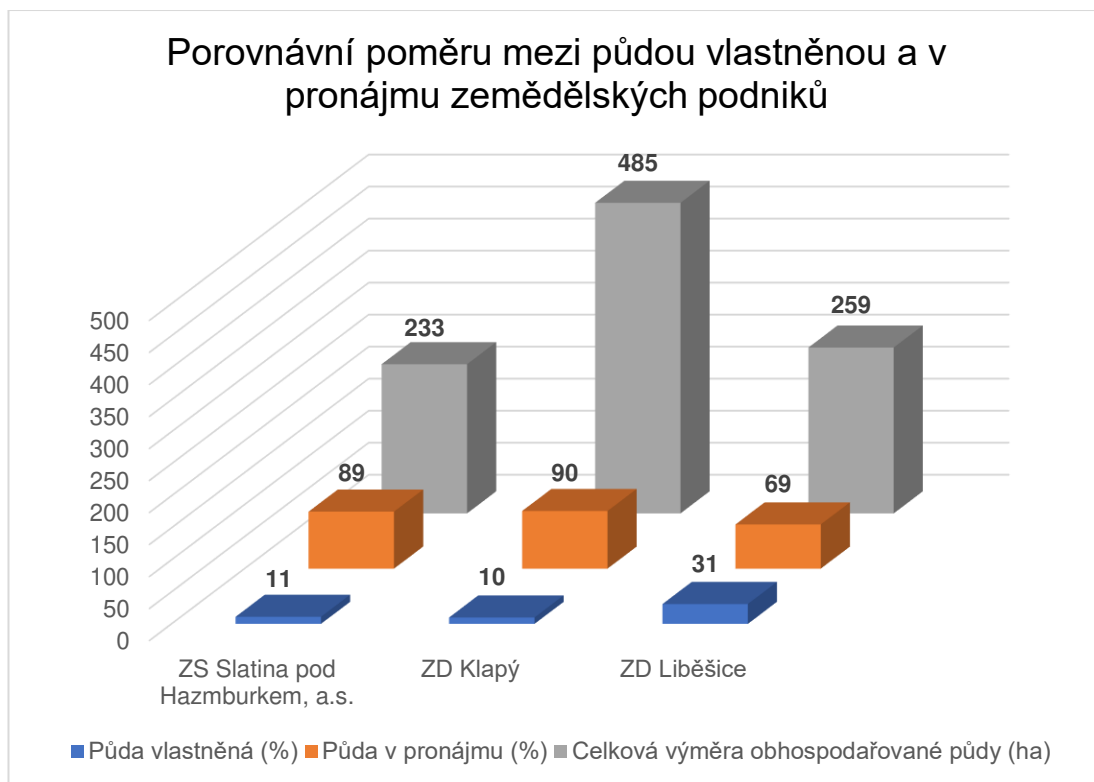
Z výsledků vyplývá, že největší roztržitost vlastnických vztahů se nachází v obci Klapý, kde každý půdní blok tvoří v průměru 18,2 různých vlastníků zemědělské půdy. V příloze 8 můžeme vidět vlastnickou strukturu zemědělské půdy obdělávanou ZD Klapý, kde lze vidět, že každý vlastník má své pozemky roztržitě umístěné po území obce. Oproti obci Liběšice, kde vlastnická struktura zemědělské půdy obdělávaná ZD Liběšice je graficky zpracována v příloze 12, má průměr 5,1 vlastníků na půdní blok. V obci Čížkovice je nepatrně větší průměr, a to 5,5 vlastníků na půdní blok, grafické zpracování vlastnické struktury zemědělské půdy obdělávané

podnikem ZS Slatina pod Hazmburkem je zpracováno v Příloze 4. Shrnutí výsledků vlastnické a uživatelské analýzy v jednotlivých obcích je uvedeno níže v Tabulce 1. Dle shrnutých výsledků je území s nejmenší průměrnou velikostí parcel obec Liběšice, což má za následek uvedených 29,7 parcel na půdní blok. Jelikož je v obci nejméně vlastníků, skládá se v průměru půdní blok pouze z 5,1 vlastníků. Území s nejvíce uvedeným průměrným počtem vlastníků v půdním bloku je obec Klapý. Nasvědčuje tomu i nejvyšší počet vlastníků a značně roztráštěně umístěné pozemky vlastníků.

Tabulka 1: Shrnutí výsledků dle zájmových územích

	Čížkovice	Klapý	Liběšice
Počet LV s ornou půdou	212	228	121
Průměrný počet vlastníků na LV	1,6	1,4	1,8
Nejvíce vlastníků zapsaných na LV (počet)	11	5	8
Průměrný počet zapsaných parcel na LV	3,7	4,8	7,3
Nejvíce zapsaných parcel na LV (počet)	26	46	120
Průměrná velikost parcely (ha)	0,5	0,5	0,2
Počet bloků	49	89	41
Celková výměra půdních bloků (ha)	268,2	687,8	295
Výměra největšího půdního bloku (ha)	60	108	87,3
Průměrná velikost bloku (ha)	5,5	7,7	6,9
Počet uživatelů	10	15	2
Průměrný počet vlastníků v půdním bloku	5,5	18,2	5,1
Průměrný počet parcel v půdním bloku	15	16	29,7

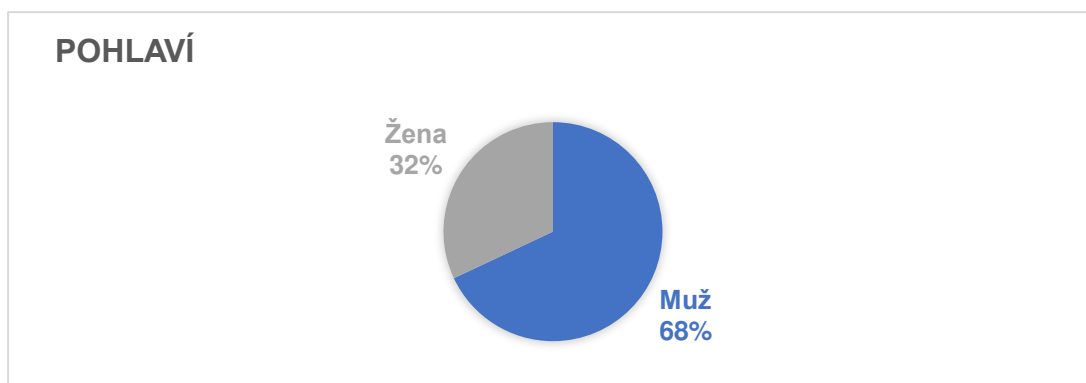
Poměr mezi půdou vlastněnou a půdou pronajatou jednotlivých zemědělských podniků je zobrazený na Obrázku 24. ZD Liběšice vlastní nejvíce, a to 31 % půdy z celkové obhospodařované půdy v obci Liběšice. ZS Slatina pod Hazmburkem vlastní 11 % a ZD Klapý pouhých 10 % půdy.



Obrázek 24: Porovnání poměru mezi půdou vlastněnou a půdou v pronájmu zemědělských podniků v jednotlivých obcích

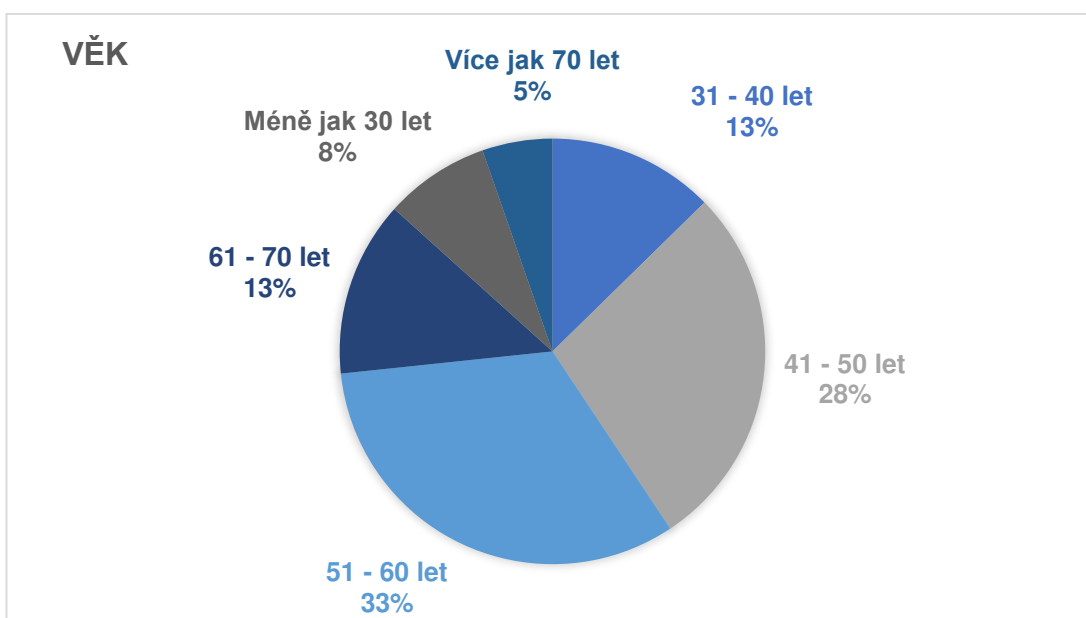
6.5 Vyhodnocení jednotlivých otázek dotazníkového šetření

Mezi dotazované patří vlastníci zemědělské půdy, která se nachází na území řešených obcí a je pronajímána zemědělským podnikům. Výsledky dotazníkového šetření byly graficky zpracovány a vyobrazeny níže prostřednictvím výsečových neboli koláčových grafů.



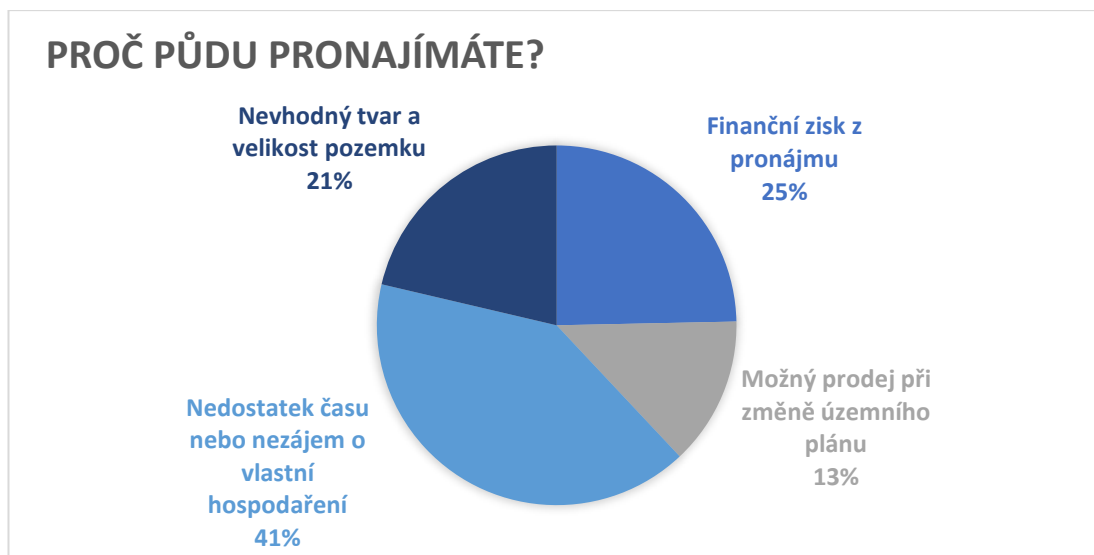
Obrázek 25: Zastoupení respondentů z hlediska pohlaví

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 48 žen a 102 mužů, přičemž mužské pohlaví bylo zastoupeno 68 %. Nerovnost počtu dotazovaných mezi pohlavími může být způsobena tím, že ve vybraných územích převládá vlastnictví jednotlivých zemědělských pozemků mužů.



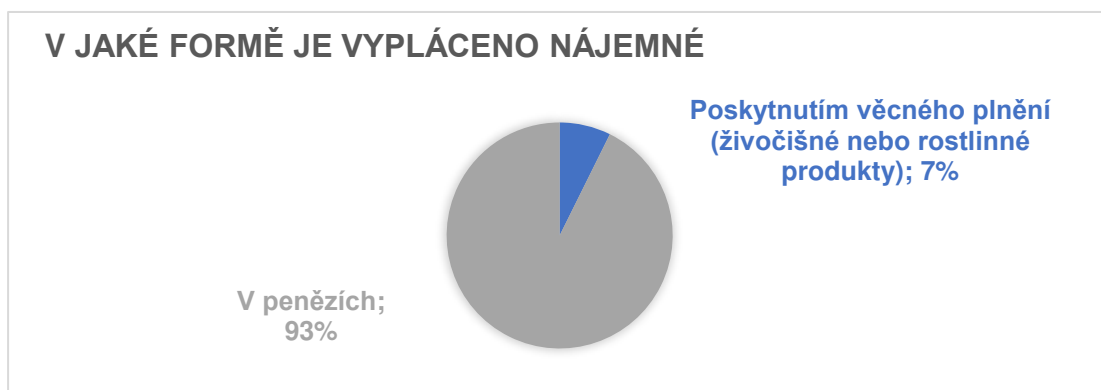
Obrázek 26: Zastoupení respondentů z hlediska věkových kategorií

Jak lze vidět na Obrázku 26, většina respondentů se nachází ve vyšších věkových kategoriích, a to 40+. Nejčetnější věkovou skupinu dotazovaných tvoří kategorie 51–60 let. Nejméně je zastoupena kategorie více než 70 let.



