



Rádce pro zodpovědné vlastníky půdy

Přes sedmdesát procent plochy zemědělské půdy je dnes pronajímáno; to znamená, že na ní hospodaří někdo jiný, než její vlastník. Říká se, že z cizího krev neteče, a řada velkých zemědělců jako by se toho držela. Extrémně velké půdní celky oseté monokulturami urychlují vodní a větrnou erozi, způsobují úbytek ornice a ztrátu humusu. Utužené podorničí, vysoká spotřeba průmyslových hnojiv a pesticidů, to vše vede ke ztrátě schopnosti zemědělské půdy zadržovat vodu a přispívá k jejímu chemickému znečištění. Společným jmenovatelem všech těchto problémů je necitlivé velkoplošné obhospodařování půdy.

Uplynulá desetiletí nás přesvědčila o tom, že ani desítky studií, koncepcí, adaptačních plánů a strategií samy o sobě zásadní ozdravení naší krajiny nepřinesou. Je třeba vrátit se na zem, k naší těžce zkoušené půdě.

A proč by vás, jako vlastníka půdy mělo zajímat, co se s vaším pozemkem děje? Protože necitlivým obděláváním půda ztrácí na hodnotě. Nejen na hodnotě přírodní, ale i finanční. Půda je v současném právním řádu nemovitost, stejně jako např. byt. Stěží si lze představit situaci, kdy vlastním byt a vlastně ani nevím přesně kde, nezajímá mě, jak se nájemce k mému majetku chová a v jakém stavu mně byt jednou vrátí, a spokojím se s tím, že posílá nájemné. Podobnost s bytem navíc končí ve chvíli, kdy si uvědomíme, že ta nejcennější vlastnost půdy – její úrodnost – závisí na miliardách živých mikroorganismů, o které je nutno pečovat dlouhodobě. Na rozdíl od bytu se nemůžeme rozhodnout pro sebenákladnější „celkovou rekonstrukci“. Získat zpět úrodnost půdy je otázkou několika desetiletí, přičemž některé změny jsou nevratné. Na tom, jak o váš majetek v podobě půdy průběžně pečováno, skutečně záleží.

Průměrná výměra, kterou vlastní jedna fyzická osoba (či manželé), je 1 hektar¹. Často se ale jedná jen o pár desítek metrů čtverečních a někdo možná váhá, jestli i takové drobečky má vůbec smysl řešit. Má! I když je pozemek ztracen uprostřed lánu – a možná právě proto. Vlastník pozemku má nejvyšší možné právo ovlivnit, jak bude s jeho půdou nakládáno. A nakládání s půdou jednoho drobného vlastníka potom v praxi ovlivní i hospodaření na půdě, která se nachází v blízkosti.

V České republice je 3,2 mil. vlastníků zemědělské půdy, fyzické osoby vlastní 76 % z celkové výměry zemědělské půdy v ČR. V praxi to znamená, že téměř každý třetí občan ČR má v kapse kousíček onoho pomyslného klíče ke zdravější krajině. Zbývá jediné – odvaha ho použít.



¹ <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/aktuality/v-ceske-republice-ubyva-drobnych-vlastniku-pudy.html>

Jste vlastníkem půdy, nebo tušíte, že byste mohli být?

- Ujistěte se, co vlastníte. Na <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> lze nahlédnout do katastru nemovitostí, list vlastnictví (LV) vám potom poskytne úplný přehled o všech vámi vlastněných pozemcích v daném katastrálním území. Číslo svého LV zjistíte, pokud v daném katastrálním území vlastníte jakoukoliv jinou nemovitost, o které víte (např. rodinný dům). Funkce sloučení katastrální mapy a ortofotomapy (satelitního snímku) vám usnadní orientaci v terénu.
- Tušíte, že jste vlastníkem pozemků, ale nevíte vůbec nic dalšího? I zde existuje řešení. Navštivte osobně kteroukoliv pobočku katastrálního úřadu (<https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>), kde vám po prokázání totožnosti (občanským průkazem) zhotoví úplný přehled všech vámi vlastněných nemovitostí v celé ČR.

Jak poznat, že je o půdu pečováno dobře?

