

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Katedra biotechnických úprav krajiny



**VÝVOJ NÁJEMNÉHO U ZEMĚDĚLSKÝCH STÁTNÍCH POZEMKŮ  
NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY V LETECH 2009-2016**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VEDOUCÍ PRÁCE: Ing. Josef Vlasák, Ph. D.

BAKALANT: Martina Czeizelová

**2018**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martina Czeizelová

Územní technická a správní služba

Název práce

Vývoj nájemného u zemědělských státních pozemků na území Hl. m. Prahy v letech 2009 – 2016

Název anglicky

Rent of state-owned agricultural land development in capital Prague within years 2009 – 2016

---

### Cíle práce

Cílem této práce je zanalyzovat vývoj sazeb nájemného inkasovaného v souvislosti s užíváním pozemků, které jsou evidovány na listu vlastnictví 10002, tj. ve správě hospodaření Státního pozemkového úřadu, popř. před účinkem zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu, Pozemkového fondu ČR. Územní rozsah práce bude omezen na území Hlavního města Prahy a pozemky převážně hospodářsky obdělávatelné, tj. s druhem pozemku orná půda, zahrada či trvalý travní porost.

Dále si práce klade za cíl zjistit, jakým způsobem tyto aplikované sazby nájemného byly stanovovány, z jakých podkladů se vycházelo a k jakému rozdílu mezi výší sazby a způsobem jejího stanovování došlo před transformací a po transformaci Pozemkového fondu ČR na Státní pozemkový úřad.

### Metodika

Popis struktury a činnosti Pozemkového fondu ČR a Státního pozemkového úřadu ČR s ohledem na nájmy zemědělských pozemků ve vlastnictví státu. Popis metodiky pro stanovení sazeb nájemného zemědělských pozemků s využitím legislativní literatury související s činností jak Pozemkového fondu, tak Státního pozemkového úřadu, vnitřních předpisů těchto obou úřadů a mapových podkladů.

Na podkladě uzavřených nájemních smluv na území Hl. m. Prahy analyzujte vývoj sazby nájemného v závislosti na druhu pozemku, velikosti, způsobu užívání, umístění a dalších vhodných atributů.

---

**Doporučený rozsah práce**  
cca 30 stran plus přílohy

**Klíčová slova**  
státní zemědělské pozemky, nájemné,

---

**Doporučené zdroje informací**

Ort, P. 2013. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Nakladatelství Leges.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.  
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.  
Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.  
Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky.

---

**Předběžný termín obhajoby**  
2017/18 LS – FŽP

**Vedoucí práce**  
Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

**Garantující pracoviště**  
Katedra biotechnických úprav krajiny

---

Elektronicky schváleno dne 6. 4. 2017  
prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.  
Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 7. 4. 2017  
prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.  
Děkan

V Praze dne 19. 04. 2018

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Josefa Vlasáka, Ph, D. Další informace mi poskytly Státní pozemkový úřad a Magistrát hl. m. Prahy, a že jsem uvedla všechny literární prameny, ze kterých jsem čerpala.

Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Praze dne 24. 4. 2018

.....  
Martina Czeizelová

## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Josefu Vlasákovi, Ph. D. za odborné vedení, potřebné informace, trpělivost a cenné rady. Dále bych ráda poděkovala Státnímu pozemkovému úřadu a Magistrátu hlavního města Prahy, odb. hospodaření s majetkem za poskytnutí potřebných údajů.

## **ABSTRAKT**

Práce analyzuje vývoj výše nájemného za uplynulé období od roku 2009 do roku 2017, inkasovaného v souvislosti s užíváním pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad.

Práce se zaměřuje na oblast Hlavního města Prahy a především na nezastavěné pozemky s druhem pozemku, podle uvedení v katastru nemovitostí, orná půda popř. zahrada a trvalý travní porost s účelem užívání přídomovní zahrada, rekreace, zemědělská výroba a ostatní jako např. parkování, uložení materiálu atd. (Metodické pokyny A č. 2/4, 2017)

Závěrečné výsledky práce jsou porovnány s poskytnutými údaji od Magistrátu hl. m. Prahy, odboru evidence, správy a využití majetku s ohledem na zkoumané období.

## **SUMMARY**

This thesis analyzes the development of rent prices for the period from 2009 to 2017, collected in connection with the use of land owned by the Czech Republic and managed by the State Land Office.

The work focuses on the area of the City of Prague and mainly on undeveloped land with land type as stated in the Land Register: arable land, garden and permanent grassland for the use of a home garden, recreation, agricultural production and others such as parking, storage of material, etc. (Methodical Guideline A No. 2/4, 2017)

The final results of the work are compared with the provided data from the Prague City Hall, Department of Records, Administration and Use of Property, for the period under review.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

výše nájemného

zemědělský pozemek

hlavní město Praha

státní vlastnictví

## **KEYWORDS**

rent prices

agricultural land

City of Prague

state ownership

# Obsah

1.	ÚVOD .....	9
2.	CÍLE PRÁCE .....	10
3.	LITERÁRNÍ REŠERŠE .....	11
3.1.	VLASTNICTVÍ K NEMOVITÝM VĚCEM.....	11
3.1.1.	VLASTNICTVÍ .....	11
3.1.2.	NEMOVITÉ VĚCI .....	12
3.1.3.	NABÝVACÍ TITULY .....	13
3.2.	NÁJEM A PACHT .....	13
3.2.1.	HISTORIE.....	13
3.2.2.	NÁJEM.....	14
3.2.3.	PACHT .....	15
3.3.	VZNIK A PŮSOBNOST POZEMKOVÉHO FONDU ČR.....	15
3.4.	VZNIK A PŮSOBNOST STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU.....	16
3.5.	ZPŮSOB STANOVOVÁNÍ CEN NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ POZEMKOVÉHO FONDU ČR od 2009 DO 2012.....	17
3.6.	ZPŮSOB STANOVOVÁNÍ CEN NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU OD R. 2012 AŽ 2016 .....	18
3.7.	ÚČEL UŽÍVÁNÍ ZA R. 2009 AŽ 2016.....	18
3.7.1.	ÚČEL UŽÍVÁNÍ V OBDOBÍ 2009 AŽ 2012 .....	18
3.7.2.	ÚČEL UŽÍVÁNÍ V ROCE 2013 A 2014.....	19
3.7.3.	ÚČEL UŽÍVÁNÍ V ROCE 2015 AŽ 2016.....	20
3.8.	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA .....	20
3.8.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE K HLAVNÍMU MĚSTU PRAZE.....	20
3.8.2.	ZPŮSOB STANOVOVÁNÍ CEN .....	22
3.8.3.	CENY NÁJEMNÉHO PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	23
3.9.	INFLACE.....	25
4.	METODIKA PRÁCE .....	27
5.	VÝSLEDEK A POROVNÁNÍ PRŮMĚRNÝCH CEN ZA OBDOBÍ 2009 AŽ 2016.....	28
5.1.	NÁJEMNÉ V JEDNOTLIVÝCH LETECH.....	28
5.1.1.	NÁJEMNÉ V ROCE 2009 PODLE ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ.....	28
5.1.2.	NÁJEMNÉ V ROCE 2010 PODLE ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ.....	28
5.1.3.	NÁJEMNÉ V ROCE 2011 PODLE ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ.....	29
5.1.4.	NÁJEMNÉ V ROCE 2012 PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	29
5.1.5.	NÁJEMNÉ V ROCE 2013 PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	30
5.1.6.	NÁJEMNÉ V ROCE 2014 PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	30
5.1.7.	NÁJEMNÉ V ROCE 2015 PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	30
5.1.8.	NÁJEMNÉ V ROCE 2016 PODLE ÚČELU UŽÍVÁNÍ.....	31
5.2.	SHRNUTÍ ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ ZA CELÉ ZKOUMANÉ OBDOBÍ.....	31
5.3.	VÝVOJ NÁJEMNÉHO ZA CELÉ ZKOUMANÉ OBDOBÍ .....	32
5.4.	POROVNÁNÍ S CENAMI STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU A HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY .....	34
6.	DISKUSE .....	37
7.	ZÁVĚR.....	38
8.	PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	39
9.	PŘÍLOHY.....	43



## 1. ÚVOD

Zvolení tématu pro mou bakalářskou práci bylo pro mne od počátku jednoznačné. Již od roku 2010 pracuji na Státním pozemkovém úřadu (v době mého nástupu ještě Pozemkovém fondu ČR), kde jsem měla možnost se seznámit s různými přínosnými a zajímavými náplněmi práce. Od roku 2015 však vykonávám pracovní činnost na krajském pracovišti Krajském pozemkovém úřadu pro hlavní město Prahu jako odborný rada pro oblast správy majetku státu, a tak uzavírání nájemních či pachtovních smluv, jejich následné spravování a ukončování je má každodenní činnost.

Během výkonu svého zaměstnání jsem si nejméně jednou položila otázku - jaké byly stanoveny sazby nájemného od počátku vzniku Pozemkového fondu ČR do současnosti, jakým způsobem se tyto sazby stanovovaly, jak se výše sazeb zvyšovala či stagnovala a nebo jaký rozdíl byl při stanovování během období činnosti Pozemkového fondu ČR a období po jeho ukončení a vzniku Státního pozemkového úřadu?

Tuto práci jsem se rozhodla zpracovat, abych na všechny tyto a možná i další otázky odpověděla nejen sobě, ale i těm, které zajímá, jak stát s takovými pozemky nakládá.

## **2. CÍLE PRÁCE**

Cílem této práce je zanalyzovat vývoj sazeb inkasovaných v souvislosti s užíváním pozemků, které jsou ve vlastnictví České republiky a ve správě hospodaření Státního pozemkového úřadu, popř. před účinkem zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu, Pozemkového fondu ČR.

Tato práce nebude sledovat vývoj nájemného v celém rozsahu, tzn. celého území České republiky a všech druhů pozemků, které uvedený úřad eviduje na listu vlastnictví 10002 nebo jiného jestliže se jedná o spoluvlastnické vlastnictví, ale bude analyzovat pouze území Hlavního města Prahy a pozemky převážně hospodářsky obdělávatelné, tj. s druhem pozemku orná půda, zahrada či trvalý travní porost.

Dále si práce klade za cíl zjistit, jakým způsobem tyto aplikované sazby byly stanovovány, z jakých podkladů se vycházelo a k jakému rozdílu mezi výší sazby a způsobem jejího stanovování došlo před transformací a po transformaci Pozemkového fondu ČR a porovnat hospodárné nakládání se svěřeným majetkem s hospodárností Hlavního města Prahy.