Obrázek 27: Zastoupení respondentů z hlediska důvodu pronájmu

Otázka, jež souvisí s pronájmem půdy, je znázorněna výše na Obrázku 27. Nejčastější odpovědí na otázku „Proč půdu pronajímáte?“ je, že svůj pozemek pronajímají z důvodu nedostatku času nebo nezáměru o vlastní hospodaření. Dalším častým důvodem je finanční zisk z pronájmu. Nejméně je zastoupena skupina respondentů, která zvolila možný prodej při změně územního plánu, při kterém se hodnota nemovitosti několikanásobně zhodnotí. Nevhodný tvar a velikost pozemku uvedlo 32 dotazovaných. Je zajímavé, že z porovnání odpovědí mužů a žen je zřejmé, že u žen mnohonásobně převažuje nedostatek času nebo nezáměr o vlastní hospodaření nad finančním ziskem z pronájmu a u mužů tomu tak není.



Obrázek 28: odpovědi na otázku „V jaké formě je vypláceno nájemné?“

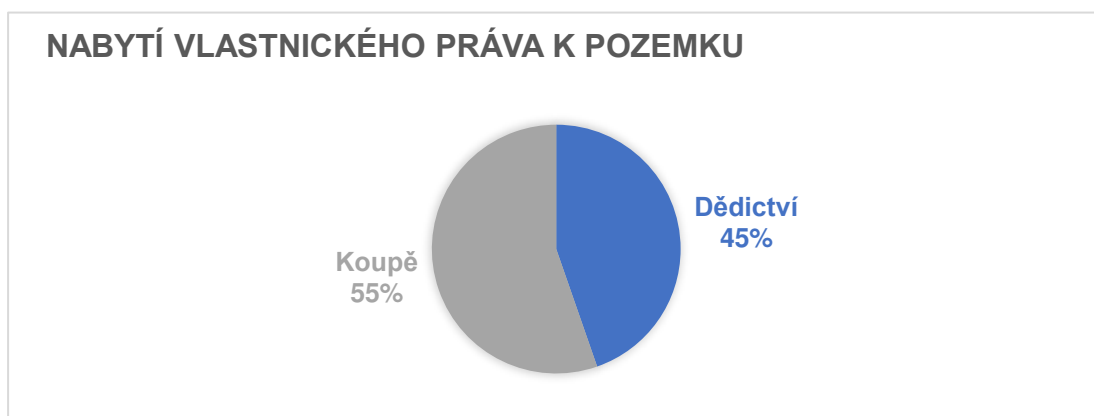
Další otázka tohoto dotazníkového šetření se zabývala tím, v jaké formě je vypláceno nájemné. Velká část (93 %) respondentů uvedlo, že nájemné je jim vypláceno prostřednictvím finančních prostředků. Z Obrázku 27 je zřejmé, že nájemné ve formě poskytnutí věcného plnění využívá pouhých 7 % dotazovaných. Tato malá část pobírá nájemné ve formě rostlinných a živočišných produktů.

Tabulka 2: odpovědi na otázku „Sjednaná délka smlouvy o pronájmu?“

Důvod pronájmu	5–10 let	Méně než 5 let	Více jak 10 let	Celkový součet
Finanční zisk z pronájmu	11	0	26	37
Možný prodej při změně územního plánu	3	13	4	20
Nedostatek času nebo nezájem o vlastní hospodaření	15	0	46	61
Nevhodný tvar a velikost pozemku	15	0	17	32
Celkový součet	44	13	93	150

Nejvíce respondentů uvedlo, že sjednaná délka smlouvy o pronájmu je více jak 10 let. Nejméně respondentů, a to 13, uvedlo, že jejich délka nájemní smlouvy je méně než 5 let. V Tabulce 2 je vyhodnocená vazba jednotlivých proměnných, a to vztah mezi délkou smlouvy a důvodem pronájmu. Nejvíce respondentů uvedlo, že jejich sjednaná délka smlouvy o pronájmu je na více jak 10 let a nejvíce zastoupeným důvodem pronájmu uvedli nedostatek času nebo nezájem o vlastní hospodaření a také finanční zisk z pronájmu.

Motivace k délce nájemní smlouvy může být právě finanční zisk, jak je zřejmé z náhledu nájemní smlouvy, která je obsažena v Příloze 14. Přesné znění je, že čím delší doba trvání nájemní smlouvy, tím vyšší procento nájemného. Náhled nájemní smlouvy byl poskytnut vlastníkem řešených parcel v pronájmu v obci Čížkovice.



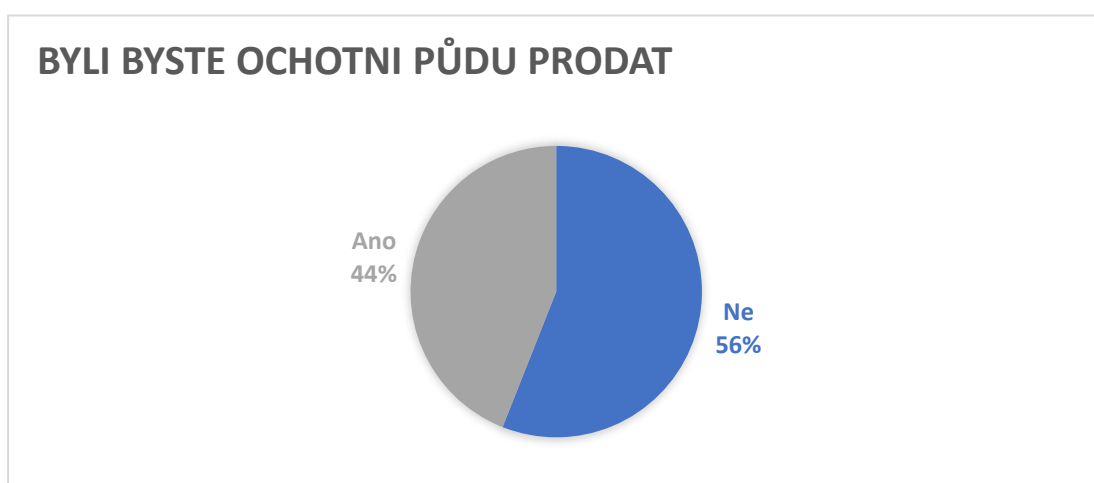
Obrázek 29: odpovědi na otázku „Nabytí vlastnického práva k pozemku?“

Další otázka se zaměřovala, jakým způsobem vlastníci nabyli vlastnické právo k pozemku, byli zde uvedené tři možnosti odpovědí, tzv. koupí, dědictvím nebo darem. Z Obrázku 28 vyplývá, že 55 % dotazovaných nabyli vlastnické právo k pozemku koupí a 45 % v dědictvím řízení. Z dotazovaných nikdo nezískal vlastnická práva k pozemku darem.



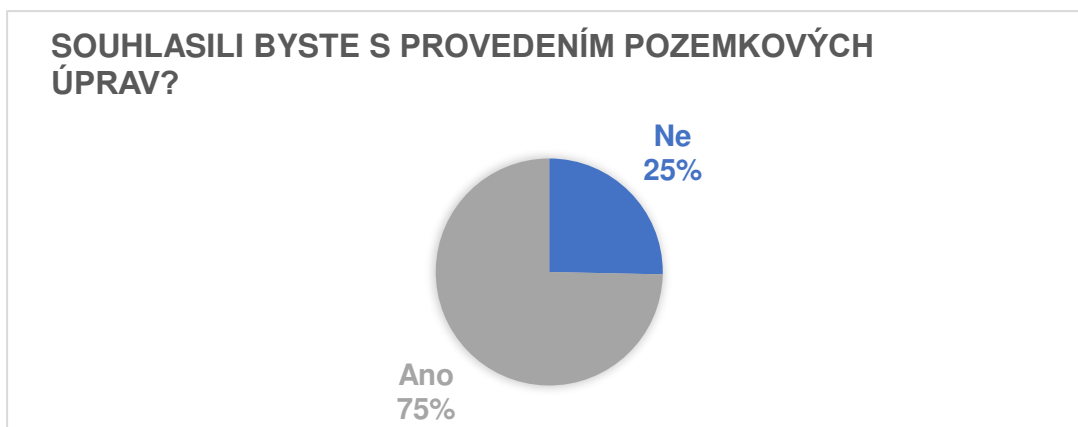
Obrázek 30: odpovědi na otázku „Uvítali byste možnost mít ve Vaší smlouvě stanovené podmínky, které zajistí ochranu půdy (Vašeho majetku) a životního prostředí?“

Pouhých 5 % respondentů uvedlo, že nemají zájem o možnost mít stanovené podmínky pro ochranu půdy a životního prostředí ve své smlouvě. Naopak 95 % dotazovaných by to ve své smlouvě uvítali.



Obrázek 31: odpovědi na otázku „byli byste ochotni půdu prodat?“

Z odpovědí respondentů je zřejmé, že více jak polovina by půdu neprodala. Na obrázku 31 jsou uvedeny odpovědi na otázku „Byli byste ochotni půdu prodat?“. Při porovnání odpovědí mužů a žen je zajímavé, že ženy by spíše půdu prodaly a muži by svou půdu spíše neprodali.



Obrázek 32: odpovědi na otázku „Souhlasili byste s provedením pozemkových úprav?“

Jelikož se v žádné z řešených obcích doposud neuskutečnil proces pozemkových úprav, proto bylo jedním z dílčích cílů této diplomové práce zjistit, zda by o tento proces byl zájem. Většina dotazovaných uvedlo, že by s provedením pozemkových úprav souhlasilo. Pouhých 25 % respondentů uvedlo, že nikoliv. Je možné, že respondenti, kteří uvedli nesouhlas, nejsou dostatečně seznámeni s procesem pozemkových úprav.

7. Diskuse

Diplomová práce se zabývá vlastnickou a uživatelskou strukturou zemědělské půdy ve třech vybraných obcích Ústeckého kraje. Jedná se o obce Čížkovice, Klapý a Liběšice, které mají vzhledem k povaze práce jeden důležitý společný rys, a tím je, že v nich nebyly provedeny pozemkové úpravy.

Výsledky diplomové práce ukázaly, že vlastnická struktura zemědělské půdy je ve všech třech řešených obcích značně roztříštěná. Pozemky jsou často nevhodného tvaru, malé velikosti a ostrých úhlů. Mnoho vlastníků nemá ke svému pozemku přístupovou cestu. Průměrná velikost zemědělských parcel v obci Klapý a Čížkovice je 0,5 ha, v obci Liběšice je průměrná výměra menší, a to 0,2 ha. Sklenička (2014) ve své práci uvádí, že průměrná velikost parcely v České republice je 0,4 ha, s čímž se také řadí mezi země s nejvyšší mírou fragmentace vlastnictví zemědělské půdy.

Jednou z možností, jak může veřejná správa omezit roztříštěnost vlastnictví půdy, je proces pozemkových úprav, který se doposud ani v jedné řešené obci neuskutečnil. Dle dotazníkového šetření vyplynulo, že 75 % dotazovaných vlastníků by souhlasilo s provedením pozemkových úprav. Tento proces by mohl zajistit nejen funkční sjednocení pozemků, ale také přispět k zajištění podmínek pro zlepšení životního prostředí, ochrany půdního fondu, vodního hospodářství atd. Neboť zemědělská činnost v řešených územích vytváří dojem rozsáhlých zemědělských lánů, které je zapotřebí obohatit o přírodní krajinnotvorné elementy. Je to především způsobeno tím, že v řešených územích převládá hospodářství vždy jednoho zemědělského podniku, který hospodaří na cca 80 % zemědělské půdy v dané obci. De la Fuente de Val a kol. (2006) ve své práci uvádí, že homogenizace krajiny může nejen bránit spokojenosti čerpané z vnímání krajiny, ale také může mít negativní vliv na psychickou pohodu. Homogenní krajinná struktura způsobuje také řadu problémů například urychlení povrchového odtoku vody a projevy eroze (Sklenička a kol. 2014). Homogenizace krajiny byla zaznamenána i v rámci zkoumaných územních celků Klapý, Čížkovice i Liběšice. Největší výměra půdního bloku se nachází v obci Klapý a zaujímá 108 ha.