- Zajedťte se podívat, jak pozemek vypadá a co se na něm pěstuje. Ptejte se u zemědělce, který má pozemek v užívání, co v posledních letech pěstoval, kolik aplikoval pesticidů, kdy bylo provedeno hnojení statkovými hnojivy atd. Všechny tyto informace je zemědělec povinen dlouhodobě evidovat.
- Ujistěte se, že na vaší půdě nejsou patrné známky větrné či vodní eroze. Stali jste se svědky erozní události? Erozní událost můžete nahlásit pověřeným pracovníkům Státního pozemkového úřadu (jejich seznam najdete na <https://me.vumop.cz/editors/all/>), kteří erozní událost na místě prověří a zaevidují. V případě splnění příslušných podmínek erozní události (podrobně na <https://me.vumop.cz/docs/metodika.pdf>) může dojít k přeřazení pozemku do vyššího stupně ochrany v rámci elektronické evidence LPIS. Nově jsou tyto informace předávány i zástupcům příslušných samospráv, tedy obcím, v jejichž katastru k erozní události došlo.

...na základě rozboru půdy

- Můžete si nechat zpracovat rozbor půdy, na základě kterého zjistíte, v jakém stavu se aktuálně vaše půda nachází. Cenné informace o této možnosti najdete zde http://www.farmy.cz/dokumenty/metodika_pudniho_pruzkumu.pdf, nebo zde <https://knihovna.vumop.cz/documents/1144>. Pro základní stanovení kvality půdy lze



využít „agrochemický rozbor půdy“. Podle aktuálního ceníku VÚMOP se jeho cena pohybuje v řádu stovek korun.

- Informace o kvalitě zemědělské půdy jsou evidovány také v neveřejné části evidence půdy LPIS - k údajům se tak dostane pouze zemědělec, který na této půdě hospodaří. Zde jsou obsaženy údaje z činnosti jak orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, tak ÚKZÚZ (Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský). Monitoring probíhá v pravidelných intervalech, agrochemické zkoušení půd se provádí každých šest let.
- Výsledky agrochemického zkoušení a monitoringu půd poskytuje ÚKZÚZ na základě žádosti i vlastníkovu pozemku. Formulář žádosti o předání výsledků najdete zde <http://eagri.cz/public/web/ukzuz/portal/formulare-ke-stazeni/hnojiva-a-puda/predani-vysledku-1.html>. Správní poplatek se odvíjí od počtu stran předávané zprávy.
- A kde hledat legislativní oporu? Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ukládá povinnost zachovávat kvalitu půdy tak, aby nebyla znečišťována nad přípustnou mez. Konkrétní limitní hodnot rizikových prvků a látek, které sledují kontrolní orgány, jsou obsaženy ve vyhlášce č. 13/1994 Sb. a č. 153/2016 Sb.
- Kvalitu půdy kontroluje ČIŽP (Česká inspekce životního prostředí), ale také obecní úřady obcí s rozšířenou působností (podle § 15 písm. d) zákona o ochraně ZPF). ÚKZÚZ pak provádí kontrolu v souvislosti s používáním hnojiv a dalších látek (např. kalů a sedimentů). Za účelem zajištění bezpečnosti vstupů a podmínek produkce potravin a krmiv se pak provádí agrochemické zkoušení půd a monitoring zemědělských půd podle zákona č. 156/1998 Sb., o hnojivech.

... pozorováním přímo na místě

Následující text vychází z „Doporučené péče o půdu pro nájemce nadační půdy“, zpracované Nadací Pro půdu.

Úrodná půda s optimálním obsahem kvalitního humusu, s bohatou mikrobiální činností, s dobrou, drobtovitou strukturou, půda, která je tmavá díky přítomnosti humusu a voní díky přítomnosti aktinomycet a dalších organismů, je nejlepším předpokladem pro zdravý růst rostlin.

