

1. ÚVOD	9
2. VYMEZENÍ ROLE ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY VE SPOLEČNOSTI, PŘEHLED PROBLEMATIKY.	11
2.1. Postavení ve společnosti.	11
2.2. Provázanost role zemědělské půdy ve společnosti	14
3. ZÁKLADNÍ SOUVISLOSTI POLITIKY VE VZTAHU K ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ	16
3.1. Přehled politických souvislostí ve vztahu k vlastnictví půdy	16
3.2. Cíle zemědělské politiky a jejich reformy.	21
Zemědělská politika v ČR	21
4. PRÁVNÍ ÚPRAVA POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ K PŮDĚ V ČESKÉ REPUBLICE.	24
4.1. Vlastnictví půdy	24
4.2. Realizace vlastnického práva k půdě a jeho vztah k veřejnému zájmu	24
Vlastnické vztahy k půdě.	25
Nabývání půdy (vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům).	26
Zánik vlastnického práva k půdě.	28
Ochrana zemědělských pozemků	28
Omezení vlastnického práva k pozemku.	28
Změna definice pozemku	29
4.3. Vlastník a jeho pozice podle Nového občanského zákoníku	29
Změny v sousedských právech	30
Posílení předkupního práva	30
(Staro)nový institut pachtu	31
Pachtovní smlouva a její náležitosti	31
5. PRÁVNÍ ÚPRAVA POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ VE VYBRANÝCH ZEMÍCH EU	33
5.1. Vybrané právní a společenské faktory týkající se nákupu a jiných dispozic s půdou	33
Úloha pozemkového práva	33
Účel právního předpisu	34
Ochrana životního prostředí	34
Požadavek odborného vzdělání	35
Omezení nabývání půdy zahraničními osobami.	35
Zvýhodnění osob při nabývání půdy	36
Veřejný zájem při nabývání pozemků.	37
Splnění určitých podmínek pro nabytí půdy	38
Vlastnická struktura, role stavovských nevládních organizací.	38
5.2. Právní režim prodeje půdy a pachtu a jeho společenská úloha.	39
Prodej zemědělské půdy.	39
Souhlas s prodejem pozemku	40
Úloha notáře	42
Pacht	42
Pachtovní smlouva a její náležitosti	43
Schválení pachtovní smlouvy.	44
Doba pachtu	45
Pachtovné	47
Snížení pachtovného	49
Práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře	49
Pachtýř má dvě základní povinnosti:	50
Ochrana pachtýře	52
Vztah pachtu k předkupnímu právu	54
Stav pozemku při vzniku a ukončení pachtu pozemku	55
Veřejný zájem	56

5.3. Exkurz do právní situace s půdou v zemích střední a jihovýchodní Evropy	58
Předkupní právo	58
Podmínky pro nabytí zemědělské půdy	58
Maximální výměra zemědělské půdy	59
Omezení práv zahraničních osob při nabývání pozemků	60
Nájem (pacht) zemědělské půdy	60
6. KVANTITATIVNÍ VÝVOJ TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ V ČR.	61
6.1. Cena půdy	61
6.2. Vývoj výměry zemědělských podniků v rozdělení dle právních forem	63
6.3. Vztah ceny půdy a velikosti pozemku	66
6.4. Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů ve vztahu k právní formě vlastnictví	66
6.5. Mezinárodní porovnání vybraných ekonomických indikátorů v závislosti na regulaci trhu s půdou	68
6.6. Vývoj zaměstnanosti v zemědělství	73
6.7. Ověření ekonomických vazeb nákupu zemědělské půdy	76
6.7.1. Metodika zpracování dat	77
6.7.2. Zpracovaná data	77
6.7.3. Výsledky šetření majetkové propojenosti kupců zemědělské půdy	78
6.8. Názor veřejnosti na regulaci trhu s půdou podle dotazníkového šetření provedeného na ÚZEI v roce 2015	82
6.9. Ekonomické souvislosti vývoje tržní ceny půdy	83
6.10. Problematika nových zemí Německa	83
7. ZÁVĚRY A VÝCHODISKA	85
7.1. Společná zemědělská politika v rámci EU	85
7.2. Specifická právní úprava v zemích EU.	85
7.3. Impulsy pro právní úpravy.	87
7.4. Ekonomické a společenské souvislosti	87
7.5. Cesty dalšího vývoje	90
8. LITERATURA.	91
Přehled právních předpisů	97
PŘÍLOHY	100
Příloha 1 PRÁVNÍ NORMY VYBRANÝCH ZEMÍ PRO ŘEŠENÍ VYBRANÝCH ASPEKTŮ TRHU S PŮDOU	100
Příloha 1.1 Účel zákona	100
Holandsko	100
Maďarsko	100
Dolní Rakousy	101
Horní Rakousy	101
Rumunsko	101
Dánsko	101
Německo	102
Francie	102
Polsko	103
Slovensko	103
Lotyšsko	103
Slovinsko	103
Bulharsko	103
Litva	103
Estonsko	103
Příloha 1.2. Výňatky zákonů jednotlivých zemí k přednostnímu právu na nákup pozemku	104
Belgie	104
Bulharsko	104
Litva	105

Slovinsko	106
Estonsko	107
Lotyšsko	107
Polsko	108
Slovensko	109
Holandsko	111
Francie	112
Maďarsko	122
Dolní Rakousy	123
Horní Rakousy	123
Německo	124
Rumunsko	125
Příloha 1.3. Právní normy vybraných zemí pro dobu nájmu (pachtu)	128
Slovinsko	128
Bulharsko	128
Dánsko	128
Francie	128
Velká Británie	151
Rakousko	151
Německo	153
Příloha 1.4. Právní předpisy k bydlišti	156
Bulharsko – Zákon o vlastnictví a užívání zemědělské půdy	156
Maďarsko – Zákon CXXII o prodeji zemědělských a lesnických pozemků	156
Dolní Rakousy – Dolnorakouský zákon o převodech pozemků (Nö GVG 2007)	157
Horní Rakousy – Hornorakouský zákon o převodech pozemků (Oö GVG 1994)	157
Dánsko	158
Německo	160
Polsko	160
Slovensko	161
Příloha 2 POPIS ADMINISTRATIVNÍHO PROCESU UPLATŇOVÁNÍ REGULACE PRODEJE PŮDY V NĚMECKU NA PŘÍKLADU ZEMĚ FREISTAAT SACHSEN	162