Sklenička a kol. (2014) ve své práci uvádí, že extrémní roztříštěnost vlastnické struktury zemědělské půdy může v některých případech vést k vysokému podílu pronajaté půdy, kde na základě nájemních smluv jsou jednotlivé malé pozemky sloučeny do velkých půdních bloků obdělávaných zemědělskými podniky. Potvrzuje to i tato diplomová práce, kde se ukázalo, že u řešených zemědělských podniků

převládají parcely v pronájmu nad těmi ve vlastnictví. Dominance trhu s půjčováním pozemků spolu s převahou velkých nájemců může způsobit významnou, výše již popsanou, homogenizaci vzorců využívání půdy (Sklenička a Salek, 2008) jedná se zejména o velké zemědělce, kteří působí na pronajaté půdě jednotlivých vlastníků. V České republice je téměř 80% zemědělské půdy obděláváno nájemci. V obci Klapý je podíl pronajaté půdy obhospodařované řešenými zemědělskými podniky dokonce vyšší jak průměr ČR, a to 90 %. Nejmenší podíl pronajaté půdy byl zaznamenán v obci Liběšice, a to 69 %.

Další možností, jak omezit roztržitost vlastnické struktury zemědělské půdy a způsob, jak prodloužit životnost pozemkových úprav uvádí Colombo a Manuel (2019) reformu dědického systému, a to takovým způsobem, aby se snížil počet dědiců, kteří mají nárok na podíl na majetku při úmrtí vlastníka, nebo k omezení minimální ploše, v jaké lze nemovitost rozdrobit. Potvrzuje to i Sklenička a Salek (2008) kteří uvádí, že hlavní příčina vysoké míry fragmentace vlastnictví v České republice jsou považovány dědické zákony, které poskytují stejný podíl všem dědicům pozůstalosti. V rámci dotazníkového šetření uvedlo 45 % respondentů, že nabytí vlastnického práva k pozemku proběhlo prostřednictvím dědictví. Dědictví může být podle legislativy rozděleno mezi více osob, což dokládá například jeden list vlastnictví z Čížkovic, kde je na jednom pozemku zapsáno 11 pozůstalých. Muchová a Jusková (2017) uvádí, že vyřešit situaci by bylo možné se změnou legislativy, tak aby při pozemkových úpravách dostalo přednost výlučné vlastnictví (vlastnický podíl 1/1). V případech neshody by vlastníci zůstali ve svých původních podílech a ve společném vlastnictví.

Jednou z věcí, co je pro vlastníky důležité je samotná ochrana půdy a životního prostředí, což dokládá zájem 95 % dotazovaných vlastníků o zařazení stanovených podmínek do nájemní smlouvy. Důležitou součástí ochrany půdy je i zachování dobrých vztahů mezi vlastníkem a nájemcem zemědělské půdy. Například Heidi a kol. (2019) ve své práci z Rakouska uvádí, že mnoho vlastníků a nájemců půdy jsou v blízkém kontaktu. Vlastníci půdy vykonávají sociální kontrolu, kteří mají zemědělské znalosti a žijí v dotčených oblastech. Kontrolují především dodržování zemědělských postupů a metod ochrany půdy. Vlastníci si tak mohou pečlivě vybírat své nájemce, případně potrestat nájemce ukončením pronájmu. Zemědělci to vědí a upravují své chování, čímž zabraňují rozdílům v ochraně půdy mezi vlastněnými a pronajatými pozemky. Potvrzuje to i studie ze Švédska, kde Grubbström a Eriksson (2018) zjistili, že vlastníci půdy pečlivě vybírají, komu půdu prodají nebo pronajmou. Místo čistě ekonomických úvah kladou větší důraz na dobré zemědělství. Z dotazníkové šetření vyplynulo, že nejvíce vlastníků své pozemky pronajímají

z důvodu nedostatku času a nezájmu o své hospodaření. Důležitou otázkou při řešení ochrany půdy je, zda nájemci se chovají k půdě v pronájmu stejně tak jakoby jí osobně vlastnili. Sklenička a kol. (2015) ve své práci uvádí známé rčení „Nikdo nemyje pronajaté auto“, což je možno chápat tak, že se lidé o věci, které nevládní, tolik nestarají. Dalším nejvíce zastoupeným důvodem pronájmu byl uveden finanční zisk. Tento výsledek je v rozporu se správným motivem pro obhospodařování půdy, důsledkem toho může být i jistá degradace půdy. Tvrzení potvrzuje i Sklenička a kol. (2020), kde ve své práci doporučují, pečlivou volbu nájemce půdy, jakožto jeden možný nástroj k zabránění degradaci půdy. Vlastník by neměl vybírat nájemce pouze na základě nabídky nejvyššího nájemného, ale měl by také zodpovědně zvážit udržitelnost zemědělských metod nájemce ověřenou referencemi od jiných vlastníků, kteří pronajímají svou půdu. Tento nástroj klade relativně vysoké nároky na informovanost a zapojení vlastníka půdy v naději, že upřednostňuje nájemce, kteří hospodaří odpovědně, a to i za cenu nižších příjmů z pronájmu.

Mezi zúčastněné strany, které se mohou zapojit do rozhodování o zemědělské půdě, patří i vlastníci, kteří nežijí tam, kde se nachází jejich pozemky. Petrželka a kol. (2013) ve své práci zjistil, že nepřítomní vlastníci půdy se pravděpodobně méně zapojují do aktivního řízení, ochrannářských postupů a rozhodování o jejich pozemcích. Toto zjištění potvrzuje i Sklenička a kol. (2015) jež uvádí, že nájemci, kteří si pronajímají půdu od vlastníků, uplatňují menší protierozní opatření na těch pozemcích, u kterých je nepřítomný vlastník než ti, kteří hospodaří na půdě vlastní. V rámci této diplomové práce nebyli zkoumány vlastníci na základě příslušnosti ke zkoumaným územním celkům. V návaznosti na tuto práci by bylo zajímavé se zaměřit i na vlastníky půdy, kteří jsou či nejsou v oblasti přítomni a výsledky poté mezi sebou porovnat.

8. Závěr

Cílem diplomové práce je především zhodnocení vlastnické a uživatelské struktury zemědělské půdy ve třech obcích Ústeckého kraje, které jsou do značné míry intenzivně obdělávány zemědělskými podniky. Jedná se o obec Čížkovice, Klapý a Liběšice. Druhou část diplomové práce tvoří dotazníkové šetření, které je zaměřeno na vlastníky dotčených zemědělských parcel v řešených územích.

Roztříštěnost vlastnictví zemědělské půdy je vnímána jako mezinárodní problém, který se dotýká mnoha vlastníků a obyvatel na daném území. Česká republika patří mezi země se značně roztříštěnou vlastnickou strukturou zemědělské půdy. Výsledky diplomové práce potvrdily vysokou fragmentaci vlastnické struktury zemědělské půdy ve všech třech řešených obcích. V obci Liběšice je průměrná rozloha zemědělských pozemků pouze 0,2 ha, přičemž průměr ČR je 0,4 ha. V obcích Čížkovice a Klapý jsou nepatrně vyšší průměrná rozloha zemědělské půdy oproti ČR, a to 0,5 ha. I tak se dá říci, že ve všech třech řešených územích se často nachází pozemky malé velikosti a nevhodných tvarů. Co se týče vlastnické rozptýlenosti zemědělských pozemků, nejvíce je tomu tak v obci Klapý, kde většina vlastníků má své pozemky rozptýleně umístěné po území.

Česká republika se řadí mezi země s největším podílem pronajaté půdy, v průměru jde o 80 %. V diplomové práci byly zkoumány plochy pod správou zemědělských podniků, které obhospodařují více jak 90 % zemědělské půdy na území obce. Záporným zjištěním je, že v obcích Čížkovice a Klapý jsou podíly pronajaté půdy vybraných zemědělských podniků vyšší než 89 %. Naopak za pozitivní zjištění můžeme označit, to že podíl pronajaté půdy v obci Liběšice, kde má zemědělský podnik v pronájmu pouze 69 % obhospodařované půdy.

Zemědělské podniky zde značně přispívají k homogenizaci krajiny, čemuž nasvědčuje největší výměra půdního bloku, která činí 108 ha a nachází se v obci Klapý. Při pohledu na zemědělskou krajinu ve vybraných obcích značně chybí krajínovotvorné prvky, které je zapotřebí, jednak z důvodu ochrany půdy, ale také z estetického hlediska, do krajiny implementovat.

Na základě výsledků této diplomové práce lze říci, že nejvhodnější možností, jak zlepšit vlastnickou strukturu zemědělské půdy v řešených územích je proces pozemkových úprav. Vzhledem k tomu, že v žádné ze zkoumaných oblastí prozatím neproběhl proces pozemkových úprav a v dotazníkovém šetření uvedlo svůj souhlas o uskutečnění tohoto procesu 75 % z dotazovaných, se nabízí tento proces zrealizovat.

Na základě toho, že z dotazníkového šetření vyšel hlavní důvod pronájmu zemědělské půdy nedostatek času nebo nezájem o své hospodaření, tak je zřejmé, že i po procesu pozemkových úprav nedojde ke značné změně v podílu pronajaté půdy. Je zapotřebí, aby každý majitel zodpovědně vybíral svého nájemce, popřípadě si do nájemní smlouvy přidal stanovené podmínky pro ochranu půdy a životního prostředí, které mohou být při nedodržování sankčně vymahatelné. Z dotazníkového šetření mimo jiné plyne, že o tyto stanovené podmínky v nájemní smlouvě by mělo zájem 95 % dotazovaných.

Zhodnocení vlastnické a užívatelské struktury zemědělské půdy, může být přínosem pro obce v rozhodnutí zavedení procesu pozemkových úprav, neboť diplomová práce pracovala s daty za oblasti, ve kterých doposud nebyly provedeny žádné pozemkové úpravy. Za přínos této práce můžeme považovat také to, že dává vlastníkům možnost nahlédnout do problematiky vlastnicko-užívatelských vztahů zemědělské půdy.

9. Seznam použitých zdrojů

- Antrop M., 2005: Why landscapes of the past are important for the future. *Landscape and Urban Planning* 70. 21-34.
- Austad, I., 2000: The future of traditional agriculture landscapes: retaining desirable qualities. In: Klijn, J., Vos, W. (Eds.), *From Landscape Ecology to Landscape Science*. Kluwer Academic Publishers, WLO, Wageningen. 43–56
- Baňski J., 2017: The consequences of changes of ownership for agricultural land use in Central European countries following the collapse of the Eastern Bloc. *Land use Policy* 66. 120-130.
- Bhattacharya S. P., Mitra D., Ulubaşoğlu A. M., 2019: The political economy of land reform enactments: New cross-national evidence (1900–2010). *Journal of Development Economics* 139. 50-68.
- Bičík I., Jeleček L., Štěpánek V., 2001: Land-use changes and their social driving forces in Czechia in the 19th and 20th centuries. *Land Use Policy* 18. 65-73.
- Bogaerts T., Fendel M. E., 2002: The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union. *Land Use Policy* 19. 29-46.
- Bórawski P., Dunn W. J., 2019: Price volatility of agricultural land in Poland in the context of the European Union. *Land Use Policy* 82. 486-496.
- Carlier J., Moran J., 2019: Landscape typology and ecological connectivity assessment to inform Greenway design. *Science of The Total Environment* 651. 3241-3252.
- CUZK, ©2020: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky (online) [cit.2020.12.15], dostupné z <https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska_pudniho_fondu_2020.aspx>.
- Čížkovice, ©2021: Obecné informace (online) [cit.2021.01.10], dostupné z <<https://www.cizkovice.cz/obec/obecne-informace/>>.
- De la Fuente de Val G., Atauri A. J., De Lucio V. J., 2006: Relationship between landscape visual attributes and spatial pattern indices: A test study in Mediterranean-climate landscapes. *Landscape and Urban Planning* 77. 393-407
- Devátý J., Dostál T., Hösl R., Krása J., Strauss P., 2019: Effects of historical land use and land pattern changes on soil erosion – Case studies from Lower Austria and Central Bohemia. *Land Use Policy* 2019. 674-685.