Pro průběžné zjišťování stavu půdy doporučujeme:

- průběžně věnovat pozornost senzorickému (smyslovému) posuzování půdy: rozemnout půdu, podívat se na drobtovitost struktury, barvu, přítomnost hrud, přivonět;
- provádět rýčovou zkoušku, při níž ověřujeme strukturu půdy, prokořenění (směřují kořínky přímo dolů, nebo jsou nuceny uhýbat a kroutí se - toto je známka utužení), přítomnost žížal, přítomnost utužení atd.;
- vykopat půdní sondu: umožní poznat půdu do větší hloubky než rýčová zkouška;
- sledovat růst rostlin, jejich barvu, poruchy apod. (půdoznalec F. Sekera: „Rostlina mluví!“), výskyt louží na poli po dešti a podmáčených míst (signalizace utužení);



- sledovat charakter porostu – je vyrovnaný, nebo jsou v něm rozdíly v barvě, ve výšce – může se jednat o podmáčené místo atd.;
- sledovat výskyt doprovodných rostlin (plevelů) – např. pcháč oset upozorňuje na utužení;
- sledovat výskyt škůdců – např. listopas čárkovaný se v porostech jetele (hrachu, bobu, vikve, vojtěšky a dalších) projevuje zoubkovaným okusem okrajů lístků, velkým problémem je to, že jeho larvy se živí hlízkami na kořincích plodin;
- zajistit laboratorní zjištění obsahu humusu v půdě.

Nejste spokojeni s tím, jak se na vaší půdě hospodaří? Potom máte v zásadě tři možnosti, jak dále postupovat.

1. Úprava smluvních podmínek

- Dohleďte smlouvy či jiné podklady, na základě kterých je pozemek užíván zemědělcem neboli propachtován (pacht je zjednodušeně obdoba nájmu, která však pachtýři – uživateli umožňuje si z předmětu užívání ponechat i výnosy, termín je používán zejména v souvislosti se zemědělskou půdou) a zjistěte, jak je ve smlouvě ošetřeno zachování kvality půdy.
- Nejste spokojeni s podmínkami vaší smlouvy se zemědělcem? Vyjasněte si svoje představy a kontaktujte zemědělce. Pokuste se provést změny formou dohody smluvních stran. Jedná se o zdaleka nejjednodušší způsob, kdy lze provést změny bez ohledu na výpovědní doby a zákonné důvody.
- Nedaří-li se vám dohodnout, můžete k vyjednání lepších smluvních podmínek využít pomoc mediátora mediatori.justice.cz.

Ukončení smluvního vztahu

- Nedospějete-li ani tak k dohodě, je na místě uvažovat o ukončení smluvního vztahu. Zjistěte, na jakou dobu je uzavřena vaše smlouva. Řada zemědělských dotací je vázána na pětileté období, většina smluv je proto koncipována dobu určitou v délce 5 let. Pokud se doba smluvního ujednání nebo ujednaná výpovědní doba (za předpokladu, že výpověď již byla dána), blíží ke konci, máte jedinečnou příležitost jednat o nových smluvních podmínkách. Není-li ujednána doba trvání smlouvy a není-li výpovědní doba uvedena vůbec, potom jde o smlouvu na dobu neurčitou, a výpovědní doba činí ze zákona 12 měsíců (tato doba musí ovšem uplynout ke konci hospodářského roku, tj. před 30. zářím, v praxi je tudíž zpravidla delší).



Ukončení řádné

- Není-li důvod k ukončení smluvního vztahu bez výpovědní doby, je nutné počkat, až uplyne doba, na kterou byl smluvní vztah sjednán (u smluv na dobu určitou bez ujednaných výpovědních důvodů a výpovědní doby), nebo dát výpověď z pachtu a počkat, až uplyne výpovědní doba.
- Má-li pacht skončit uplynutím doby (nikoliv výpovědí), je nutné dát v přiměřené době předem najevo, že smluvní vztah skončí, nebo nejpozději do 1 měsíce od uplynutí doby pachtu vyzvat pachtýře k vyklizení a vrácení pozemku.
- Má-li pacht skončit uplynutím výpovědní doby, je nutné výpověď za účelem ukončení smlouvy prokazatelně doručit zemědělci (např. formou doporučeného dopisu). Obsahem výpovědi musí být: označení adresáta, specifikace co se vypovídá (o jaký pozemek a pachtovní vztah se jedná), informace, že se vypovídá a podpis propachtovatele.
- Doručit výpověď pachtýři je nutné tak, aby výpovědní doba uplynula koncem pachtovního roku, který je v případě zemědělských pachtů (neujednávají-li si strany ve smlouvě jinak) období 1. 10. – 30. 9. následujícího roku. Je tedy dobré smlouvy vypovídat nejpozději v září, neboť běžná výpovědní doba je dvanáct měsíců nebo je počítána na roky. Výpovědní doba začíná běžet v okamžiku doručení výpovědi pachtýři. Uplynutím výpovědní doby smluvní vztah končí.