V průběhu práce bude využito především legislativní literatury související s činností jak Pozemkového fondu, tak Státního pozemkového úřadu, vnitřních předpisů těchto obou úřadů, dat z uzavřených nájemních smluv a mapových podkladů.

### 3. LITERÁRNÍ REŠERŠE

#### 3.1. VLASTNICTVÍ K NEMOVITÝM VĚCEM

##### 3.1.1. Vlastnictví

Vlastnictví je chápáno jako „objektivní právo kvalifikované panství osoby nad věcí“, přičemž podstatou je, že „vlastník ovládá věc ve svém zájmu a takzvaně svou mocí“. Takováto moc je podpořena a chráněna i zákonem, ale i tímto zákonem zároveň omezená. V případě nájemce, kterým je daná věc užívána, je uživatel závislý právě na moci vlastníka. (Havlan a kol., 2008)

Podle Nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. je vlastnictví „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné“ a dále říká, že „vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“. (NOZ č. 89/2012, 2012) Není-li to v rozporu se zákonem, vlastnictví opravňuje danou věc zničit, opustit, neužívat či vyloučit jiného z vlivu k předmětné věci. Vlastnické právo je v současném právním výkladu rovnoprávné, bez ohledu zda se jedná o subjekty soukromoprávní či veřejnoprávní. Rovností v tomto smyslu je míněna rovnost v obsahu a ochraně vlastnictví tedy, že „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytují se jim stejná právní ochrana.“. (Havlan a kol., 2010)

Stát jako subjekt vlastnického práva je způsobilý mít práva a povinnosti, je oprávněn jednat svým jménem v právních vztazích a jako takový je považován za právnickou osobu v širším pojetí. Stát se v případě majetkoprávních vztahů, řídí ustanoveními obchodního a občanského zákoníku, ale především zvláštním právním předpisem - zákonem o majetku státu. I přes některá specifika vyplývající ze státního vlastnictví, je stát plnohodnotným subjektem vlastnického práva. Před rokem 2001 byl výkon majetkových práv státu delegován na institut „práva hospodaření“ a institut „státních organizací“. Právo hospodaření s majetkem státu bylo postupem doby stále méně závislé na vlastnickém právu státu, což vyvrcholilo v 90. letech 20. století, kdy získalo podobu věcného práva. Po roce 2001 „byl opuštěn institut práva hospodaření a většina státních organizací se transformovala na organizační složky státu.“ (Havlan a kol., 2010)

### 3.1.2. Nemovité věci

Dělení věcí na movité a nemovité bylo již známo v období starověkého Říma. „*Za věci movité byly považovány věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věcmi nemovitými byly ty, jimiž se pohybovat nedalo.*“ (Baudyš, 2010) V tomto období byly za nemovité věci považovány pozemky a uplatňovala se zásada „*superficies solo cedit*“ nebo-li povrch ustupuje půdě. V praxi to znamenalo, že součástí pozemku bylo vše, co s ním bylo pevně a trvale spojeno. (Baudyš, 2010) Pozemkem rozumíme část zemského povrchu země a bezprostřední část pod jejím povrchem, včetně bioty, půdy, topografického povrchu, podzemních vod a lidských struktur. (Norton, 2005)

V roce 1811 byly věci movité charakterizovány jako věci, které „*bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenašeti*“ (OZO, 1811) a vše ostatní bylo nemovité. Součástí nemovitých věcí byly i věci k nim příslušející např. reálná břemena, honební právo, rybolov, pozemkové služebnosti, stavební právo, horní vlastnictví atd. Zajímavostí chápání nemovité a movité věci tohoto období bylo považování stavby v některých případech za věc movitou. Stávalo se tak např. u staveb zřízených v rámci práva pachtu nebo nájmu, kdy se předpokládala pouhá dočasnost této stavby v souvislosti s dobou užívání související s dobou pronájmu nebo pachtu.

Průlomem v chápání pojmu nemovitých věcí byl nově zavedený občanský zákoník č. 141/1950, který podle Marxovy myšlenky říkal, že „*půda nebyla vyrobena, proto nemůže být ani zbožím, ani předmětem soukromého vlastnictví, s právním vědomím obyvatelstva, které činilo politicky neúnosným okamžité vyvlastnění veškerých pozemků*“. (Baudyš, 2010)

Nový pohled na danou problematiku přinesl novelizovaný občanský zákoník č. 509/1991 Sb., který upravoval součásti nemovité věci takto: „*Součástí věci je vše co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila..., stavba není součástí pozemku.*“ (OZ, 1991) Tato novela upravila právo osobního užívání k pozemku na vlastnické právo a zrušila hospodářský zákoník, kterým již nebylo možné převádět či zřizovat právo trvalého užívání k pozemkům ve vlastnictví státu. Ve stejném roce byl vydán také zákon č. 229/1991 Sb, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Ten

*„omezil či zrušil k nemovitostem tvořícím zemědělský a lesní půdní fond a ke stavbám, které s využitím tohoto fondu souvisejí nebo v minulosti souvisely, právo družstevního užívání, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa...“* (Baudyš, 2010), přičemž tato práva byla nahrazena nájemními a pachtovními vztahy. (Baudyš 2010)

Přijetím nového občanského zákoníku č. 89/2010 Sb. se opět věci nemovitou rozumí *„stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osob“* a *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech* (NOZ, 2012). Tímto výkladem jsme se vrátili k pojetí nemovité věci tak jak byla chápána již starými Římany.

### **3.1.3. Nabývací tituly**

Za nabývací titul se považuje listina, na jejímž základě dochází k právnímu nabytí vlastnického práva, a která je nedílnou součástí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Bez jejího předložení nelze zapsat vlastnictví na příslušný list vlastnictví. (Banky.cz, 2017)

Nabývacími tituly bývalého Pozemkového fondu ČR (dále jen „PF ČR“) a současného Státního pozemkového úřadu (dále jen „SPÚ“) byly a jsou kupní a směnné smlouvy, prohlášení o přechodu vlastnických práv k nemovité věci v rámci organizačních složek státu, rozhodnutí státního orgánu nebo jiným způsobem např. nabytí vlastnictví ze zákona. (Liška, 1994) *„Nabývá-li se majetek zákonem, znamená to, že zákon sám je nabývacím titulem a je tím co přímo vede k nabytí majetku.“* (Havlan a kol., 2010)

## **3.2. NÁJEM A PACT**

### **3.2.1. Historie**

Nájem jako právní institut je zjištěn již v období starého Říma. Tento právní institut byl základem pro evropský právní systém, jak ho známe dnes. *„První*

*občanským zákoníkem, který tento institut zakotvil na našem území, byl rakouský obecný zákoník občanský z roku 1811.*“ (Kabelková, Dejlová, 2013) Po první světové válce a vzniku Československého státu, byl tento obecný zákoník občanský převzat, a tak byla zachována právní kontinuita s československým právem. (Kabelková, Dejlová, 2013)

Tehdejším zákoníkem bylo za nájem považováno úplatné užívání nezuživatelné věci na určitou dobu, tj. užívání věci bez dalšího zpracování. V té době se však běžně přistupovalo i ke smlouvám pachtovním, které se od těch nájemních lišily tím, že *„umožňovaly užívání věci pílí a přičiněním“*, tj. užívání s dalším zpracováním. Po roce 1948 se politické poměry opět změnila a s tím i způsob užívání. Obecný zákoník občanský byl zrušen a nahrazen občanským zákoníkem, kterým byl institut pachtu zrušen a ponechán pouze institut nájmu. S postupným prohlubováním socialistického systému v tehdejší Československu, byly i nájemní smlouvy nahrazeny institutem osobního užívání, s výjimkou užívání zemědělské půdy. V tomto případě bylo stále přistupováno k nájemním smlouvám. K obnově institutu nájmu se opět vrátilo po revoluci roku 1989. (Kabelková, Dejlová, 2013)

### **3.2.2 Nájem**

Podle nového občanského zákoníku lze přenechat do užívání věc nemovitou nebo nezuživatelnou movitou, která není během trvání nájmu spotřebována a v případě ukončení nájmu, je opět vrácena pronajímateli. (Kabelková, Dejlová, 2013)

Pojmem nemovitá věc se rozumí jak právo stavby, tak i *„věcná práva jako jsou např. právo vlastnické, věcná břemena, zástavní právo či zadržovací právo.“* Nový občanský zákoník se také navrácí k zásadě tzv. *„superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě)“*, což vyjadřuje, že stavby nejsou samostatnými nemovitými věcmi, ale přináleží k pozemku pod nimi. (Kabelková, Dejlová, 2013)

Nezuživatelnou věcí movitou může být hmotná i nehmotná věc, která není věcí nemovitou a není zuživatelná, tj. nepodléhající spotřebování, pracování či scizení. Oproti nemovité věci nelze pronajímat pouze část nezuživatelné věci movité, ale vždy jen jako celek. Za nezuživatelnou věc movitou není možné považovat např. potraviny, topivo, suroviny či jiným materiál určený k dalšímu použití a skladové zboží. (Kabelková, Dejlová, 2013)

Nájemní vztah lze zapsat do veřejného seznamu, takovým se rozumí seznam uznáný zákonem se zápisem údajů a informací taktéž uznánými zákonem. Veřejným seznamem může být např. katastr nemovitostí. Do něho může provést zápis o nájmu jen vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka. (Kabelková, Dejlová, 2013)

### **3.2.3 Pacht**

Pachtovní smlouvou propachtovatel přenechává pachtýři do užívání věc, z níž vlastním přičiněním a pílí sklízí plody a jiné užitky, čímž se liší od nájemní smlouvy. Dalším rozdílem je, že pacht není nutné uzavírat písemnou smlouvou a je tak možné jej uzavřít i jiným způsobem, jestliže jedna ze stran nevysloví vůli, že trvá na uzavření smlouvy písemnou formou. (Kabelková, Dejlová, 2013)

Stejně jako u nájmu, lze pacht taktéž do veřejného seznamu zapsat, avšak za podmínky, že propachtovaná věc je též zapsána ve veřejném seznamu. Zápis provede vlastník věci nebo pachtýř se souhlasem vlastníka. Nastane-li situace, že bude propachtována jen část z věci a tuto část bude vlastník chtít zapsat do veřejného seznamu, musí nejprve takovouto část rozdělit geometrickým plánem, což může být v praxi komplikací. (Kabelková, Dejlová, 2013)