- Doleček M., 2020: Nájem a pacht, zejména nemovitostí (online) [cit.2020.12.20] dostupné z <<https://www.businessinfo.cz/navody/najem-a-pacht-zejmena-nemovitosti-ppbi/#h-vod>>.
- Dos Santos M. J. P. L., Ahmad N., 2020: Sustainability of European agricultural holdings. *Journal of the Saudi Society of Agricultural Sciences* 19. 358-364.
- Dotterweich M., 2013: The history of human-induced soil erosion: Geomorphic legacies, early descriptions and research, and the development of soil conservation—A global synopsis. *Geomorphology* 201. 1-34.
- Dytrtová K., Šarapatka B., Opršal Z., 2016: Does organic farming influence landscape composition? Two cases from the Czech Republic. *Agroecology and Sustainable Food Systems* 40. 714-735.
- FARMY CZ, ©2020: ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU (online) [cit.2020.12.15], dostupné z <<https://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2020.pdf>>.
- Gohin A., Zheng Y., 2020: Reforming the European Common Agricultural Policy: From price & income support to risk management. *Journal of Policy Modeling* 42. 712-727.
- Grešlová Kušková P., 2013: A case study of the Czech agriculture since 1918 in a socio-metabolic perspective – From land reform through nationalisation to privatisation. *Land Use Policy* 30. 592-603.
- Grzelak A., Guth M., Matuszczak A., Czyżewski B., Brelik A., 2019: Approaching the environmental sustainable value in agriculture: How factor endowments foster the eco-efficiency. *Journal of Cleaner Production* 241. 118304.
- Grubbström A., Eriksson C., 2018: Retired farmers and new land users: how relations to land and people influence farmers' land transfer decisions. *Sociologia Ruralis* 58. 707-725.
- Hartvigsen M., 2014: Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe. *Land Use Policy* 36. 330-341.
- Heidi L., Marianne P., Klaus S., 2019: Do farmers care about rented land? A multi-method study on land tenure and soil conservation. *Land Use Policy* 82. 228-239.
- Hou D., Bolan N. S., Tsang D. C. W., Kirkham M. B., O'Connor D., 2020: Sustainable soil use and management: An interdisciplinary and systematic approach. *Science of The Total Environment* 729. 138961.
- Janoušková J., Sobotovičová Š., 2019: Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. *Land Use Policy* 82. 30-36.
- Jarrah M., Mayel S., Tatarko J., Funk R., Kuka K., 2020: A review of wind erosion models: Data requirements, processes, and validity. *CATENA* 187. 104388.

- Kiryluk-Dryjska E., Baer-Nawrocka A., 2019: Reforms of the Common Agricultural Policy of the EU: Expected results and their social acceptance. *Journal of Policy Modeling* 41. 607-622.
- Klapý, ©2021: Informace o obci (online) [cit.2021.01.10], dostupné z <<https://www.klapy.cz/obec/informace-o-obci/>>.
- Kuskova P., Gingrich S., Krausmann F., 2008: Long term changes in social metabolism and land use in Czechoslovakia, 1830–2000: An energy transition under changing political regimes. *Ecological Economics* 68. 394-407.
- Kušková P.G., 2013: A case study of the Czech agriculture since 1918 in a socio-metabolic perspective – From land reform through nationalisation to privatisation. *Land Use Policy* 30. 592-603.
- Lankoski J., Thiem A., 2020: Linkages between agricultural policies, productivity and environmental sustainability. *Ecological Economics* 178. 106809.
- Latruffe L., Piet L., 2014: Does land fragmentation affect farm performance? A case study from Brittany, France. *Agricultural Systems* 129. 68-80.
- Liběšice, ©2021: Základní informace o obci (online) [cit.2021.01.10], dostupné z <<http://www.libesice.cz/zakladni-informace-o-obci/d-1007/p1=1027>>.
- Lütz M., Bastian O., 2002: Implementation of landscape planning and nature conservation in the agricultural landscape—a case study from Saxony. *Agriculture, Ecosystems & Environment* 92. 159-170.
- Marks-Bielska R., 2021: Conditions underlying agricultural land lease in Poland, in the context of the agency theory. *Land Use Policy* 102. 105251.
- Muchová Z., Jusková K., 2017: Stakeholders' perception of defragmentation of new plots in a land consolidation project: Given the surprisingly different Slovak and Czech approaches. *Land Use Policy* 66. 356-363.
- Muchová Z., Raškovič V., 2020: Fragmentation of land ownership in Slovakia: Evolution, context, analysis and possible solutions. *Land Use Policy* 95. 104644.
- MŽP, ©2020: Ochrana půdy (online) [cit.2020.12.20] dostupné z <https://www.mzp.cz/cz/ochrana_pudy>.
- Norton L.R., 2016: Is it time for a socio-ecological revolution in agriculture?. *Agriculture, Ecosystems & Environment* 235. 13-16.
- Opršal Z., Harmáček J., 2019: Clean aid or dirty aid? The environmentalization of Czech foreign aid. *Journal of Cleaner Production* 224. 167-174.
- Pašakarnis G., Maliene V., 2010: Towards sustainable rural development in Central and Eastern Europe: Applying land consolidation. *Land Use Policy* 27. 545-549.

- Petersen B., Snapp S., 2015: What is sustainable intensification? Views from experts. *Land Use Policy* 46. 1-10.
- Sardaro R., De Pascale G., Ingrao C., Faccilongo N., 2021: Latent relationships between environmental impacts of cultivation practices and land market: Evidences from a spatial quantile regression analysis in Italy. *Journal of Cleaner Production* 279. 123648.
- Scown W. M., Nicholas A. K., 2020: Billions in Misspent EU Agricultural Subsidies Could Support the Sustainable Development Goals. *One Earth* 3. 237-250.
- Colombo S., Manuel P. V., 2019: A practical method for the ex-ante evaluation of land consolidation initiatives: Fully connected parcels with the same value. *Land Use Policy* 81. 463-471.
- Skaloš J., Molnárová K., Kottová P., 2012: Land reforms reflected in the farming landscape in East Bohemia and in Southern Sweden – Two faces of modernisation. *Applied Geography* 35. 114-123.
- Sklenička P., 2006: Applying evaluation criteria for the land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic. *Land Use Policy* 23. 502-510.
- Sklenička P., Salek M., 2007: Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns. *Landscape Ecology* 23. 299-311.
- Sklenička P., Molnarova K., Pixová C. K., Šálek E. M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. *Land Use Policy* 30. 130-136.
- Sklenicka P., Molnarova K., 2014: The Farmland Rental Paradox: Extreme land ownership fragmentation as a new form of land degradation. *Land Use Policy* 38. 587-593.
- Sklenička P., Janovská V., Šálek M., Vlasák J., Molnarová K., 2014: The Farmland Rental Paradox: Extreme land ownership fragmentation as a new form of land degradation. *Land Use Policy* 38. 587-593.
- Sklenička P., Molnarova J.K., Salek M., Simova P., Vlasak J., Sekac P., Janovska V., 2015: Owner or tenant: Who adopts better soil conservation practices?. *Land Use Policy* 47. 253-261.
- Sklenička P., 2016: Classification of farmland ownership fragmentation as a cause of land degradation: A review on typology, consequences, and remedies. *Land Use Policy* 57. 694-701.
- Sklenicka P., Vlasák J., 2017: Trends in land ownership fragmentation during the last 230 years in Czechia, and a projection of future developments. *Land Use Policy* 67. 640-651.

- Sklenička P., Zouhar J., Trpáková I., Vlasák J., 2017: Trends in land ownership fragmentation during the last 230 years in Czechia, and a projection of future developments. *Land Use Policy* 67. 640-651.
- Stolleová B., 2014: Pod Kuratelou Německé říše: Zemědělství Protektorátu Čechy a Morava. Nakladatelství Karolinum, Praha, 338 s.
- Tepes A., Sánchez M. J. S., 2021: Costs and benefits of soil protection and sustainable land management practices in selected European countries: Towards multidisciplinary insights. *Science of The Total Environment* 756. 143925.
- Van Dijk T., 2003: Scenarios of Central European land fragmentation. *Land use Policy* 20. 149-158.
- Van Eetvelde V., Antrop M., 2009: Indicators for assessing changing landscape character of cultural landscapes in Flanders (Belgium). *Land Use Policy* 26. 901-910.
- Vávra J., Duží B., Lapka M., Cudlíková E., Rikoon S.J., 2019: Socio-economic context of soil erosion: A comparative local stakeholders' case study from traditional agricultural region in the Czech Republic. *Land Use Policy* 84. 127-137.
- Walmsley A., Sklenička P., 2017: Various effects of land tenure on soil biochemical parameters under organic and conventional farming – Implications for soil quality restoration. *Ecological Engineering* 107. 137-143.
- ZD Klapý, ©2021: Zemědělské družstvo Klapý (online) [cit.2021.01.21] dostupné z <<https://www.zdklapy.com/>>.
- ZD Liběšice, ©2021: Zemědělské družstvo Liběšice (online) [cit.2021.01.21] dostupné z <<http://www.zdlibesice.cz/>>.
- Zeman K., 2017: Analýza Privatizace a Restitucí V ČR: Transformace Národního Hospodářství, Zejména Liberalizace Vlastnických Práv: Privatizace, Restituce a Ostatní Systémové Změny. Nakladatelství Karolinum, Praha, 336 s.
- ZS Slatina, ©2021: ZS Slatina pod Hazmburkem a.s. (online) [cit.2021.01.21] dostupné z <<https://www.zsslatina.cz/>>.
- Ženka J., Slach O., Krtička L., Žufan P., 2016: Determinants of microregional agricultural labour productivity – Evidence from Czechia. *Applied Geography* 71. 83-94.

10. Seznam obrázků

Obrázek 1: Rozdělení půdního fondu České republiky k 31.12.2019 (www.cuzk.cz).....	12
Obrázek 2: Vývoj orné půdy, lesních pozemků a zemědělských pozemků (v hektarech) (www.cuzk.cz).....	12
Obrázek 3: Zájmové území Čížkovice.....	36
Obrázek 4: Zájmové území Klapý.....	37
Obrázek 5: Zájmové území Liběšice.....	38
Obrázek 6: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Čížkovice (příloha 1).....	44
Obrázek 7: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Čížkovice.....	44
Obrázek 8: Půdní bloky zemědělské půdy obce Čížkovice (příloha 2).....	45
Obrázek 9: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloku v obci Čížkovice.....	46
Obrázek 10: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy zemědělským podnikem ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s.....	46
Obrázek 11: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu zemědělského podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. (příloha 3).....	47
Obrázek 12: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Klapý (příloha 5).....	48
Obrázek 13: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Klapý.....	49
Obrázek 14: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloku v obci Klapý.....	49
Obrázek 15: Půdní bloky zemědělské půdy v obci Klapý (příloha 6).....	50
Obrázek 16: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy ZD Klapý.....	50
Obrázek 17: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu ZD Klapý (příloha 7).....	51
Obrázek 18: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Liběšice (příloha 8).....	52
Obrázek 19: Průměrná velikost bloku a parcely v obci Liběšice.....	53
Obrázek 20: Půdní bloky zemědělské půdy v obci Liběšice (příloha 9).....	53
Obrázek 21: Procentuální rozdělení uživatelů půdních bloku v obci Liběšice.....	54
Obrázek 22: Procentuální rozdělení pronajaté a vlastněné půdy ZD Liběšice.....	54
Obrázek 23: Poměr mezi parcelami ve vlastnictví a v pronájmu ZD Liběšice (příloha 11).....	55
Obrázek 24: Porovnání poměru mezi půdou vlastněnou a půdou v pronájmu zemědělských podniků v jednotlivých obcích.....	57
Obrázek 25: Zastoupení respondentů z hlediska pohlaví.....	58
Obrázek 26: Zastoupení respondentů z hlediska věkových kategorií.....	58
Obrázek 27: Zastoupení respondentů z hlediska důvodu pronájmu.....	59
Obrázek 28: odpovědi na otázku „V jaké formě je vypláceno nájemné?“.....	59
Obrázek 29: odpovědi na otázku „Nabytí vlastnického práva k pozemku?“.....	60
Obrázek 30: odpovědi na otázku „Uvítali byste možnost mít ve Vaší smlouvě stanovené podmínky, které zajistí ochranu půdy (Vašeho majetku) a životního prostředí?“.....	61
Obrázek 31: odpovědi na otázku „byli byste ochotni půdu prodat?“.....	62
Obrázek 32: odpovědi na otázku „Souhlasili byste s provedením pozemkových úprav?“.....	62

11. Seznam tabulek

Tabulka 2: Shrnutí výsledků dle zájmových územích.....	56
Tabulka 2: odpovědi na otázku „Sjednaná délka smlouvy o pronájmu?“.....	60

12. Seznam příloh

Příloha 1: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Čížkovice

Příloha 2: Rozdělení půdních bloků dle uživatelů v obci Čížkovice

Příloha 3: Rozdělení zemědělské půdy dle parcel v pronájmu a ve vlastnictví podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. v obci Čížkovice

Příloha 4: Zobrazení půdních bloků ZS Slatina pod Hazmburkem dle vlastníků parcel v obci Čížkovice

Příloha 5: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Klapý

Příloha 6: Rozdělení půdních bloků dle uživatelů v obci Klapý

Příloha 7: Rozdělení zemědělské půdy dle parcel v pronájmu a ve vlastnictví ZD Klapý v obci Klapý