Ukončení bez výpovědní doby (mimořádné)

- Zjistěte, zda byly nad rámec zákona (občanský zákoník) ujednaný další výpovědní důvody, příp. důvody pro odstoupení od smlouvy.
- Pokud jsou porušovány závazky vyplývající ze smlouvy (nebo zákon), lze při splnění zákonem stanovených požadavků (formální, obsahové) vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Jedná se potom o výpověď bez výpovědní doby (okamžitá výpověď), nebo odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy je spíše výjimečné, použití tohoto postupu je potom vhodné konzultovat s právníkem.
- Okamžitou výpověď je možné použít tam, kde to umožňuje zákon, nebo smlouva. Obecnými zákonnými důvody pro ukončení pachtu bez výpovědní doby je například propachtování pozemku jinému zemědělci, změna způsobu užívání pozemku bez vašeho souhlasu, či porušování povinností zvláště závažným způsobem, které způsobí značnou újmu druhé straně.
- Okamžitá výpověď musí být prokazatelně doručena pachtýři (účinky nastávají doručením, v tu chvíli končí smluvní vztah) a musí obsahovat: označení adresáta, co se vypovídá a že se vypovídá, a také proč (musí být uvedeny důvody s odkazem na smlouvu nebo občanský zákoník, včetně popisu faktických skutkových okolností), podpis propachtovatele.



Nastavení nových smluvních podmínek

- Při nastavování nových podmínek můžete do smlouvy vložit cokoliv, co není v rozporu se zákonem, nebo dobrými mravy. Lze vložit např. taxativní výčet povinností nebo zakázaných činností. Vždy je vhodné uvést také generální (obecnější) výrazy, např. „chovat se v souladu s povinnostmi, zejména...“
- Obecné vzory pachtovních smluv můžete nalézt zde http://www.farmy.cz/dokumenty/PACHTOVNI-SMLOUVA-vzor-2016-FARMY_CZ.pdf. Nicméně vždy je třeba smlouvy přizpůsobit aktuálním podmínkám a požadavkům smluvních stran, tedy nelze opomenout specifika konkrétní pozemkově právní situace.
- Na stránkách Ministerstva zemědělství jsou definovány standardy DZES (Dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy) <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/kontroly-podminenosti-cross-compliance/dobry-zemedelsky-a-environmentalni-stav/?fullArticle=1>), které lze považovat za jakési minimum, které by měl vlastník smluvně požadovat.
- Chcete-li jít ještě o krok dál, můžete využít vzoru „zprísněného DZES“, který jsme pro vás připravili ve spolupráci s pedoložkou Ing. Alžbětou Randusovou a který se může stát přílohou vaší pachtovní smlouvy. Ke stažení [zde](#). Pokud se rozhodnete této možnosti využít, nezapomeňte se v textu smlouvy na tuto přílohu odkázat.
- V ideálním případě lze požadovat hospodaření v ekologickém režimu. Na kontrolu takového způsobu hospodaření existují určené organizace (<https://pro-bio.cz/>).
- Vymínit si konkrétní podmínky pro užívání svého pozemku může v praxi znamenat, že v obdobném režimu bude obhospodařován celý půdní blok. Šance se ještě zvýší, pokud se vlastníci dokáží sjednotit – např. formou sdružení vlastníků, nebo jen neformální dohodou na podmínkách, ze kterých nechtějí ustoupit.

... a dohled nad jejich dodržováním

- Veškeré smluvní ujednání je bezzubé, pokud nebude kontrolovatelné.
- Teoreticky je možné na základě půdního rozboru zkontrolovat stav půdy na začátku užívání a po několika letech kontrolu opakovat. Více k této otázce najdete v kapitole „Jak poznat, že je o půdu dobře pečováno?“
- Všechny provedené operace je zemědělec povinen dlouhodobě evidovat (např. v agronomickém deníku). I právo nahlížet do této evidence lze ve smlouvě ošetřit.
- Většina velkých zemědělců si nechává každoročně zpracovávat vlastní rozborů půdy. I o tyto údaje se můžete pokusit (např. prostřednictvím sdružení vlastníků) požádat.

POZOR!