## **3.3. VZNIK A PŮSOBNOST POZEMKOVÉHO FONDU ČR**

Pozemkový fond České republiky byl zřízen zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR jako nástupnická instituce Fondu národního majetku. (Zeman, 2013) Tento úřad byl zapsán v obchodním rejstříku právnických osob vedený Městským soudem v Praze pod identifikačním číslem 45797072 a jeho působnost byla závazná ustanovením zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, který zemědělským družstvům umožnil obhospodařovat půdu i nadále, avšak za podmínky uzavření nájemní smlouvy s vlastníkem pozemku. (Tekeliová, 2014) Dalším závazným legislativním předpisem byl zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Pozemkový fond ČR byl správcem státní zemědělské půdy, zemědělských budov a staveb, které byly v katastru nemovitostí vedené na listu vlastnictví číslo 10002. (spucr.cz, 2016)

Činností Pozemkového fondu ČR bylo uskutečňovat prodej státní zemědělské půdy podle zákona č. 95/1999 Sb., který navazoval na předešlý zákon č. 92/1991

Sb., zákona o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Tyto zákony napomáhaly uskutečnění procesu odstátňování zemědělské půdy, umožňující vypořádání restitučních nároků oprávněných osob, převádění na obce, samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev, veřejné školy, vlastníky staveb a ostatní fyzické osoby s českým občanstvím. (Metodický pokyn C, 2008)

Prodeje půdy probíhaly na základě vyhlášení veřejných nabídek podle zákona č. 229/1991 Sb. pro oprávněné osoby a podle zákona č. 95/1991 (2000) Sb., § 7 a 8 pro neoprávněné osoby. Některé pozemky však do nabídek nebyly vůbec vkládány a to z důvodu, že byly součástí tzv. půdní rezervy státu. (Krafík a kol. 2001)

Organizační složení se skládalo z ředitele, který byl na návrh ministra zemědělství jmenován a odvoláván členy vlády a z Rady o sedmi členech jmenovaných Poslaneckou sněmovnou. Rada měla za úkol dohlížet na činnost a hospodaření Pozemkového fondu České republiky. (Zákon o PF ČR, 1991)

S účinností zákona č. 503/2012 o Státním pozemkovém úřadu došlo k tzv. transformaci Pozemkového fondu České republiky a strukturami pozemkového úřadu. Dne 1. ledna 2013 došlo v této souvislosti k zániku obou institucí a vzniku nového úřadu nazvaného jako Státní pozemkový úřad. (spucr.cz, 2016)

### **3.4. VZNIK A PŮSOBNOST STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU**

Státní pozemkový úřad vznikl, jak už bylo zmíněno výše, na základě zákona č. 503/2012 o Státním pozemkovém úřadu. Tento úřad byl zřízen za účelem efektivnějšího vykonávání činností prováděnými do té doby Pozemkovým fondem České republiky a strukturami pozemkových úřadů.

Úřadu od vzniku do dnes přibylo několik nových činností a mimo ty, které převzal po Pozemkovém fondu České republiky a strukturách pozemkových úřadů, nyní vykonává i činnost „související s ochranou zemědělského půdního fondu – účast na iniciativách, jejichž cílem je zmírňování negativních dopadů klimatických změn (mezirezortní skupina „VODA-SUCHO“ nebo projekt Generel vodního hospodářství krajiny České republiky). (eagri.cz, 2016).

Dále pokračuje v projektech pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb. o podmínkách vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému



majetku. Pozemkové úpravy jsou velmi náročným procesem v rámci provedení, jelikož je nutné jednotlivé předmětné pozemky scelit, aby bylo možné provedení nového, účelnějšího uspořádání pozemků. Pozemkové úpravy se řeší jako komplexní projekt, který se týká zpravidla celého katastrálního území. Nebo je možné pozemkové úpravy řešit jednoduše, což znamená vyřešit pouze některé hospodářské potřeby jako je urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků atd. nebo k vyřešení ekologické potřeby v krajině např. lokální protierozní nebo protipovodňová opatření. (Krařík a kol. 2001)

*„V čele organizační struktury Státního pozemkového úřadu stojí ústřední ředitel“ s podřízenými třemi odbornými sekcemi, které řídí sekční ředitelé. (eagri.cz, 2016) „V rámci jednotlivých vyšších územně samosprávných celků vykonává činnost 14 krajských pozemkových úřadů, přičemž řízení o pozemkových úpravách náleží do kompetence poboček krajských pozemkových úřadů, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů.“ (eagri.cz, 2016)*

### **3.5. ZPŮSOB STANOVOVÁNÍ CEN NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ POZEMKOVÉHO FONDU ČR od 2009 do 2012**

Pozemkový fond ČR se při stanovování výše sazeb nájemného státních pozemků, které měl ve své správě, řídil vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků platné k aktuálnímu datu vyhotovení návrhu smlouvy.

Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR je výsledkem dohody mezi dvěma organizačními složkami státu, (Vyhláška 298/2014 Sb.) Ministerstvem zemědělství ČR a Ministerstvem financí ČR. Součástí této vyhlášky je *„seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků, jejichž ceny stanoví příloha č. 4 oceňovací vyhlášky. Průměrná základní cena zemědělských pozemků v těchto katastrálních územích je pro každé katastrální území stanovena individuálně, na základě ceny stanovené přílohou č. 4 oceňovací vyhlášky a podle výsledků aktualizace bonitačního mapování zemědělských pozemků.“* (Vyhláška 298/2014 Sb.)

Takovéto stanovování však platilo pouze pro pozemky zemědělsky užívané. Pro ostatní účely mimo podnikatelskou činnost byly použity sazby ve výši nájemného v čase a místě obvyklého. (Metodický pokyn A č. 2/4/1/a, 2010) Na základě zjištění z dostupných údajů se ceny pohybovaly v rozmezí od 5,- Kč do 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. V případě žádosti o užívání pozemku za účelem podnikání PF ČR respektoval maximální výši nájemného stanoveného ve výměru Ministerstva financí tzv. Cenový věstník aktuálního k datu zpracování návrhu smlouvy.

Cenový věstník je stanovován Ministerstvem financí ČR podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými pro všechny prodávající a kupující (fyzické i právnické osoby) zboží v něm uvedeného, kromě zboží určeného pro dodání či zaslání do jiného členského státu Evropské Unie nebo pro vývoz, pokud v tomto výměru není stanoveno jinak. (Výměr MF č. 01/2015)

### **3.6. ZPŮSOB STANOVOVÁNÍ CEN NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU OD r. 2012 až 2016**

Po období transformace Pozemkových úřadů a PF ČR podle zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu ve znění pozdějších předpisů, přešla všechna práva a povinnosti na nově vzniklý úřad tedy Státní pozemkový úřad. Z tohoto uvedení vyplývá, že i způsob stanovování výše cen nájemních, zůstalo stejné jako v předešlých letech za působnosti Pozemkového fondu ČR.

V případě pozemků propachtovaných pro zemědělské účely bylo v roce 2014 změněno ve způsobu stanovení ceny ve výši 2,2% z ceny pozemků dle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními ceny zemědělských pozemků oproti předchozímu 1 % (Metodický pokyn A č. 2/4, 2010).

### **3.7. ÚČEL UŽÍVÁNÍ ZA r. 2009 AŽ 2016**

#### **3.7.1 Účel užívání v období 2009 až 2012**

V průběhu shromažďování dat a jejich postupné grafické znázornění, které je součástí této práce, ukázalo, kterými prioritami se např. v jednotlivých letech úřad zabýval. Od roku 2009 do roku 2012 byly z důvodu nesouladu s novými

metodickými pokyny, původní smlouvy ukončovány a následně nově uzavírány se stejnými osobami. Tyto změny byly především aplikovány na pozemky v zahrádkářských osadách, na které v této době bylo nahlíženo jako na účel užívání - zemědělská činnost.

Počet pozemků, na něž byly smlouvy v roce 2009 až 2012 uzavírány, byl u vybraných účelů užívání zjištěn:

- Funkční celek – 35
- Rekreace – 4
- Údržba pozemku – 11
- Přídomovní zahrady a zahrady – 23
- Zemědělská výroba - 414

### **3.7.2 Účel užívání v roce 2013 a 2014**

Pro období let 2013 až 2014 bylo prioritou úřadu ošetřit smluvním užíváním pozemky, které má ve své správě a podle skutečného náhledu provedeného místním šetřením, leží v zaplacených zahradách, které jsou užívány vlastníky přilehlého pozemku či pozemků sloužící např. jako zahrada rodinného domu, podnikatelského či jiného areálu. Takovéto pozemky byly smluvně ošetřeny jako účel užívání přídomovní zahrada nebo funkční celek. Způsob užívání přídomovní zahrada lze charakterizovat jako pozemek s druhem zahrada, který přiléhá ke stavbě rodinného domu nebo rekreačního objektu a je s ním podle toho nakládáno. „*Funkčním celkem rozumíme pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využitím.*“ (Hakl F., 2017)

Počet pozemků, na něž byly smlouvy v roce 2013 až 2014 uzavírány, byl u vybraných účelů užívání zjištěn:

- Funkční celek – 20
- Rekreace – 5
- Údržba pozemku – 3
- Přídomovní zahrady a zahrady – 21
- Zemědělská výroba - 107

### **3.7.3 Účel užívání v roce 2015 až 2016**

V roce 2014 byly na území hl. m. Prahy ošetřeny téměř všechny dosud smluvně neuzavřené pozemky jako jsou přídomovní zahrady, zahrady, funkční celky nebo zahrádkářské osady. V tomto roce se již různé účely užívání začínají prolínat a začíná se pronajímat i za účelem rekreace, chovu domácího a jiného zvířectva či pozemky zastavěné.

V roce 2015 přibývá pozemků s účelem užívání k rekreaci, parkování nebo stavebním záborům. Úřad se mj. také zaměřuje stále více na prověřování pozemků zahrnutých v tzv. půdních blokách. Pomocí programu, zpracovaného a spravovaného Ministerstvem zemědělství ČR, tzv. L-PIS, má úřad možnost jednoduchého zjištění názvu uživatele včetně doby po kterou pozemek užívá a ten zpětně vyúčtovat a dále propachtovávat na základě příslušných smluv.