Příloha 8: Zobrazení půdních bloků ZD Klapý dle vlastníků parcel v obci Klapý

Příloha 9: Vlastnická struktura zemědělské půdy v obci Liběšice

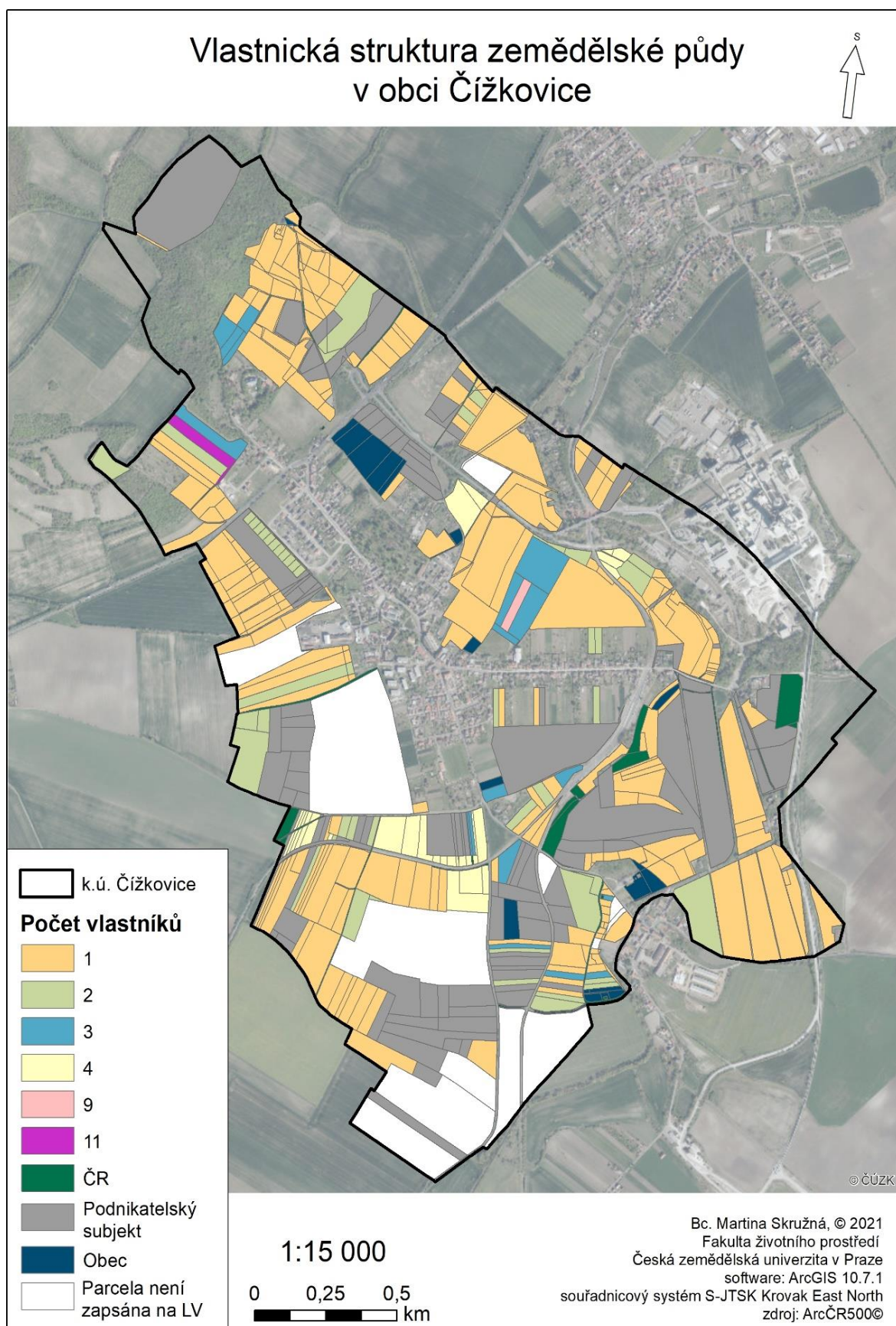
Příloha 10: Rozdělení půdních bloků dle uživatelů v obci Liběšice

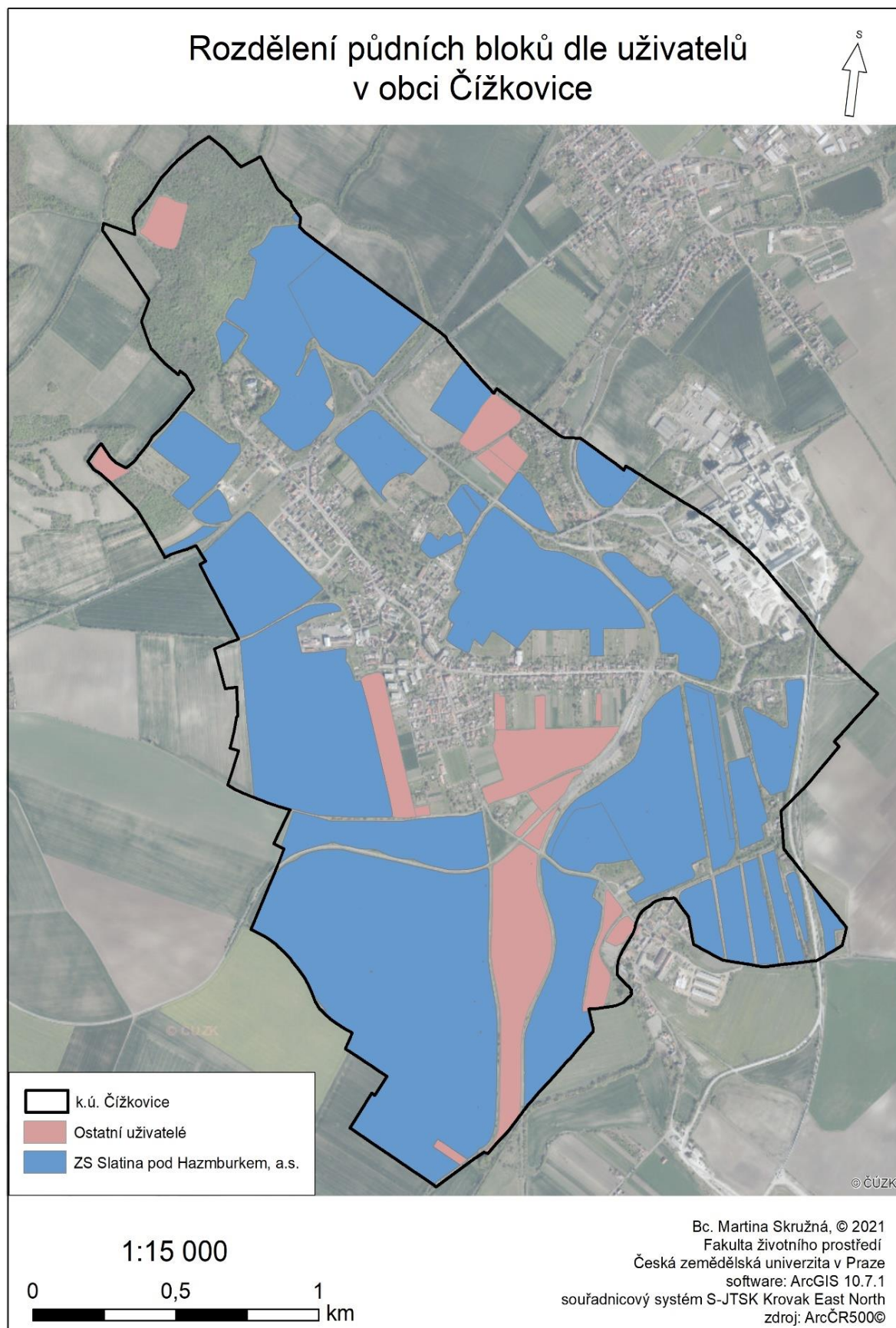
Příloha 11: Rozdělení zemědělské půdy dle parcel v pronájmu a ve vlastnictví ZD Liběšice v obci Liběšice

Příloha 12: Zobrazení půdních bloků ZD Liběšice dle vlastníků parcel v obci Liběšice