- Je běžnou praxí, že zemědělci (v právní terminologii pachtýři) rozesílají vlastní návrhy smluv, ve kterých „to zkouší“. Součástí takových smluv může být 10-ti letá výpovědní lhůta, předkupní právo, souhlas s podpachtem... Až pokud se vlastník ozve, jsou



připraveni jít daleko od původních požadavků, jen aby jim jeden kousíček lánu „nevypadnul“.

- Součástí návrhu smlouvy může být předkupní právo k pozemkům, někdy i s věcněprávními účinky (zapsané do katastru nemovitostí). Jedná se o povinnost nabídnout půdu vždy napřed předkupníkovi (tedy zemědělci, který s vámi smlouvu uzavírá) v případě, že byste se rozhodli půdu prodat. Vždy pečlivě zvažte, zda vůbec chcete předkupní právo ke svým pozemkům komukoliv poskytnout. Více informací k otázkám spojeným s prodejem půdy najdete zde <http://www.farmy.cz/otazky/>.
- Pozor na „souhlas k podpachtu“, který může být ve smlouvě taky uveden. V minulosti byly běžné vzájemné výměny pozemků mezi zemědělskými podniky (pachtýři). V současné době vyplývá přímo z občanského zákoníku, že k podpachtu je třeba výslovného souhlasu vlastníka pozemku.

2. Ukončení smluvního vztahu se zemědělcem a hledání nového

Pokud jste se rozhodli ukončit dosavadní smluvní vztah se zemědělcem, ale nemáte v úmyslu sami pozemek využívat, je na místě hledat nového hospodáře.

- Při hledání nového hospodáře vám může pomoci elektronický registr půdy LPIS (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/>). Zde najdete informace o tom, kdo hospodář na pozemcích ve vašem okolí (včetně informace, v jakém režimu hospodář – konvenční zemědělství, biozemědělství atd.), a můžete si vytipovat komu půdu nově nabídnout. O možnostech registru LPIS se dočtete zde <http://www.farmy.cz/lpis/>.
- Při hledání nového zemědělce může pomoci také Asociace soukromého zemědělství (www.asz.cz), která vede databázi soukromých zemědělců.
- Chcete-li nabídnout půdu ekologickému zemědělci, zaregistrujte se do databáze Nadace Pro půdu, jejímž cílem je propojovat vlastníky pozemků se zájemci o ekologické hospodaření (<https://nadacepropodu.cz/chci-hospodarit/>).
- Nabídnout vaši půdu můžete nejen k zemědělskému využití, ale i k vytváření krajinných prvků. Blíže popsáno v kapitole „...nechcete hospodařit, ale vytvořit něco smysluplného“.

3. Ukončení smluvního vztahu se zemědělcem a převzetí pozemku do vlastní péče

V případě, že se rozhodnete převzít pozemek do vlastní péče, hledejte v první řadě odpověď na otázku, zda je pozemek přístupný, tedy existuje-li k němu přístupová komunikace.

Ano, pozemek je přístupný



- V ideálním případě je váš pozemek fyzicky přístupný a zároveň je tato cesta zakreslena v katastrální mapě. Může ovšem nastat situace, kdy cesta je zakreslena, ale fyzicky neexistuje.
- V případě, že v katastru byly provedeny pozemkové úpravy, máte nárok na bezplatné zaměření vašich pozemků, včetně přístupové cesty (každý si může nechat 1x v terénu vytyčit). Přístupová cesta je zpravidla součástí tzv. společných zařízení, v opačném případě je ovšem potřeba počítat s tím, že i údržba této cesty bude na vás.