Počet pozemků, na něž byly smlouvy v roce 2015 až 2016 uzavírány, byl u vybraných účelů užívání zjištěn:

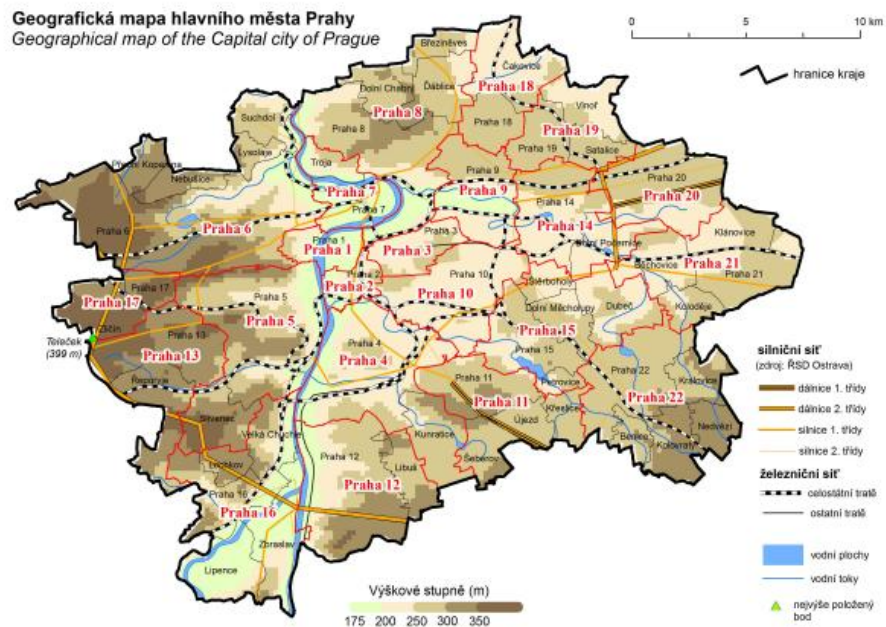
- Funkční celek – 17
- Rekreace – 19
- Údržba pozemku – 5
- Přídomovní zahrady a zahrady – 7
- Zemědělská výroba - 49

## **3.8. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**

### **3.8.1 Základní údaje k hlavnímu městu Praze**

Hlavní město Praha je městem statutárním a je spravováno třemi orgány – Zastupitelstvem hl. m. Prahy, Radou a Magistrátem hl. m. Prahy. Od roku 2001 je Praha členěna na 22 správních obvodů tvořených 57 autonomními městskými částmi. (Prague Environment, 2013) Její rozloha je 496 Km<sup>2</sup> s počtem obyvatel 1.267.449, což je 12 % obyvatel celé České republiky. (ČSÚ, 2016)

Obrázek č. 1



Zdroj: ČSÚ, 2016

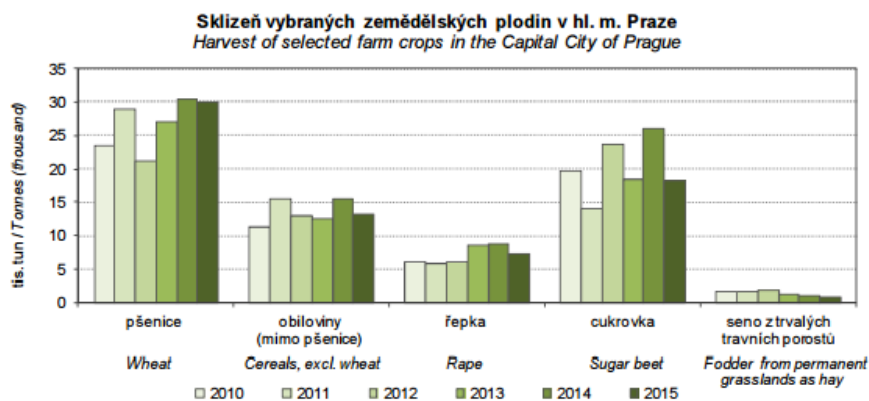
Praha je hlavním centrem ekonomiky státu s vlivem nadnárodních hospodářských vztahů. Hrubý domácí produkt se již několik let drží na výši okolo 25% celostátního hrubého domácího produktu. (ČSÚ, 2016)

Na území města se nachází řada přírodních oblastí, na které se vztahuje některý z druhů ochrany. Chráněná krajinná oblast je na území Prahy vyhlášena jedna a to Český kras. Maloplošných chráněných území je na území Prahy vyhlášeno celkem 93 z toho národních přírodních památek je 8, přírodních památek 69 (ČSÚ, 2016) a Evropsky významných lokalit podle soustavy NATURA 2000 s počtem 12 lokalit. (Prague Environment, 2013)

Celkové území využívané pro zemědělskou výrobu se na území Hlavního města Prahy rozkládá na 11.113 ha zemědělské půdy z toho 10.614 ha se skládá z orné půdy a zbylá část o výměře 264ha tvoří trvalý travní porost. V Praze je evidováno 746 zemědělských podniků, které se podílejí na obhospodařování zemědělské půdy nebo živočišné výroby. Na území Prahy je zemědělská půda

využívána především pro osev obilovin s výměrou 6.408ha, technických plodin na výměře 2.797 ha, píce na 754ha, okopanin na 308ha a dále luskovin na ploše 56ha, okrasných rostlin na 4 ha a zeleninu na 1ha. (ČSÚ, 2016)

Obrázek č. 2



Zdroj: ČSÚ, 2016

### 3.8.2 Způsob stanovování cen

Hlavní město Praha pozemky, které má ve svém vlastnictví přenechává, podobně jako Státní pozemkový úřad, do užívání třetích osob jak fyzických tak i právnických. Město se při pronajímání řídí podle nájemného v čase a místě obvyklého, cenovým věstníkem, který je stanovován Ministerstvem financí ČR podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými pro všechny prodávající a kupující (fyzické i právnické osoby) zboží v něm uvedeného, kromě zboží určeného pro dodání či zaslání do jiného členského státu Evropské Unie nebo pro vývoz, pokud v tomto výměru není stanoveno jinak (Výměr MF č. 01/2015) a v případě pronajímání pro komerční účely se řídí ustanovením obecně závazné vyhlášky č. 2/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 5/2011 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších předpisů. (Magistrát hlavního města Prahy, 2017).

### 3.8.3 Ceny nájemného podle účelu užívání

Město přenechává své pozemky k užívání třetím osobám za různými účely podle charakteru pozemku. Těmi, na které se vztahuje stanovení cen podle nájemného v čase a místě obvyklém jsou pozemky zastavěné garážemi ve vlastnictví fyzických i právnických osob se stanovenou minimální sazbou 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, funkční celky s minimální sazbou nájemného ve výši 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pozemky jinak zastavěné fyzickými či právnickými osobami ve výši minimálně 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pozemky zastavěné rekreačními chatami s evidenčním číslem tvořící funkční celek s okolním pozemkem za minimální cenu nájemného 22,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pozemky v zahrádkářských osadách za minimální nájemné 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, které nejsou zastavěné rekreační chatou s evidenčním číslem a nejsou s ní ve funkčním celku a které současně tvoří jeden funkční celek s pozemky zastavěnými stavbami určenými pro bydlení nájemce jsou pronajímány za minimální cenu nájemného ve výši 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pozemky určené pro parkování automobilů jsou v případě fyzických osob pronajímány minimálně za 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pro právnické osoby za 5 % z cenové mapy, minimálně však za 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a v případě dojde-li k nejasnostem při stanovení ceny, pak Hlavní město Praha přistupuje k zadání znaleckého posudku. Dále město pronajímá pozemky, které jsou užívány k rekreačním účelům, ale nejsou zastavěny stavbami pro soukromou rekreaci a není součástí zahrádkářské osady a tvoří jeden funkční celek s pozemky. Takové pronajímá za minimální sazbu 7,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro sportovní činnost neziskových organizací jsou pozemky pronajímány za 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pozemky lesní, zastavěné rekreační chatou s evidenčním číslem, avšak bez užívání dalších pozemků se pronajímá minimálně za 38,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, pozemky lesní, které nejsou zastavěny rekreační chatou s evidenčním číslem a které současně tvoří jeden funkční celek s pozemky zastavěnými stavbami určenými pro bydlení nájemce, jsou pronajímány minimálně za 38,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a ostatní případy, kdy pozemek nájemci neslouží k podnikání je nájemné stanoveno pro fyzické osoby ve výši 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, pro právnické osoby ve výši 5% z cenové mapy, minimálně však 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a jestliže nelze jednoznačně stanovit cenu nájmu, přistupuje Hlavní město Praha k zadání znaleckého posudku. (Magistrát hlavního města Prahy, 2017)

Hlavní město Praha má různé sazby nájemného v případě stavebních záborů a to stavebních záborů se zásahem i bez zásahu do komunikace mimo území Pražské

památkové rezervace stanovuje sazbu se zábořem do 10 dnů ve výši 2,- Kč/m<sup>2</sup>/den, do 20 dnů ve výši 3,- Kč/m<sup>2</sup>/den, do 30 dnů ve výši 4,- Kč/m<sup>2</sup>/den a při zábořu více než 30 dnů je nájemné za minimální cenu 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné pozemků pro účel stavby se zásahem i bez zásahu do komunikace na území Pražské památkové rezervace je nájemné ve výši pro záboř do 1. roku minimálně 20,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, 2. roku minimálně 25,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, 3. roku zábořu za minimální hodnotu 30,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. V případě stavebního zábořu započatého 4. rokem a dalšími lety je stanovena sazba nájemného ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>/roku. Stavební záboř, který zasahuje do stávající chráničky nebo staršího potrubí je nájemné na vybrané síti místních komunikací 100,- Kč/bm a na ostatní síti 60,-Kč/bm. Stavba zasahující do vozovky na vybrané síti místních komunikací je 5.000,- Kč/bm a na ostatní síti 1.500,- Kč/bm. Stavby zasahující do krajnice tělesa komunikace nebo středního dělicího pásu komunikace je za nájemné na vybrané síti místních komunikací 2.000,- Kč/bm a na ostatní síti 1.000,- Kč/bm. Stavební záboř do pomocného pozemku komunikace jsou za minimální nájemné mimo těleso komunikace 100,- Kč/bm. (Magistrát hlavního města Prahy, 2017).

Pozemky na nichž je zřizováno právo služebnosti je ošetřeno jednorázovou úplatou za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu umístovanému do komunikačních pozemků plošného charakteru. To platí jen v případě, že nebude smluvně prokázáno budoucí majetkové předání těchto staveb hl. m. Praze. Cena takového zřízení je stanovena ve výši ceny komunikace sousedícího stavebního pozemku podle cenové mapy. Jestliže cenová mapa neurčuje cenu, příp. pozemek není stavební, použije se nejbližší stavební pozemek. V hraničních případech platí ceny vyšší. V případě, že investorem je hl. m. Praha, městské části hl. m. Prahy nebo organizace, v nichž má hl. m. Praha majoritní podíl poplatků není účtován. (Magistrát hlavního města Prahy, 2017).