Příloha 13: Dotazníkové šetření

Příloha 14: Náhled nájemní smlouvy

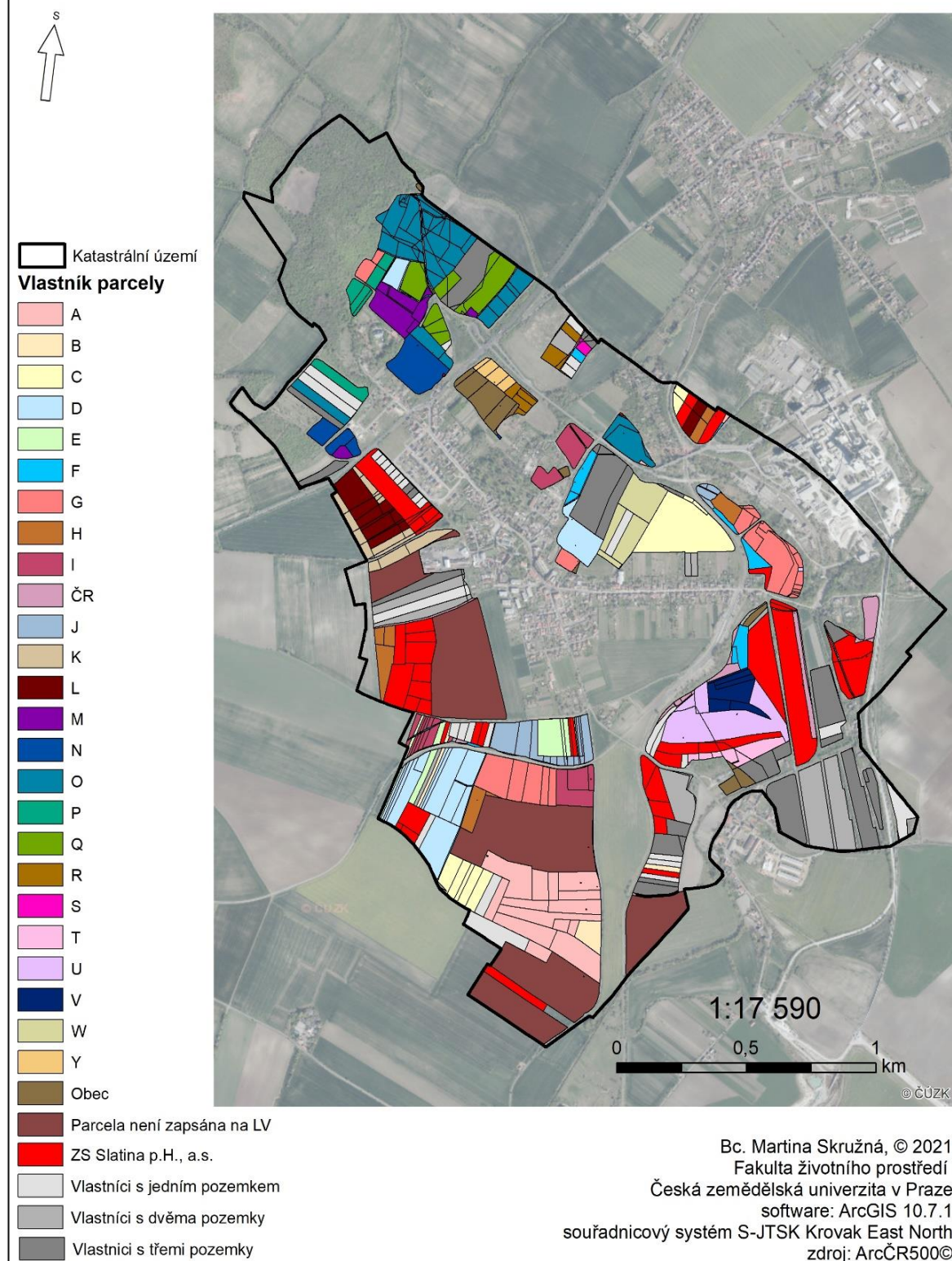


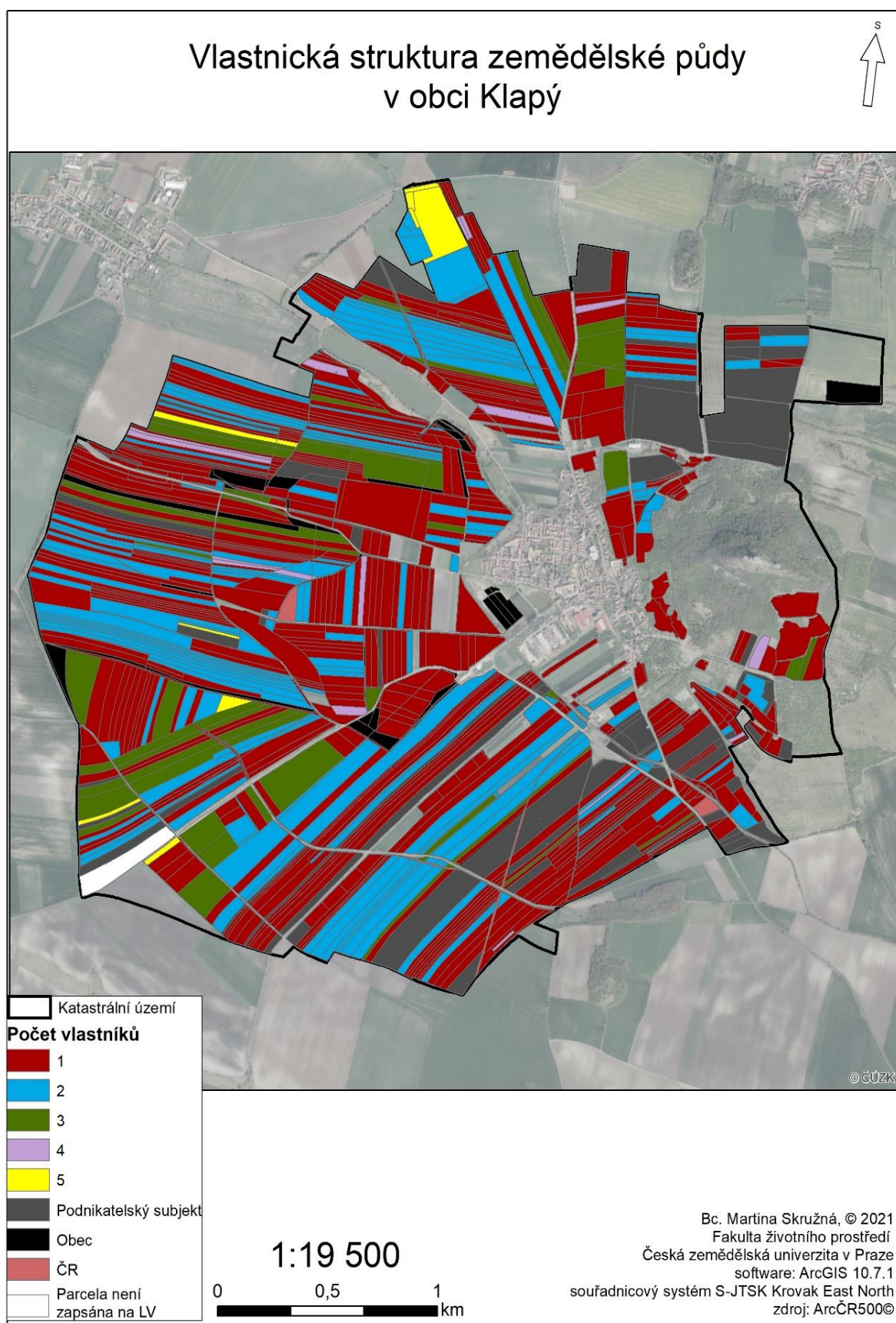


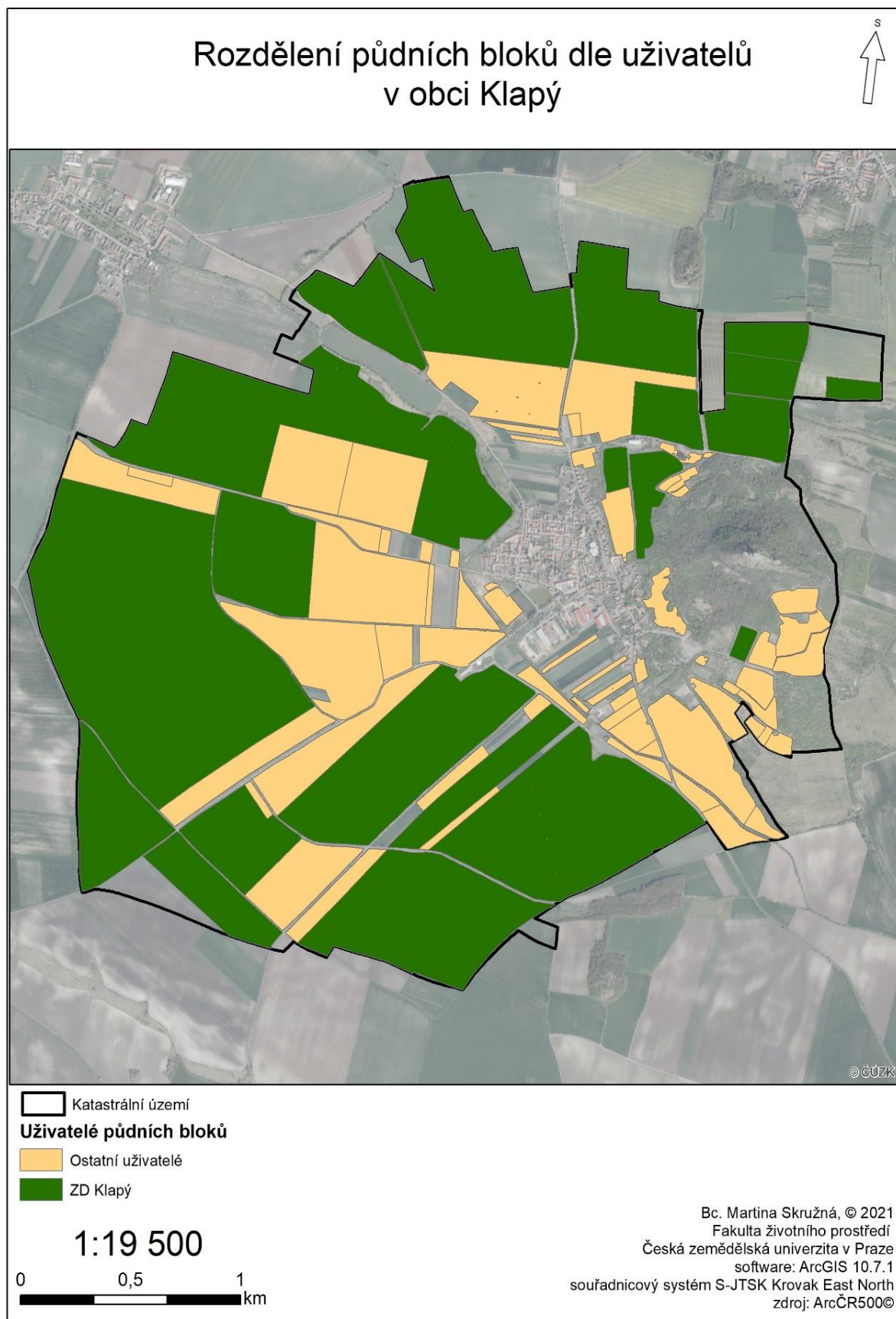
Příloha 3: Rozdělení zemědělské půdy dle parcel v pronájmu a ve vlastnictví podniku ZS Slatina pod Hazmburkem, a.s. v obci Čížkovice

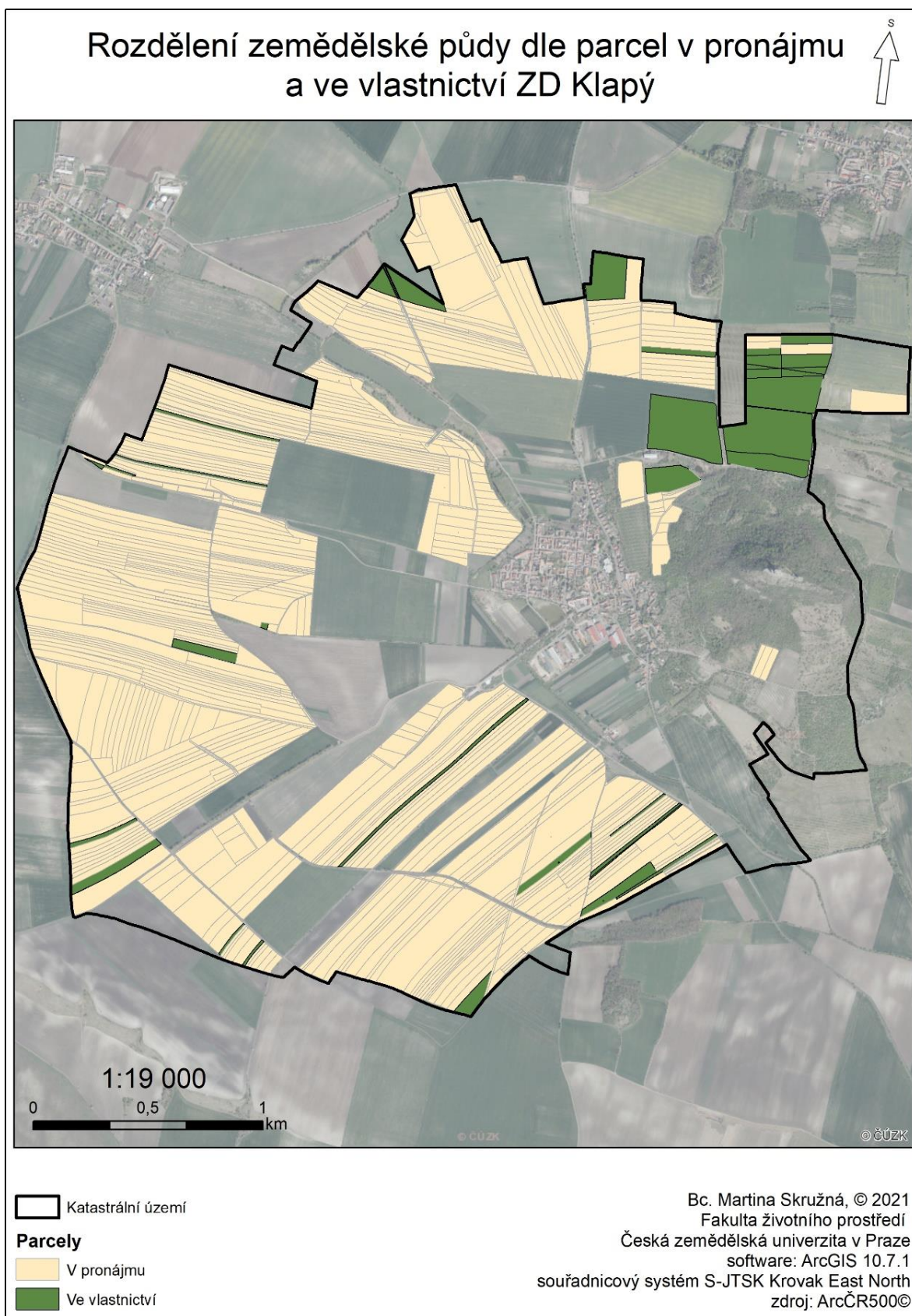


Zobrazení půdních bloků ZS Slatina pod Hazmburkem dle vlastníků parcel v obci Čížkovice