...a chcete začít hospodařit

- Vyzkoušet si skutečný život na farmě můžete například prostřednictvím www.woof.cz. Přihlásit se lze i do programu inkubačních farem: <http://asociaceampi.cz/inkubacni-farmy>
- Formální vzdělání pak lze získat rekvalifikačním kurzem, například v Táboře <https://szestabor.cz/kurz-obecných-zemědělských-cinnosti>, nebo na jiné SZŠ která kurzy pořádá. Poté se již můžete registrovat jako zemědělský podnikatel.
- Cenné informace lze načerpat například zde <http://www.agroporadenstvi.cz>, případně se můžete i obrátit na akreditovaného poradce MZe <http://eagri.cz/public/app/eagricis/Forms/Lists/RegistrPoradcu/RegistrPoradcuListPage.aspx>, případně si zaplatit nezávislého poradce <http://www.pvagri.cz>.
- Poradenství zdarma nabízí svým členům i některé ze stavovských organizací. Ekologicky hospodařící zemědělci se mohou obrátit na www.pro-bio.cz, které má pro své členy poradce v Regionálních centrech, obdobně má poradenství pro své členy také Asociace soukromých zemědělců www.asz.cz.
- Zahájení činnosti mladých zemědělců je (při splnění všech podmínek) dotačně podporováno – více informací například zde <http://www.promea.cz/news/71/64/PODPORA-ZAHAJENI-cINNOSTI-MLADYCH-ZEMEDELCU>.
- Zůstane-li půda i nadále v zemědělském registru LPIS, lze na ni dále čerpat platby v rámci agroenvironmentálně - klimatických opatření <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014-opatreni/m10-agroenvironmentalne-klimaticke/>. Pozor – tyto platby mohou čerpat pouze zemědělské podnikatelé, nebo aktivní zemědělci (vysvětlení pojmů viz https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fzpravy%2Fsaps%2Fjz%2F1426842609198.pdf).
- Je na zvážení, zda množství administrativy vyváží finanční přínos (z praxe nemá vůbec smysl u pozemků cca pod 1 ha).

... nechcete hospodařit, ale vytvořit něco smysluplného

- Zajímejte se, jak vypadá územní plán obce. Není vaše půda součástí plánovaného ÚSES (Územního systému ekologické stability)? Pokud ano, můžete získat vyšší podporu pro realizaci přírodních prvků, lze očekávat vyšší zainteresovanost obce



atd. Více informací k ÚSES najdete zde

https://www.mzp.cz/cz/uzemni_system_ekologicke_stability

- Na utváření krajinných prvků lze čerpat finance z OPŽP (Operační program životní prostředí) <https://www.opzp.cz/o-programu/podporovane-oblasti/prioritni-osa-4/>. Jedná se o „velké evropské“ peníze, a tomu odpovídá také administrativní náročnost. Lze proto jen doporučit spojení s obcí, zkušenou neziskovou organizací, či dotačním poradcem.
- Program péče o krajinu https://www.mzp.cz/cz/program_pece_o_krajinu je oproti tomu zdrojem, na který si může troufnout i méně zkušený žadatel. Pomoc a radu poskytnou regionální pracoviště AOPK <http://www.ochranaprirody.cz/regionalni-pracoviste/>
- I bez dotací lze smysluplně hospodařit, např. zatravnit tomkou vonnou (velmi žádaná jako seno, které lze odprodávat).
- Pokud se rozhodnete vytvořit na svých pozemcích krajinný prvek, lze ponechat půdu i ladem, ovšem jen pokud to nebude v rozporu s jinými předpisy. Je třeba především respektovat § 3 zákona o rostlinolékařské péči, který vlastníkově ukládá, aby zjišťoval a omezoval výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat. Vlastník sousedního pozemku (např. alergik) by se mohl bránit i podle § 1013 občanského zákoníku, neboť neudržovaný pozemek by mohl být zdrojem nežádoucích imisí.
- V případě utváření remízků je třeba obrátit se na příslušný obecní úřad s žádostí o územní souhlas, je-li pozemek větší než 300m². V případě menší rozlohy žádné povolení nepotřebujete. U výsadeb nad 1000m² je potom třeba územní rozhodnutí a změny musí navrhovat autorizovaná osoba.
- Další možností je propojení s pozemkovým (či jiným) spolkem v blízkosti <https://csop.nap.cz/Prehled.aspx>, obrátit se můžete také na místní myslivecké sdružení <https://www.cmmj.cz/Rozcestnik/Myslivecka-sdruzeni.aspx>). Nabídnout pozemek k smysluplnému využívání můžete také obci.

Bohužel, pozemek je nepřístupný

- V případě, že v katastru nebyly ještě provedeny KPÚ (komplexní pozemkové úpravy) může nastat situace, kdy chybí přístupová cesta a k vašim pozemkům se nelze dostat.
- Můžete oslovit zemědělce, který na pozemcích hospodaří a pokusit se o směnu pozemků za jiné, dostupné (je-li vlastníkem takových pozemků).
- Můžete se pokusit o dohodu s vlastníkem pozemků, přes které byste se potřebovali dostat (formou odprodeje části pozemku, věcným břemenem průjezdu atd.).