Nájemné u umístění liniových staveb telekomunikačního vedení u podzemních staveb mimo těleso komunikace činí 100,- Kč/bm s tím, že minimální úplata je celkem 10.000,- Kč/rok. Maximální úplata celkem činí 100.000,- Kč/rok. (Magistrát hlavního města Prahy, 2017)



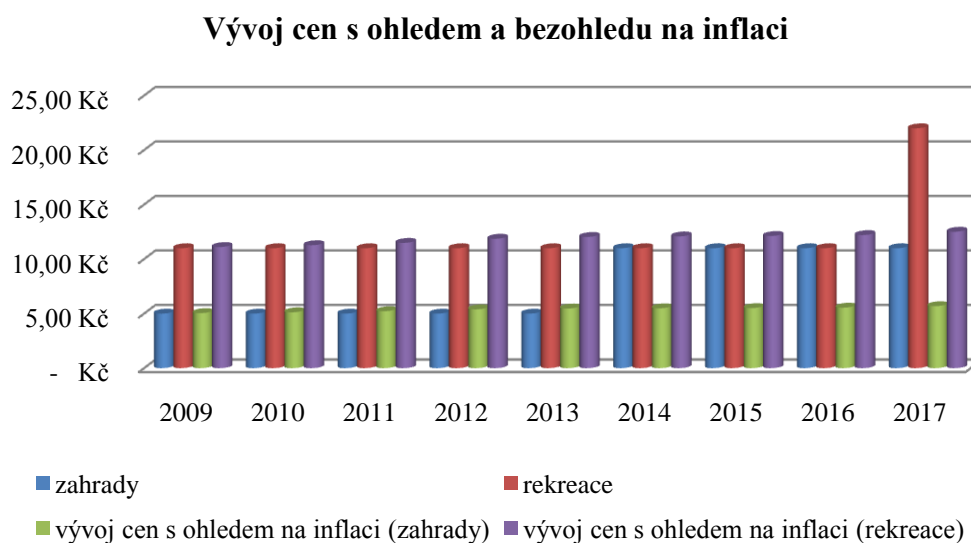
### 3.9. INFLACE

Inflaci rozumíme všeobecný růst cenové hladiny v čase, přičemž statistické vyjadřování inflace je měřeno na základě čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Těmito cenovými indexy je pak poměřována úroveň cen vybraného koše reprezentativních výrobků a služeb ve dvou srovnávaných obdobích. (ČSÚ, 2017)

Podle údajů Českého statistického úřadu byl nejvyšší nárůst cen v roce 2012 a to až o 3,3 procentního bodu. „*Celková inflace ve skutečnosti téměř v celém predikčním horizontu přibližně odpovídala prognóze. Ve čtvrtém čtvrtletí 2012 se od ní odchýlila jen mírně směrem dolů, a to o 0,3 procentního bodu. Tato odchylka byla způsobena výrazně nižší korigovanou inflací bez PH, která nadále setrvala v záporných hodnotách zejména vlivem domácích protiinflačních tlaků. Naopak regulované ceny působily ve směru vyšší inflace, když více rostly ceny zemního plynu a regulované nájemné. Oproti očekávání byl mírně vyšší i růst cen potravin a pohonných hmot.*“ (ČSÚ, 2017)

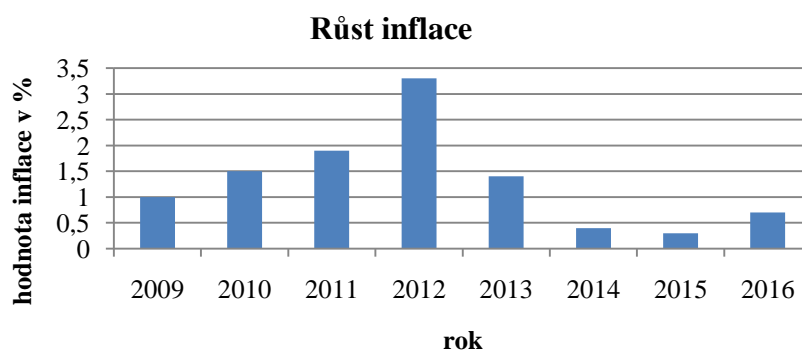
Pro ostatní období let 2009 až 2016 udává Český statistický úřad růst průměrně o 1,17 procentního bodu, přičemž je z níže uvedeného grafu patrné, že od roku 2009 do 2011 došlo ke zvýšení o 1, 1,5 a 1,9 procentního bodu. V roce 2013 bylo zvýšení oproti minulému roku výrazně nižší a to o pouhé 1,4. V následujících dvou letech jen o 0,4 a 0,3 procentního bodu a v roce 2016 došlo opět k mírnému zvýšení o 0,7 procentního bodu.

Obrázek č. 3



Porovnáme-li ceny stanovené SPÚ v jednotlivých letech a potenciální vývoj cen na základě růstu cen české ekonomiky v jednotlivých letech zjistíme, že inflace na sazbách za užívání pozemků neměla vliv. Uvedme si např. účely užívání zahrady a rekreace, u nichž je patrné, že sazby byly stanoveny s ohledem na sazby udílené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (pro území hl. m Prahy) a Magistrátem hl. m. Prahy, nikoli na růst inflace

Obrázek č. 4.



#### **4. METODIKA PRÁCE**

Zpracování této práce bylo provedeno výtahem potřebných údajů, z uzavřených nájmních a pachtovních smluv za celé zkoumané období tzn. za celé roky 2009 až 2016, které jsou uloženy v archivu Státního pozemkového úřadu a do nichž mi byl Státním pozemkovým úřadem umožněn přístup. Přičemž z těchto smluv byly podle roků zaznamenávány do MS Excel údaje jako katastrální území předmětného pozemku, účel pronajmutí či propachtování, sazby za 1 m<sup>2</sup>/rok k předmětné smlouvě a celková roční částka nájmného.

Tyto získané údaje byly dále zpracovány do různých tabulek v MS Excelu, které byly nazvány jako počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání za daný rok, průměrné sazby podle účelu užívání za dané období a průměrné sazby jednotlivých účelů nájmu za cele rozhodné období.

Pomocí těchto zpracovaných tabulek bylo dále možné vytvořit jednotlivé grafy, které umožnily znázornit jednoznačný přehled o vývoji stanovování cen užívání státních zemědělských pozemků na území města Prahy.

Aby práce měla hlubší význam, byly v této práci dále použity údaje poskytnuté Magistrátem hlavního města Prahy, odborem hospodaření s majetkem, oddělením využití majetku a dále zpracovány v MS Excelu pro možné vytvoření potřebného grafu, který byl doplněn o údaje Státního pozemkového úřadu. Takto bylo možné porovnat stanovování cen nájmu na dvou odlišných úřadech.

Pro porozumění postupu úřadu při zpracovávání smluv, bylo nezbytné nastudování interních metodických pokynů Státního pozemkového úřadu a Pozemkového fondu ČR.

Potřebné údaje byly zjištěny z počtu 544 uzavřených smluv a počtu 612 pozemků, které byly předmětem nájmu či pachtu.

## **5. VÝSLEDEK A POROVNÁNÍ PRŮMĚRNÝCH CEN ZA OBDOBÍ 2009 AŽ 2016**

### **5.1 NÁJEMNÉ V JEDNOTLIVÝCH LETECH**

#### **5.1.1. Nájemné v roce 2009 podle způsobu užívání**

Zemědělská výroba byla v roce 2009 nejčastějším důvodem uzavírání nájemních smluv, přičemž se však nejedná v plném rozsahu o čistě zemědělskou činnost, jak bychom si mohli představit. V roce 2009, jak již bylo zmíněno výše, se tehdy Pozemkový fond ČR zaměřil na aktualizaci dříve uzavřených nájemních smluv uživatelů zahrádkových osad nebo jejich dopronajmutí. Tehdy úřad přistupoval k užívání pozemků, jaké je především pěstování zeleniny či okrasných květin pro potřeby jednotlivých uživatelů zahrádek, za účel zemědělský. Tyto pozemky nebyly pronajímány za ceny vycházející ze seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků podle vyhlášky Ministerstva zemědělství, ale ve většině případů za 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, popř. 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Průměrná cena nám za období roku 2009 udává cenu 14,- Kč, což je také dáno tím, že Pozemkový fond ČR tehdy stanovil minimální nájemné ve výši 100,- Kč ročně. Tento účel užívání byl uplatněn v katastrálních územích Vysočany, Velká Chuchle, Troja, Suchdol a Hloubětín.

Průměrné ceny nájmu inkasované z obdělávané zemědělské půdy, byly spočteny podle doložených údajů ve výši 0,1025 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tento výpočet vychází z tehdy užívaných pozemků v katastrálních územích Benice, Ďáblice, Ruzyně a Újezd nad Lesy.

Ostatní typy užívání byly pronajímány za průměrné ceny pro zahrady a přídomovní zahrady 5,5 Kč/m<sup>2</sup>/rok, funkční celky za 20,25 Kč/m<sup>2</sup>/rok, rekreace za 16,5 Kč/m<sup>2</sup>/rok a realizace stavby za 71,37 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v počtu 84.

#### **5.1.2. Nájemné v roce 2010 podle způsobu užívání**

V tomto roce přetrvává pronajímání členům zahrádkářských osad. Průměrné ceny se však oproti minulému roku snížily o 4,11 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Obdělávání orné půdy naopak vzrostlo na 0,3549 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pozemky v katastrálních územích Radotín a Třeboradice, které byly předmětem uzavíraných smluv.

Zahrady a přídomovní zahrady byly pronajímány v průměru za 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok., funkční celky za 30,5 Kč/m<sup>2</sup>/rok, způsob užívání rekreace v tomto roce nebyl vůbec využit, realizace stavby za 18,33Kč/m<sup>2</sup>/rok a dále např. údržba pozemku byla pronajata za 11,67 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

V roce 2010 proběhlo jednorázové pronajímání pozemků, které souviselo s nemovitými věcmi ve vlastnictví veřejných škol či jejich správě a byly využívány pro jejich vzdělávací činnost. Ceny nájemného v tomto případě byly stanoveny v průměru ve výši 21,30 Kč/m<sup>2</sup>/rok a týkaly se katastrálních území Slivenec, Vysočany, Hrdlořezy, Vinohrady a Bubeneč. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v počtu 183.