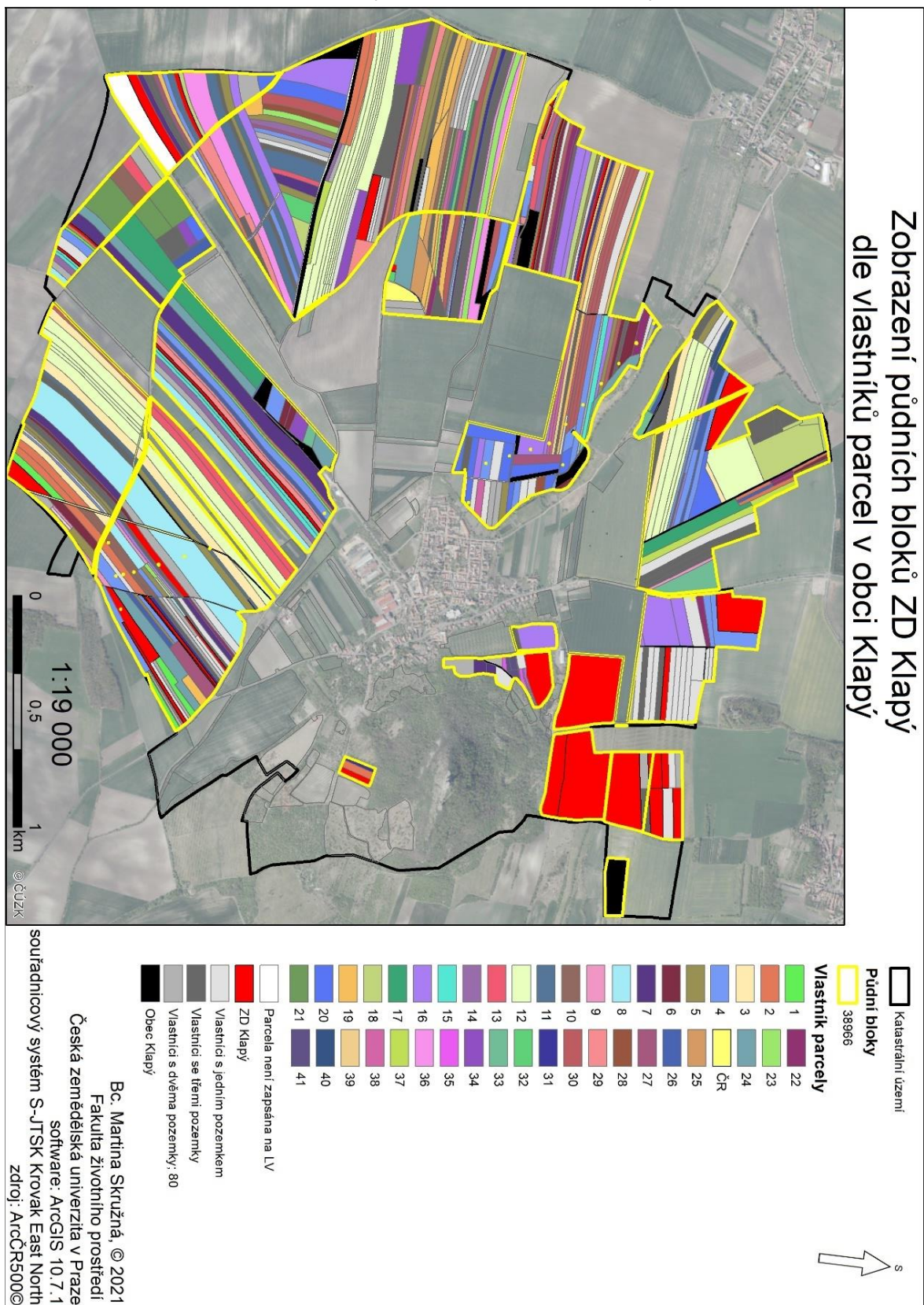


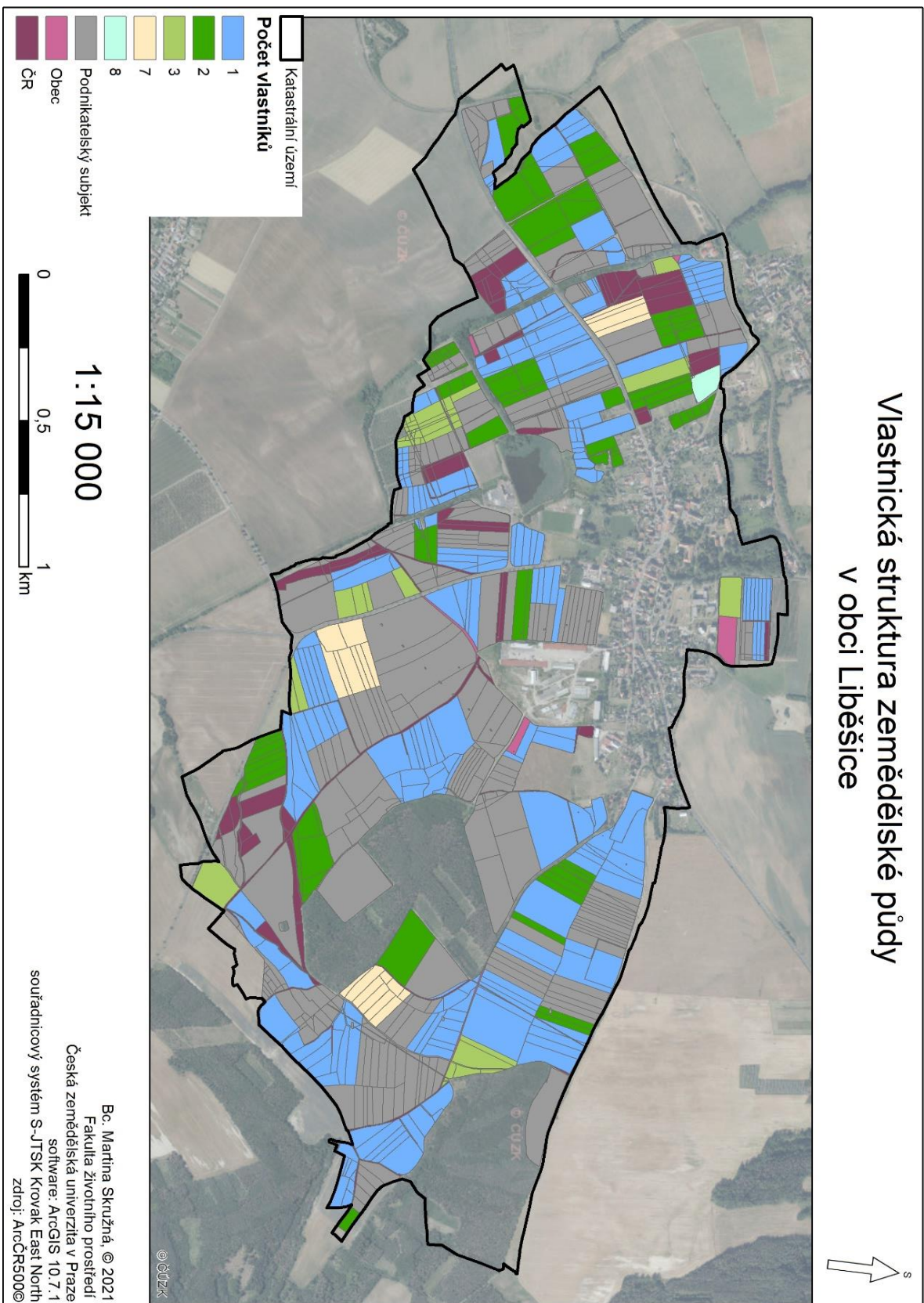


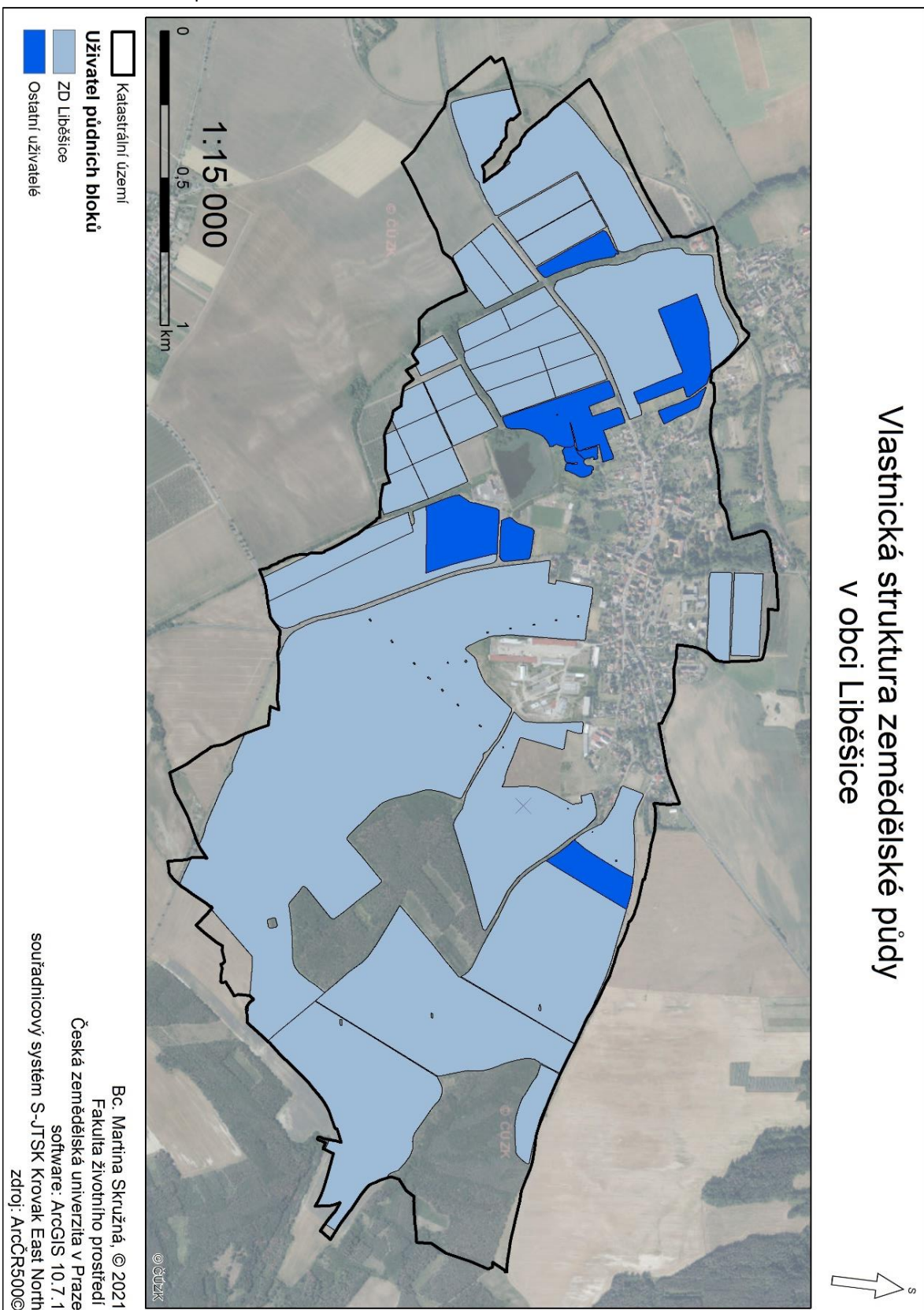




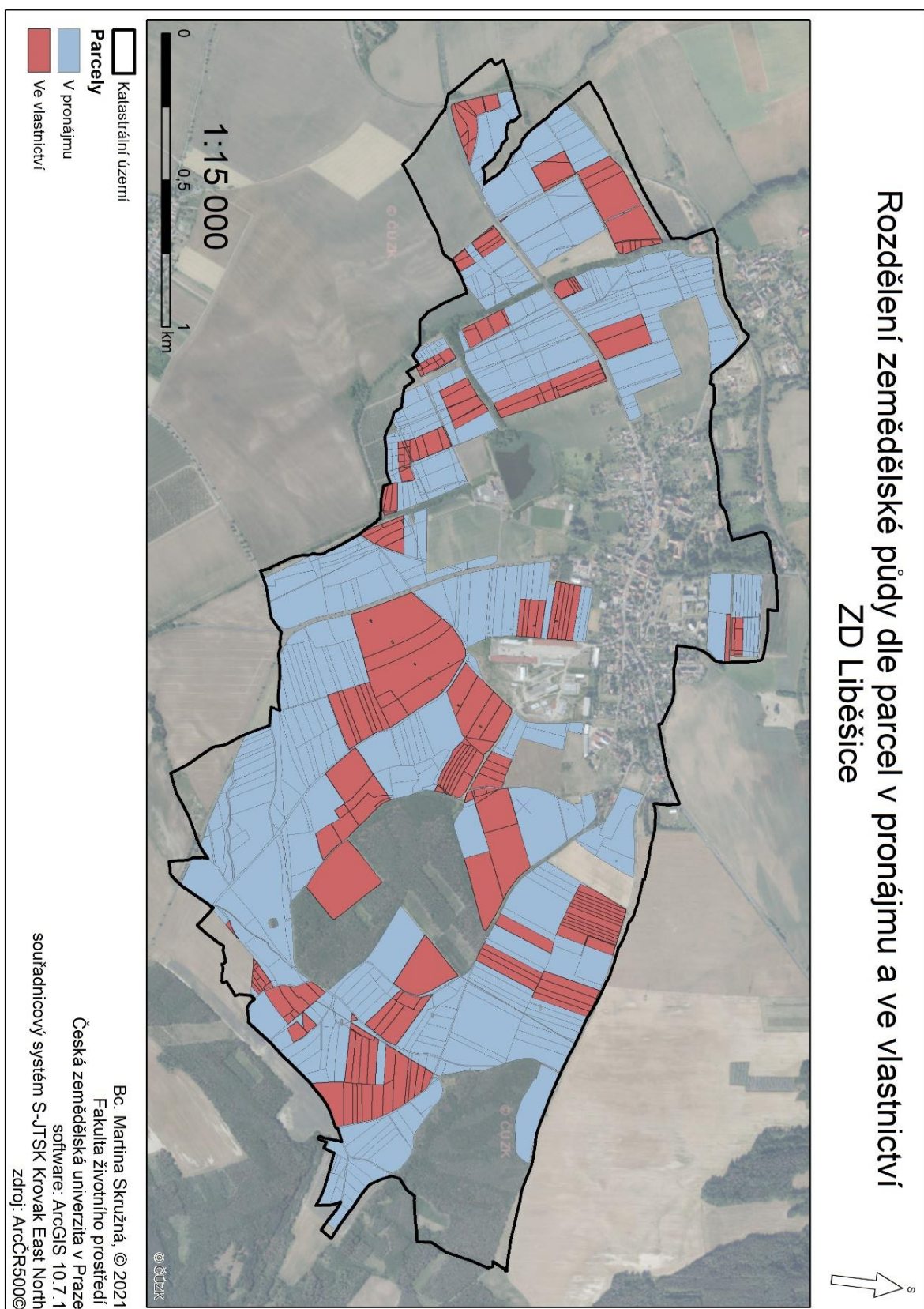
Příloha 8: Zobrazení půdních bloků ZD Klapý dle vlastníků parcel v obci Klapý