- Můžete se také obrátit na soud, který rozhodne v rámci institutu „nezbytné cesty“ (jedná se ale o zdlouhavé a finančně náročné řešení). Pozor – i nezbytná cesta je úplatná!
- Ideálním, nicméně zdlouhavým řešením je realizace komplexních pozemkových úprav v daném katastru. V rámci KPÚ je řešeno nejen zpřístupnění pozemků, ale také vyjasnění hranic a vlastnictví pozemků, vyčlenění prostoru pro tzv. společná zařízení (cesty, biocentra a biokoridory atd.). Dobře provedené KPÚ se mohou stát pro krajinu požehnáním. Více k této problematice např. zde <https://www.spucr.cz/pozemkove-upravy/pozemkove-upravy-a-tvorba-krajiny>
- Realizace KPÚ se řídí zákonem č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který definuje také podmínky, za kterých mohou být KPÚ zahájeny. Komplexní pozemkovou úpravu musí pozemkový úřad zahájit vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy řešeného katastrálního území.
- Pozemkové úpravy byly ukončeny ca v třetině katastrů ČR. Informace o tom, jestli KPÚ proběhly či probíhají i u vás najdete zde <https://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>.

Specifické případy, aneb může se stát...

Pozemky jsou obhospodařovány bez právního důvodu

- Může nastat situace, kdy na pozemcích je hospodařeno bez právního důvodu, tedy bez jakéhokoliv smluvního ujednání a vlastník půdy nedostává žádné pachtovné.
- V tomto případě je možné narovnat vztah, kdy zemědělec (pachtýř) a vlastník pozemku dodatečně uzavřou smlouvu. Pachtovné lze žádat i tři roky zpět.
- Pokud se strany nedohodnou, pak je na místě žaloba na vyklizení pozemků, neboť dochází ze strany zemědělce k neoprávněnému obohacování.
- Pozor na situaci, kdy vypršela smlouva na dobu určitou (příp. smlouvu nelze dohledat). Vlastník musí zemědělce prokazatelně vyzvat k obnovení/ukončení smluvního vztahu, jinak se automaticky o rok prodlužuje!
- Může nastat situace, kdy sice neexistuje písemná smlouva, ale vlastník si přesto bere od zemědělce pachtovné. Zde se jedná o smluvní vztah, přestože není ošetřen písemně. Veškerá vzájemná práva a povinnosti potom vyplývají z občanského zákoníku.

Nejasné vlastnictví pozemků

Samostatnou kapitolou jsou různé nejasnosti ohledně vlastnictví pozemků, typicky v případě dědiců v zahraničí, nedořešených restitučních nároků atd. Zde je třeba situaci řešit individuální právní cestou.



V tuto chvíli běží desetiletá lhůta (končí 31. 12. 2023), během níž ÚZSVM (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových) ve spolupráci s katastrálními úřady vyzývá vlastníky, kteří nejsou v katastru nemovitostí dostatečně identifikováni, aby se o své pozemky přihlásili. Pokud tak neučiní, uplynutím této lhůty přejde vlastnické právo k těmto pozemkům na stát (Českou republiku).

Máte-li podezření, že jste vlastníky pozemku, je třeba si na příslušném katastrálním úřadě (<https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>) vyžádat informace o pozemku, zjistit zda existují nějaké nabývací listiny (ve sbírce listin nebo pozemkových knihách), hledat v pozůstalostech. Informace z katastru si může vyžádat kdokoliv na základě občanského průkazu, bez ohledu na vztah k dotčenému pozemku.

Zpracovala: ing. Miroslava Floriánová, Nadace Partnerství

Konzultanti: Doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc., JUDr. Jakub Hanák, Ph.D. a JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D. z katedry práva životního prostředí a pozemkového práva Masarykovy univerzity

Poděkování za spolupráci patří také:

Nadaci Pro půdu, Svazu vlastníků půdy ČR, Institutu cirkulární ekonomiky, Rezekvítku, Evropskému informačnímu projektu, Asociaci místních potravinových iniciativ a obci Žirov.

Rádce vznikl za laskavého přispění Nestlé Česko jako součást aktivit Pro vodu v krajině.