### **5.1.3. Nájemné v roce 2011 podle způsobu užívání**

Provozování zemědělské činnosti v rámci obhospodařování zemědělských pozemků, bylo umožňováno za 0,4029 Kč/m<sup>2</sup>/rok v tomto roce v katastrálních územích Křeslice a Štěrboholy. Ostatní zemědělská činnost byla stanovována se sazbou ve výši 10,72 Kč/m<sup>2</sup>/rok, především v katastrálních územích Cholupice, Hloubětín a Bohnice.

Zahrady a přídomovní zahrady byly pronajímány v průměru za 15,08 Kč/m<sup>2</sup>/rok., funkční celky za 30,44 Kč/m<sup>2</sup>/rok, způsob užívání rekreace za 22,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, realizace stavby za 75,84 Kč/m<sup>2</sup>/rok, umístění mobilní stavby za 126,13 Kč/m<sup>2</sup>/rok nebo umožnění parkování bylo pronajato se sazbou ve výši 71,25 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2011 počtu 279.

### **5.1.4. Nájemné v roce 2012 podle účelu užívání**

V roce 2012 se orná půda pronajímala za průměrné ceny 0,1639 Kč/m<sup>2</sup>/rok

a to v katastrálních územích Břevnov, Dolní Měcholupy, Pitkovice, Křeslice, Řeporyje a Třebonice. Zahrádkářská činnost byla inkasována za průměrné nájemné ve výši 11,5 Kč/m<sup>2</sup>/rok v katastrálních územích Velká Chuchle, Hloubětín a Strašnice. Dále bylo stanovené průměrné nájemné např. za užívání zahrady a přídomovní zahrady ve výši 5,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, funkční celek za 25,45Kč/m<sup>2</sup>/rok a rekreace za 5,-Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2012 148.

### **5.1.5. Nájemné v roce 2013 podle účelu užívání**

V tomto roce výrazně stoupl počet pronajímaných pozemků pro účely zahrady a přídomovní zahrady, ceny stanovené v průměru za 4,64 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Další nárůstem s ohledem na typ užívání byly funkční celky, které se pronajímaly za průměrné ceny 41,88 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

I tento rok se nadále pronajímaly pozemky k obdělávání a to ve výši 0,702Kč/m<sup>2</sup>/rok v katastrálních územích Radotín, Křeslice a Kunratice. Ostatní zemědělské účely byly ohodnoceny v průměrné výši 10,68Kč/m<sup>2</sup>/rok a pronajímány především v katastrálních územích Vysočany a Velká Chuchle. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2013 v počtu 162.

### **5.1.6. Nájemné v roce 2014 podle účelu užívání**

Zemědělské pozemky se v roce 2014 pronajímaly převážně za účelem zemědělská výroba s průměrnou sazbou ve výši 5,9346 Kč/m<sup>2</sup>/rok v katastrálních územích Bohnice, Královice, Nebušice i Řeporyje, ale také se dále pronajímalo za účelem funkčních celků za průměrnou sazbu 44,54 Kč/m<sup>2</sup>/rok, přídomovní zahrady a zahrady za 5,4091 Kč/m<sup>2</sup>/rok nebo rekreace za stanovenou průměrnou sazbu 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

V tomto období bylo nejvíce uzavřených smluv o užívání pozemků, které spadají do katastrálních území Čakovice, Nebušice, Řeporyje, Strašnice, Suchdol či Velká Chuchle. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2014 v počtu 138.

### **5.1.7. Nájemné v roce 2015 podle účelu užívání**

V roce 2015 již nedocházelo k výrazným rozdílům mezi počtem pozemků užívaných podle jednotlivých druhů. Do popředí vstupoval účel funkční celek s průměrnou sazbou 16,8342 Kč/m<sup>2</sup>/rok, užívání rekreace s průměrnou sazbou 7,4Kč/m<sup>2</sup>/rok nebo také chov domácího zvířectva s průměrným nájemným ve výši 3,6364 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Pozadu nezůstal ani účel zemědělské výroby s průměrnou sazbou 11,7856 Kč/m<sup>2</sup>/rok nebo zahrady s přídomovními zahradami s průměrnou cenou 3,6

Kč/m<sup>2</sup>/rok. Naopak pozemky v zahrádkářských koloniích již nejsou považovány za zemědělský účel, ale jako rekreace či volnočasové činnosti. Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2015 v počtu 101.

#### **5.1.8. Nájemné v roce 2016 podle účelu užívání**

V roce 2016 bylo, kromě zemědělské výroby se sazbou 9,29 Kč/m<sup>2</sup>/rok, nejvíce pronajímáno za účelem rekreace s průměrnou cenou 12,6154 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Dále pak to byl účel funkční celek s průměrnou sazbou 58,8869 Kč/m<sup>2</sup>/rok či zahrady a přídomovní zahrady za 7,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

V tomto roce se pronajalo nejvíce pozemků v katastrálním území Komořany, Velká Chuchle, Točná i Radotín s účelem užívání rekreace nebo zemědělská výroba či její neoddělitelná součást (např. manipulační plochy pro zemědělské stroje, stavby na zpracování zemědělských plodin atd.) Celkový počet inkasovaných pozemků byl v r. 2016 v počtu 129.

### **5.2 Shrnutí způsobu užívání za celé zkoumané období**

Pozemkový fond ČR i Státní pozemkový úřad ČR nabízel ve zkoumaném období různé druhy užívání pozemků, které mu byly ze zákona svěřeny do správy hospodaření. Nejčastějším způsobem užívání byla zemědělská činnost za účelem obdělávání orné půdy převážně na územích Třeboradice, Cholupice, Křeslice, Třebonice či Řeporyje.

Protože měl Pozemkový fond ČR přidělenou správu nad hojným počtem pozemků v pražských zahrádkářských koloniích, promítla se tato skutečnost v období 2009 až 2012 ve velkém množství pronajímání těchto pozemků. Na počátku se k tomuto užívání přistupovalo jako k zemědělské činnosti, tedy dnes bychom hovořili o propachtování nikoli o pronajímání. S platností Nového občanského zákoníku, však došlo k přehodnocení takového postupu, jelikož se jedná o činnost především rekreačního či volnočasového typu. Státní pozemkový úřad také přenechával do užívání pozemky s užíváním zahrady a přídomovní zahrady, přičemž se jedná o pozemky často příplacené k jinému pozemku, který tak tvoří jednotnou součást nebo o pozemky, které se nacházejí okolo stavby, převážně rodinného domu. Dále se pozemky nabízeli do užívání v případě zastavěných ploch, za účelem umístění

mobilních staveb, kterými byly např. prodejní stánky nebo marigotky nebo třeba za účelem možnosti odstavení osobních automobilů.

Výjimkou také nebylo pronajímání, později propachtování, pozemků pro účely chovu domácího zvířectva což v mnoha případech znamenalo užití pro pastvu domácích zvířat koz, ovcí nebo výběhu pro koně. Podobným účelem uzavírání smluvního vztahu byl chov včelstev nebo poštovních holubů.

Pronajímání se také týkalo pozemků vymezených dočasným nebo i trvalým zábořem. V tomto případě se však uzavíraly tzv. „speciální nájemní smlouvy“, s vymezenými podmínkami, tak aby nedošlo ke změně charakteru daného pozemku nebo podmínku odkupu pozemku v případě umístění trvalého záboru. Toto se však týkalo pouze výstavby určené k veřejně prospěšné stavbě.

### **5.3 Vývoj nájemného za celé zkoumané období**

Během doby věnované sumarizaci zjišťování údajů, již bylo možné usuzovat jen poměrně nízký vývoj průměrných cen za užívání jak za období působení Pozemkového fondu ČR tak Státního pozemkového úřadu ČR. Přirozeného vývoje dosáhl účel užívání zemědělské výroby, jejíž sazby za užívání jsou stanovovány vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními ceny zemědělských pozemků.

Oba úřady měly stanovené ceny pro jednotlivé účely užívání následovně:

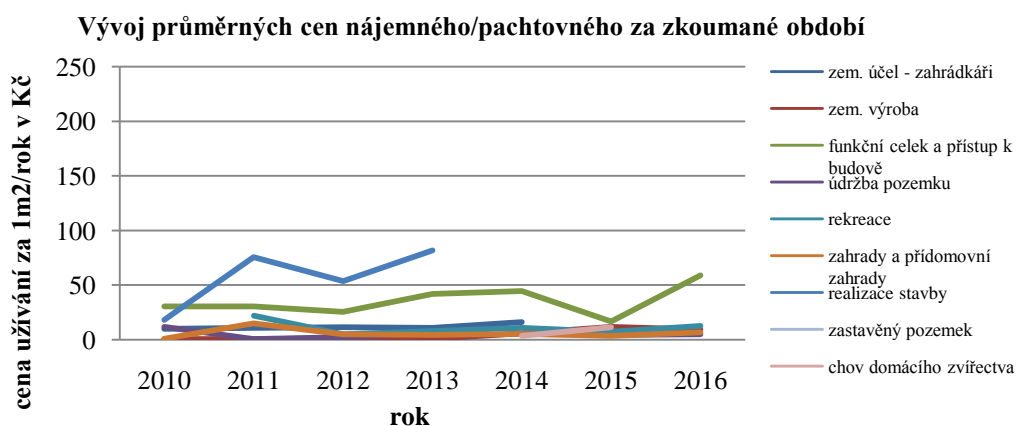
- zahrady a přídomovní zahrady byly pronajímány za 5,- až 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- rekreace za 11,- až 22,-Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- funkční celek za 5,- až 30,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- pozemky pod stavbou a zastavěné pozemky za 5,- až 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- údržba pozemku okolo 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok,
- parkování či užívání pozemku pro podnikatelskou činnost za 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Podíváme-li se na grafické znázornění, hodnoty se budou, někde mírně někde výrazněji, lišit. Především je to dáno tím, že Pozemkový fond ČR stanovil minimální roční nájemné ve výši 100,- Kč a Státní pozemkový úřad ČR toto minimální roční nájemné (i pachtovné) zvýšil na 500,- Kč ročně. Tato podmínka může ovlivnit výši



sazby stanovenou pro 1m<sup>2</sup>/rok a tím i vypočtené průměrné ceny nájemného za daný druh užívání v celém zkoumaném období.

Obrázek č. 5



K výraznému zvýšení cen sazeb pachtovného za obdělávanou půdu došlo v roce 2014. Tento výrazný nárůst byl ovlivněn stanovením 2,2 % z ceny pozemku dle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními ceny zemědělských pozemků.