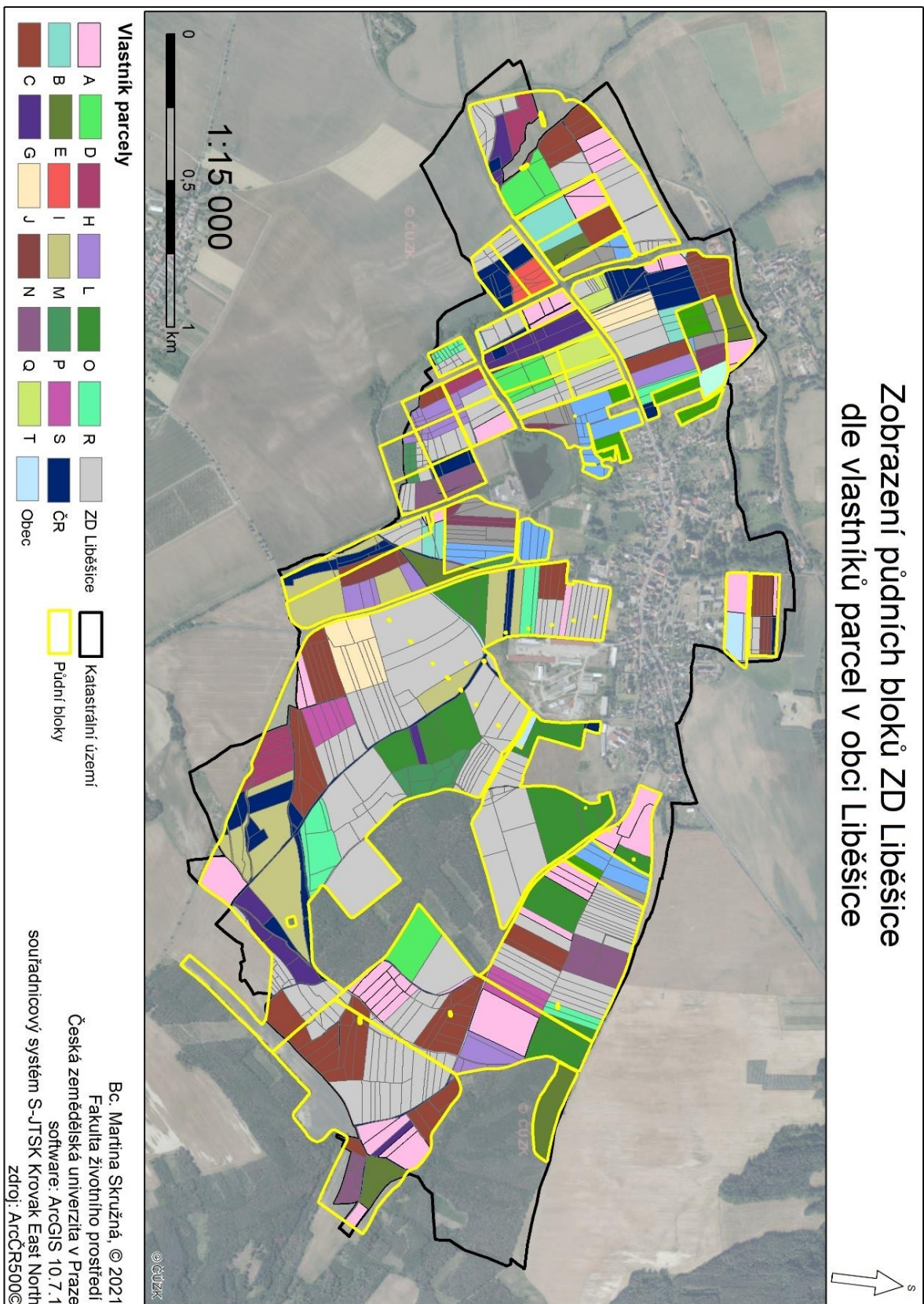






Příloha 11: Rozdělení zemědělské půdy dle parcel v pronájmu a ve vlastnictví ZD Liběšice v obci Liběšice





Vážená paní, vážený pane,

jsem studentkou České zemědělské univerzity v Praze a provádím dotazníkové šetření pro svou diplomovou práci, která se zabývá uživatelskou a vlastnickou fragmentací orné půdy v zájmovém území obce Čížkovice, Klapý a Liběšice. Tento dotazník slouží pouze pro potřeby diplomové práce. Jeho výsledky budou použity pouze pro studijní účely. Vyplnění dotazníků Vám bude trvat maximálně 5 minut. Odpovědi budou zcela anonymní.

Děkuji za Váš čas a za spolupráci.

1. Pohlaví

- a) Žena
- b) Muž

2. Váš věk

- a) Méně jak 30 let
- b) 31-40
- c) 41-50
- d) 51–60 let
- e) 61–70 let
- f) Více jak 70 let

3. Proč půdu pronajímáte

- a) Nevhodný tvar a velikost pozemku
- b) Nedostatek času nebo nezájem o vlastní hospodaření
- c) Finanční zisk z pronájmu
- d) Možný prodej při změně územního plánu
- e) Jiný důvod. Prosím doplňte _____

4. V jaké formě je vypláceno nájemné

- a) V penězích
- b) Poskytnutím věcného plnění (živočišné nebo rostlinné produkty)
- c) Jiné. Prosím doplňte _____

5. Sjednaná délka smlouvy o pronájmu

- a) Méně než 5 let
- b) 5–10 let
- c) Více jak 10 let

6. Nabytí vlastnického práva k pozemku

- a) Koupě
- b) Dědictví
- c) Dar
- d) Jiné. Prosím doplňte _____

7. Uvítali byste možnost mít ve Vaší smlouvě stanovené podmínky, které zajistí ochranu půdy (Vašeho majetku) a životního prostředí?

- a) Ano
- b) Ne

8. Byli byste ochotni půdu prodat?

- a) Ano
- b) Ne

9. Souhlasili byste s provedením pozemkových úprav?

- a) Ano
- b) Ne

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená na základě § 663 a následujících občanského zákoníku č. 10/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Uzavřena mezi:

1. Příjmení a jméno

[REDACTED]

Rodné číslo

[REDACTED]

Bydliště

[REDACTED]

„jako pronajímatel“

a

2. **ZS Slatina pod Hazmburkem a.s., IČO 00120928**

se sídlem ve Slatině čp.41, 410 02 Lovosice 2

zastoupená předsedou představenstva a ředitelem

[REDACTED]

„jako nájemce“

Čl. I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem pozemku, které touto smlouvou pronajímá do užívání ZS Slatina pod Hazmburkem a.s. Jedná se o pozemky v celkové výměře **5,4108 ha**.

Celková hodnota pronajímaných pozemků je **664.426 Kč**.

Přesná specifikace a stav pozemku je uvedena v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Pozemky se pronajímají za účelem užívání pudy k provozování zemědělské výroby.

Čl. II.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1.10.2012**.

Čl. III.

Výše nájemného

Za užívání předmětu nájmu se zavazuje nájemce platit pronajímateli roční nájemné: (nehodící se škrtněte)

- při dohodě o 10 leté výpovědní době 2,2 %
- ~~při dohodě o 5 leté výpovědní době 1,5 %~~
- ~~při dohodě o 3 leté výpovědní době 1 %~~

z ceny užívaných pozemku stanovené dle platného právního předpisu, kterým se stanoví cena půdy dle příslušné bonity. Při změně právního předpisu se bude aktualizovat i cena pozemku. Výpovědní doba začíná vždy 1. října příslušného kalendářního roku, ve kterém byla podána výpověď. Úhrada nájemného bude provedena v penězích na účet vlastníka č. vedený u

.... V případě neuvedení čísla účtu bude z úhrady odečteno poštovné dle platných sazeb České pošty s.p. Nájemné bude zasíláno ve dvou splátkách a to vždy k 31.10. a k 31.12. příslušného roku. Jiné způsoby úhrady, například v naturální formě apod. mohou být dohodnuty písemnou formou a tato dohoda bude přílohou této smlouvy.

Čl. IV.

Vzájemná práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen užívat pozemky k dohodnutému účelu a obvyklým způsobem. Pro změnu charakteru pozemku a pro změnu účelu užívání pozemku je nutný písemný souhlas pronajímatele.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nebude omezovat nájemce v užívání pozemku po dobu platnosti této smlouvy.
3. Porosty vzrostlé na pronajatých pozemcích během platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu jsou výlučným vlastnictvím nájemce.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za případné škody na pozemcích způsobené v době platnosti této smlouvy a je povinen je na své náklady odstranit.
5. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.
6. Při nedodržení doby nájmu ze strany pronajímatele i nájemce si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši dvojnásobku ročního nájemného za každý nedodržení rok výpovědní doby.
7. Daň z nemovitostí z pronajatých KN pozemků hradí ze zákona ve stanovených lhutích splatnosti daň příslušnému finančnímu úřadu pronajímatel. Nájemce uhradí pronajímateli daň z nemovitostí na základě pronajímatelem předloženého dokladu o zaplacení daně finančnímu úřadu.
8. Daň z nemovitostí z pronajatých pozemku, které jsou evidovány ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), platí příslušnému finančnímu úřadu nájemce, a to v zákonných lhutích splatnosti daně, nebude-li zákonem stanoveno jinak.
9. Pronajaté pozemky mohou být nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dále pronajaty třetí osobě, přičemž podnájem zaniká nejpozději se zánikem práva nájmu, sjednaného dle této smlouvy.
10. Nájemce a pronajímatel prohlašují, že stav pozemku je jim dobře znám a je popsán v příloze č.1 této smlouvy.
11. Pronajímatel má právo kontroly způsobu užívání pozemku.

**Čl. V.
Zánik smlouvy.**

Platnost této smlouvy zaniká:

1. Dohodou smluvních stran. Tato dohoda musí mít písemnou formu.
2. Výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele.
3. Odstoupením od smlouvy v termínu ihned při závažném porušení této smlouvy, nebo ostatních platných právních předpisů. Tím se strana této smlouvy, která porušení způsobila, nezbavuje povinnosti platit smluvní pokuty podle čl.IV. této smlouvy.
4. Před vrácením pozemku před vypršením výpovědní doby musí být vyrovnána smluvní pokuta.
5. Úmrtím pronajímatele

Při zániku této smlouvy se smluvní strany zavazují, že do 6 měsíců od zániku této smlouvy si vzájemně vypořádají své závazky.

**Čl. VI.
Ustanovení společná a závěrečná**

1. Při změně vlastníka k najatým pozemkům vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele.
2. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro tuto smlouvu příslušná ustanovení občanského zákoníku, nebo ostatních platných právních předpisů.
3. Změny této smlouvy lze provádět formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Ve Slatině dne :20.8.2013

ZS Slatina
pod Hazmburkem a.s.
Slatina č.p.41, PSČ 410 02
IČO: 00120928 DIČ: CZ00120928
tel.: 416 591 372, tel.fax: 416 591 425
KB I tm č.ú.1719-471/0100



pronajímatel



nájemce

Příloha č.1

číslo parcely	výměra v m ²	číslo BPEJ	cena za 1 m ²	hodnota pozemku v Kč	katastrální území	list vlastnictví
359	KN	2	101 00	12,70	25 Čížkovice	281
		3145	106 10	8,66		
360/2	KN	4388	106 10	8,66		
360/4	KN	19572	101 00	12,70		
		3152	106 10	8,66		
378/1	KN	8682	101 00	12,70		
392/9	KN	525	101 00	12,70		
558 část	KN	263	161 00	12,09		
559	KN	3638	101 00	12,70		
		3591	161 00	12,09		
589/1 část	KN	3216	101 00	12,70		
589/2	KN	1980	101 00	12,70		
392 díl 2	PK	37301	101 00	12,70		
393 díl 1	PK	18760	101 00	12,70		
Celkem		108215		1.328.851		

Parcela číslo 558 orná půda o výměře 3363 m² (z toho je 3100 m² zarostlé - ladem), v užívání ZS Slatina pod Hazmburkem a.s. je 263 m².

Parcela číslo 589/1 orná půda o výměře 3842 m² (z toho je 626 m² mez u cesty), v užívání ZS Slatina pod Hazmburkem a.s. je 3216 m².

Výměra výše uvedených parcel je určena dle geografického informačního systému (I:lpisu).

Spoluvlastníkem výše uvedených parcel jsou:

$\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$