V grafu, který znázorňuje vývoj cen zemědělské půdy pro účely zemědělské výroby, je zaznamenán pokles cen v roce 2015. K tomuto poklesu nedošlo z důvodu snížení výše sazeb, ale tím, že v tomto období byly propachtovávány pozemky v oblastech katastrálních území, která měla stanovené nižší hodnoty než pozemky propachtovávané v loňském roce v jiných katastrálních územích.

Obrázek č. 6



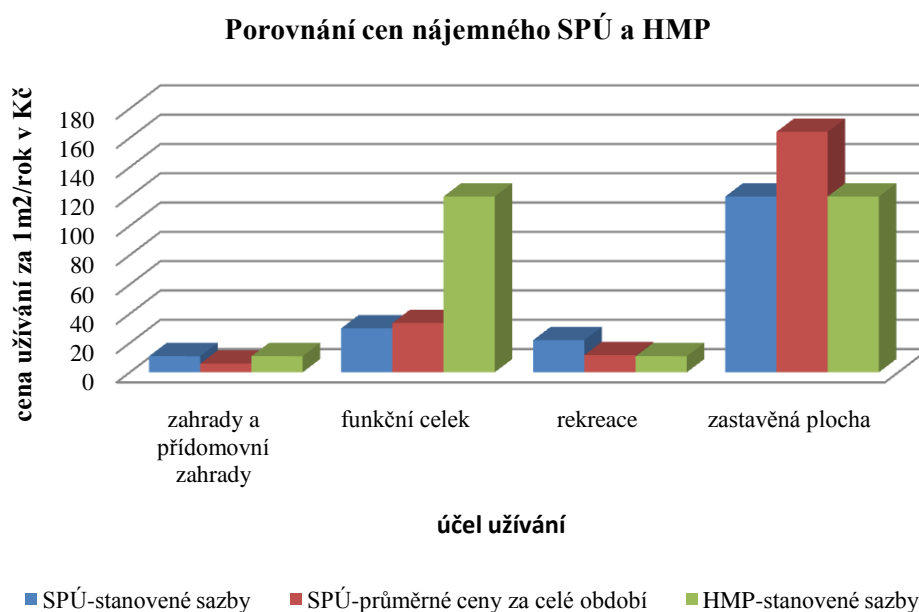
#### **5.4 Porovnání s cenami Státního pozemkového úřadu a hlavního města Prahy**

Hlavním rozdílem stanovení cen nájemného v porovnání mezi Státním pozemkovým úřadem a hl. m. Prahou je, že Státní pozemkový úřad stanovuje ceny nezemědělského účelu jako maximální sazbu za 1m<sup>2</sup>/rok oproti hlavnímu městu, které takového ceny stanovuje jako minimální. Z toho vyplývá, že ač jsou stanovené sazby obou úřadů podobné, skutečné užívání těchto pozemků se liší a to právě z toho důvodu, že město může využít i sazeb vyšších.

Protože skutečné užívání pozemků poskytované hl. m. Prahou a stanovení tak průměrných sazeb nájemného nebylo cílem této práce, porovnáme zde tedy pouze maximální ceny nájemného u Státního pozemkového úřadu a minimální sazby u nájemného stanovené hl. m. Prahou.

Porovnáваме pouze ty účely nájmu, které jsou pro oba úřady stejné a těmi jsou zahrady a přídomovní zahrady, funkční celky, rekreace a zastavěné plochy.

Obrázek č. 7



Zahradky a přídomovní zahrady jsou pronajímány Státním pozemkovým fondem za průměrné nájemné ve výši 5,9,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, ale v současné době již tento úřad pronajímá za tímto účelem pozemky s maximální sazbou 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Hlavní město Praha stejný účel užívání pronajímá za minimální hodnotu 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Z teoretického hlediska pronajímají oba úřady účel nájmu zahrady a přídomovní zahrady za stejnou hodnotu.

Funkční celky Státní pozemkový úřad pronajímá za průměrnou sazbu ve výši 33,6 Kč/m<sup>2</sup>/rok, v současné době za maximální nájemné 30,- Kč/m<sup>2</sup>/rok oproti hlavnímu městu, které stejný účel nájmu přenechává do užívání za minimální sazbu 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. V tomto případě je rozdíl výrazný a to 80,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, jestliže se hlavní město Praha bude držet minimální výše, v opačném případě může být rozdíl i vyšší.

Rekreační užívání je u Státního pozemkového úřadu vypočteno průměrné nájemné za 11,79 Kč/m<sup>2</sup>/rok a v současné době úřad dodržuje sazbu ve výši 22,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. V tomto případě inkasuje Státní pozemkový úřad nájemné vyšší než tomu je u hlavního města, které takovéto pozemky pronajímá za částku 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Zastavěné plochy byly Státním pozemkovým úřadem pronajímány v období 2009 až 2017 za průměrné ceny 164,17 Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž je zde nutné připomenout, že minimální sazba nájemného je tímto úřadem stanovena na 500,- Kč/rok a tato skutečnost může mít vliv na vypočtený průměr. Skutečně stanovená sazba za pozemky, které jsou zastavěné třetí osobou, ač se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu, je 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Totožné nájemné si inkasuje i hlavní město Praha.

## 6. DISKUSE

Oba úřady byly zřízeny pro spravování pozemků, které spadají do skupiny tzv. zemědělských, především s druhem pozemku, podle zapsání konkrétního pozemku v katastru nemovitostí, orná půda, ovocný sad, zahrada či trvalý travní porost. (Zákon č. 334/1992 Sb.) Území hl. m. Prahy je tak v tomto smyslu velmi specifické a to proto, že pozemků, které je možno obhospodařovat ryze zemědělským způsobem je výrazně méně než-li pozemků, které jsou ve většině případů pronajímány pro soukromé účely trávení volného času.

Z těchto důvodů bylo Krajským pozemkovým úřadem pro hl. m. Prahu přistoupeno před několika lety ke stanovení cen pro účely užívání jiné než zemědělské. Tyto ceny byly stanoveny s přihlédnutím k cenám pronájmů Magistrátu hl. m. Prahy i cenovému výměru stanoveného Ministerstvem financí ČR.

Vezmeme-li v úvahu ceny stanoveny pro jednotlivé účely užívání, zjistíme, že se od zkoumaného období nijak nezměnily a to i přesto, že se ceny na trhu během těchto let výrazně zvýšily. Hlavní příčina byla v neopatření možnosti navyšování ceny přímo v textu nájemních smluv, které by takovéto navyšování umožňovalo po právní stránce věci. V současné době je již zajištěna novelizace obsahu nájemních smluv, která obsahuje inflační doložku a dále je v počátečním řešení stanovení cen pronájmů pro nezemědělské účely na území města Prahy. V tomto případě je v diskusi, jakým způsobem by úřad mohl ceny stanovit. Možností je např. zadávání znaleckých posudků po vzoru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, (což by znamenalo dlouhý administrativní proces od podání žádosti o užívání po uzavření smlouvy) nebo stanovením podle cenové mapy Prahy s porovnáním s cenami Magistrátu hl. m. Prahy s přihlédnutím k účelu užívání a vydané vyhlášky Ministerstva financí popř. dalších aspektů.

## 7. ZÁVĚR

Cílem práce bylo zjištění vývoje nájemného především nezemědělského účelu užívání pozemků ve správě v prvních zkoumaných letech Pozemkového fondu ČR a v dalších letech ve správě Státního pozemkového úřadu, tento vývoj vyhodnotit a porovnat s cenami, které stanovuje Magistrát hl. m. Prahy.

Vývoj nájemného byl zjišťován náhledem do jednotlivých uzavřených smluv, během kterého bylo zjištěno, že v některých případech se stanovená sazba odlišuje od sazby, která je stanovena úřadem pro daný účel nájmu. K této skutečnosti bylo přistoupeno s ohledem např. na skutečný stav pozemku a jeho obtížné předání do užívání třetí osobě z důvodu jen velmi malého zájmu o užívání těchto osob. Tyto výkyvy měly za následek ovlivnění průměrné ceny za zkoumané období a tím způsobený zdánlivý rozdíl administrativně stanovených cen od těch skutečně účtovaných.

Podle údajů, které Magistrát hl. m. Prahy pro tuto práci poskytl, je zřejmé, že rozdíly ve výši stanovených cen sazeb, jsou pouze v určení její hranice, kdy Magistrát určuje ceny minimální oproti Státnímu pozemkovému úřadu, který je určuje jako maximální. Porovnání těchto dvou úřadů bylo možné provést pouze takto obecně, nikoli více do hloubky z důvodu nemožnosti získání cenových údajů k jednotlivým smlouvám, tak jak to bylo provedeno u smluv Státního pozemkového úřadu.

Výsledkem práce je zjištění, že úřad doposud neměl právně ošetřeny nájemní smlouvy, tak aby bylo možno průběžně, dle vývoje cen pozemků v České republice, stanovené nájemné zvyšovat. Tento fakt tedy vedl k tomu, že k vývoji prakticky nedocházelo. Ke změnám však docházelo v případě určení zemědělského a nezemědělského užívání, především se jednalo o zahrádkářské osady. Tyto oblasti jsou hlavně využívány pro odpočinek a trávení volného času jednotlivých nájemců, a proto bylo odstoupeno od určení užívání zemědělského k užívání nezemědělského účelu označovaného jako rekreace, což mělo jistě vliv na změnu výše sazby nájemného.

## **8. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ**

### **Kniha:**

Baudyš P., 2010: Katastr a nemovitosti. C. H. Beck, Praha, 291 s., ISBN 978-80-7400-304-2

Havlan P. a kol., 2010: Majetek státu v platné právní úpravě. Linde, Praha, 503 s., ISBN 978-80-7201-796-6

Havlan P. a kol., 2008: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Linde, Praha, 318 s., ISBN 978-80-7201-708-9

Kabelková E. et Dejlová H., 2013: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. C. H. Beck, Praha, 596 s., ISBN 978-80-7400-524-4

Krafík Z., Krafíková M., Spáčil J., 2001: Pozemky a právo: právní předpisy o půdě s komentářem. Orac, Praha, 191 s., ISBN 80-86199-28-2

Kubíková J., Ložek V., Špryňar P. a kol., 2005: Praha, Chráněná území ČR. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Praha, 304 s., ISBN 80-86305-00-7

Liška J., 1994: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí. Prospektrum, Praha, 408 s., ISBN 80-7175-014-X

Norton R. D., 2005: Agricultural Development Policy: Concepts and Experiences. John Wiley & Sons, Chichester, 540 s., ISBN 0470857803

Třebický V. et al., 2013: Prague Environment 2011, Yearbook – report on state of the environment. Magistrát hl. m. Prahy, Praha, 53 s.

Zeman K., 2013: Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby. Oeconomica, Praha, 316 s., ISBN 978-80-245 1915-9

**Periodika:**

Tekeliová M., 2014: Družstva a nájom pody. Agromagazín 5: 6

**Legislativní předpisy:**

Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, v platném znění

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

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

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

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

Zákon č. 509/1991, občanský zákoník

Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v platném znění

Cenový věstník Ministerstva financí, Výměr MF č. 1/2015, ročník XXXXII

Eliáš K., Svatoš M., 2014: Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v platném znění. Sagit, Ostrava, 320 s., ISBN 978-80-7208-920-8

**Internetový zdroj**

Banky.cz, 2017: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/nabyvací-titul-k-nemovitosti/>, 24. 9. 2017



Česká národní banka, 2017: Zpráva o inflaci/I 2013, online:

[https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/zpravy\\_o\\_inflaci/2013/2013\\_I/download/zoi\\_I\\_2013.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2013/2013_I/download/zoi_I_2013.pdf), 30. 9. 2017

Český statistický úřad, 2016: Krajská správa českého statistického úřadu v hl. m. Praze. Statistická ročenka hl. m. Prahy 2016, online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/32989369/33012016.pdf/fec95632-3c69-4a10-a20d-f5015ce16df3?version=1.5>, 15. 4. 2017

Český statistický úřad, 2017: Inflace, míra inflace – Medotika, online:

[https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz\\_se\\_rekne\\_inflace\\_resp\\_mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace), 30. 9. 2017

Český statistický úřad, 2017: Inflace – druhy, definice, tabulky, online:

[https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace), 30. 9. 2017

eAgri.cz, 2017: Státní pozemkový úřad, online: <http://eagri.cz/public/web/spu/>, 12. 4. 2017

spucr.cz, 2017: Co je SPÚ, online: <http://www.pfcr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu/co-je-spu>, 12. 4. 2017

### **Vnitřní předpisy SPÚ a PF ČR**

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2009

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2010

Metodické pokyny A č. 2/4, 2010

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2012

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2014

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2015

Metodické pokyny A č. 2/4/1/a, 2016

Metodické pokyny B č. 2/4, 2018

Metodické pokyny C, 2008

Hakl F., 2017; Určování ceny obvyklé pro účely převodu dle § 10 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb.

Preiningerová, 2016: Obecná úprava postupů při užívání nemovitých věcí, svazek A č. 2/4, 2017.

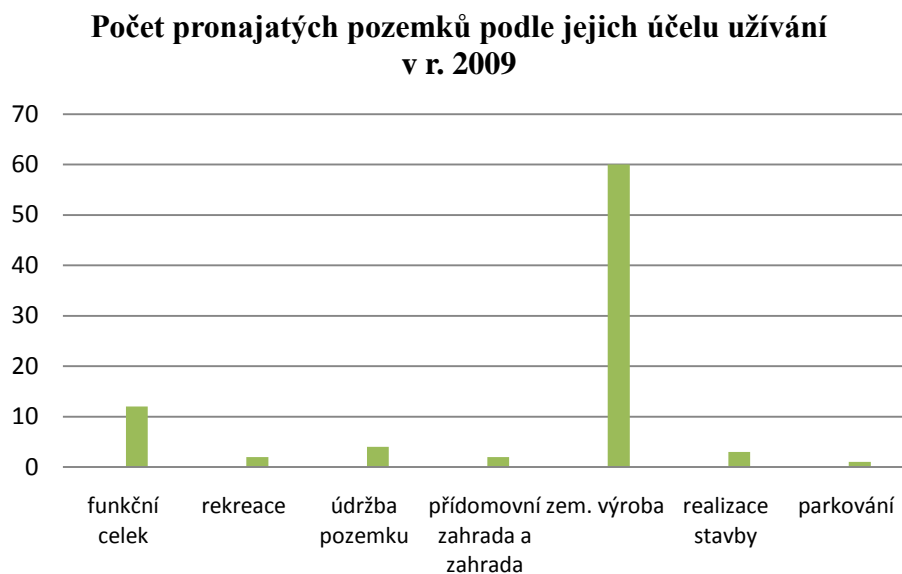
Preiningerová, 2016: Obecná úprava postupů při užívání nemovitých věcí, svazek A č. 2/4/1/a, 2017.

## 9. PŘÍLOHY

### Seznam:

- Příloha č. 1 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2009
- Příloha č. 2 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2010
- Příloha č. 3 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2011
- Příloha č. 4 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2012
- Příloha č. 5 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2013
- Příloha č. 6 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2014
- Příloha č. 7 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2015
- Příloha č. 8 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2016
- Příloha č. 9 - Žádost o užívání nemovité věci

## Příloha č. 1 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2009



## Příloha č. 2 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2010



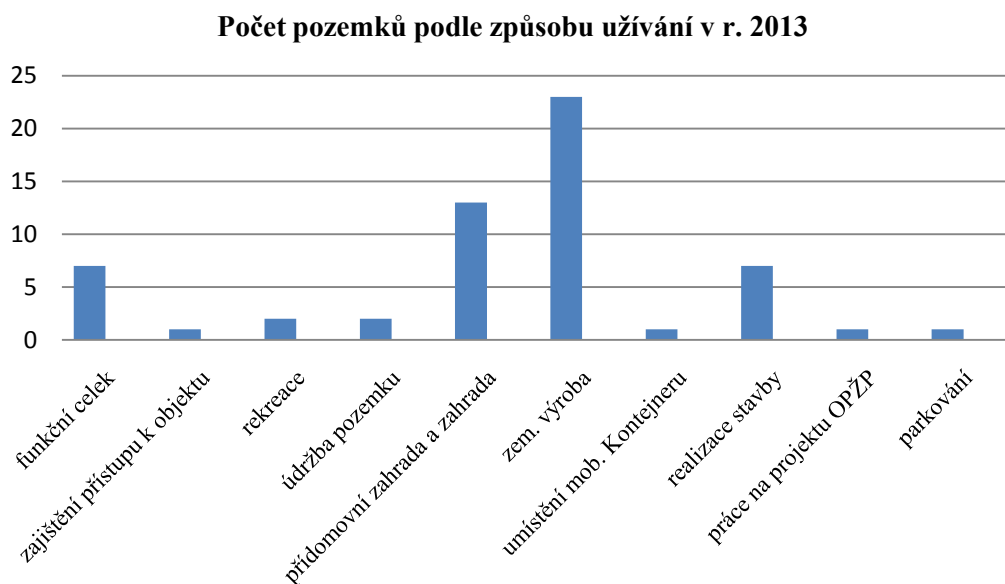
**Příloha č. 3 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2011**



**Příloha č. 4 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2012**



**Příloha č. 5 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2013**



**Příloha č. 6 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2014**



## Příloha č. 7 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2015



## Příloha č. 8 - Počet pronajatých pozemků podle jejich účelu užívání v r. 2016



## Příloha č. 9 – Žádost o užívání nemovité věci

### ŽÁDOST o užívání nemovité věci ve vlastnictví státu, se kterou je příslušný hospodařit SPÚ Evidenční číslo SPÚ:

#### I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ŽADATELE

##### 1. Fyzická osoba:

Příjmení	Jméno	Titul	r. č.*	
**				
Adresa trvalého pobytu: Obec		Ulice	PSČ	
**				
Státní občanství	Rodinný stav	Tel.	Fax	E-mail
**				
Osoba oprávněná jednat za žadatele:				
Příjmení	Jméno	Titul	r. č.*	

Pozn.: Přiložte prosím úředně ověřenou Plnou moc

\* osoby, které nemají přiděleno rodné číslo, vyplňují datum a rok narození

\*\* vyplňuje se v případě, že jde o pronájem manželům či zájemcům o pronájem vystupujícím ve shodě

##### 2. Právnícká osoba:

Název:				
Adresa sídla: Obec	Ulice	PSČ		
IČO	DIČ	Tel.	Fax.	E-mail
Osoba oprávněná jednat za právnickou osobu:				
Příjmení	Jméno	Titul	Funkce	

#### II. SPECIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ

Obec	Katastrální území	Druh evidence					Druh pozemku (budovy)
		KN	EN	PK	Graf. přiděl	Jiné k.ú.	
		Parcelní číslo					

Pozn.: V případě většího počtu nemovitostí použijte volný list Seznam pozemků (budov) požadovaných do užívání – viz příloha



### III. SPECIFIKACE ÚČELU UŽÍVÁNÍ

- za účelem provozování zemědělské činnosti.....
- za účelem provozování drobné zemědělské činnosti.....
- přídomovní zahrada.....
- k rekreaci .....
- jiné nezemědělské využití (přesně specifikovat) .....
- k podnikání

Žadatel prohlašuje, že výše uvedenou/é nemovitou/é věc/i již užívá od .....  
(přesné datum), doposud neužívá.

Škrtněte nevhodící se.

**IV.** Státní pozemkový úřad jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, tímto informuje žadatele jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této žádosti zpracovává pro účely realizace smlouvy, když tyto údaje zpracovává manuálně a automatizovaně. Státní pozemkový úřad tímto poučuje žadatele, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Žadatel si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. \*\*\*

**Prohlašuji/eme, že údaje uvedené v žádosti jsou pravdivé a úplné.**

Součástí žádosti je – není seznam pozemků požadovaných do užívání, ..... listů

Další přílohy : .....listů

.....listů

Datum .....

.....  
Žadatel  
podpis (razítko)

\*\*\* v případě, že formulář neobsahuje osobní údaje, je prohlášení ad IV.) neúčinné

#### Příloha k žádosti:

1. Plná moc v případě, že je žadatel zastoupen osobou oprávněnou jednat za žadatele.

#### Poučení:

- vyplňte, prosím, požadované údaje hůlkovým písmem a nevhodící se škrtněte,
- žádost se podává na místně příslušném pracovišti Státního pozemkového úřadu,
- na adresu uvedenou v této žádosti budou zaslány veškeré písemnosti,
- v případě, že žadatelem je právnická osoba, musí být žádost podepsána zástupcem právnické osoby uvedené v obchodním rejstříku,
- bude-li žadatel o užívání zastoupen zmocněncem na základě plné moci, opatřené úředně ověřeným podpisem, budou v této plné moci ověřeny identifikační údaje žadatele.

Zdroj: Metodické pokyny B č. 2/4, 2018