

EKONOMICKÝ POHLED NA POZEMKOVOU REFORMU V ČR

David Slavata¹

¹ Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava, Ekonomická fakulta, Sokolská třída 33, 701 21 Ostrava
Email:david.slavata@vsb.cz

Abstract: The article deals with the basic principles of Czech land reform. The Czech land reform has started since 1992 and hasn't been finished till this time. Until today there were redistributed around 600 000 hectares of agriculture land. From 2011 there will start a possibility of selling the land to the ownership of citizens of EU. The main rules of this procedure are presented in this contribution. There are two basic points of the reform- restitution of the land and privatization of land. Both are managed by the state institution called State Land Fund of the Czech Republic. The structure and activities of the institution there are presented as well as the financial aspects of the procedure. In the article there are mentioned all the variants of privatization of land and the possibilities of farming on the land including of using state and European subsidies.

Keywords: land management, land reform, privatization of land, restitution, subsidies.

JEL classification: H82, Q15

Doručeno redakci: 23.3.2011; Recenzováno: 6.2.2013; 25.6.2013; 3.7.2013; Schváleno k publikování: 11.9.2013

Úvod

Již téměř 20 let jsme v České republice svědky bezprecedentních přesunů státní zemědělské půdy do vlastnictví převážně soukromých osob. Tento proces, i když stále ještě poměrně intenzivní, se nezadržitelně blíží ke svému konci. I přesto, že podle dostupných údajů byla nebo bude převedena téměř čtvrtina veškeré zemědělské půdy do vlastnictví nových subjektů, není tento proces nějak výrazně medializován a ani není zakotven ve všeobecném povědomí českého obyvatelstva, i když se jedná o zásadní majetkové změny, které se v konečném důsledku mohou projevit v novém rázu a vzhledu české krajiny.

Do jisté míry celý tento proces, co do přesunu majetku, snese srovnání s první i druhou pozemkovou reformou, byť je samozřejmě kvalitativně odlišný. V novodobých dějinách ČR jej lze snad srovnat s první a druhou vlnou kuponové privatizace. V tomto příspěvku bych chtěl představit některé aspekty této pozemkové reformy a upozornit na některá její slabá místa.

Proces přesunu státní půdy se úzce dotýká zemědělství. Zemědělství je v současné době odvětvím, které je poměrně výrazně dotováno z rozpočtu Evropské unie v kombinaci s dotacemi národních vlád. Logiku této priority lze hledat v mnoha kladných aspektech, které zemědělství přináší, a z něhož v konečném důsledku mají prospěch všichni občané, a to bez ohledu na to, zda žijí na venkově nebo ve městech.

Nejčastěji uváděnými kladnými externalitami zemědělství je krajínotvorný efekt (to je také nejdůležitější prioritou dotační politiky EU), dále pak udržení zaměstnanosti v zemědělských regionech, soběstačnost v produkci potravin, zamezení erozivních faktorů atd. Vzhledem k těmto a dalším vysoce specifickým vlastnostem zemědělství, které mají přímý vztah na náklady a výnosy související se zemědělskou produkcí, je platný všeobecný konsenzus v rámci Evropské unie o poskytování dotací zemědělcům, popřípadě i jiným subjektům na jejich činnost.

Vzhledem k poměrně širokému spektru dotačních titulů do zemědělství se stala tato oblast i poměrně atraktivní pro podnikání. Růst atraktivity zemědělství byl doprovázen i růstem cen zemědělské půdy.

Podle dostupných statistických pramenů se cena jednoho hektaru půdy v ČR pohybuje na úrovni cca 60 tis. Kč. Což je ve srovnání s mnoha jinými zeměmi stále poměrně nízká částka. Například v Rakousku se cena půdy pohybuje na úrovni 500 tis. Kč/ha, v Nizozemí je to dokonce 1 mil. Kč/ha.

ČR má ve srovnání s jinými zeměmi EU jeden primát. Je jím velikost obhospodařovaných ploch připadající na jeden zemědělský podnik. S průměrnou výměrou 89,3 ha na jeden podnik je ČR jednoznačně na špici. Také i proto padl v rámci nových pravidel pro poskytování dotací do zemědělství návrh na zvýhodněné financování malých zemědělských podniků.

Podíváme-li se na počet zaměstnanců v zemědělském sektoru, zjistíme, že jejich počet rapidně klesl. Z 567 tis. zaměstnanců v roce 1989 na 141 tis. v roce 2008. Tento negativní trend by bylo možno ovlivnit vhodnou pozemkovou politikou. Některá její pravidla však naopak jdou proti zvyšování zaměstnanosti v zemědělství, jak vyplývá z některých rozborů uvedených v tomto článku.

1 Exkurz do historie přerozdělování půdy v českých zemích

Přerozdělování půdy v českých zemích poměrně výrazně korelovalo s revolučními změnami. V zásadě platilo, že všechny události, kdy docházelo k politickým změnám, byly doprovázeny i přerozdělovacími procesy v oblasti majtkové.

K prvnímu poměrně dobře zdokumentovanému přerozdělování půdy došlo po roce 1620 označované též doba pobělohorská. Dalším mezníkem v procesu přerozdělování půdy je období třicetileté války, a to ve prospěch cizích šlechtických rodů.

V novodobé historii došlo k prvnímu velkému přesunu majetku s počátkem vzniku Československé republiky. V roce 1919 přijalo tehdejší národní shromáždění zákon o zabránění velkého majetku pozemkového, ve kterém byly specifikovány pravidla pro přesun majetku zemědělského charakteru. Tento proces také odborná literatura označuje jako první pozemkovou reformu¹. Velikost přerozdělené půdy v rámci první pozemkové reformy uvádějí různé prameny různě. Odhady se pohybují od 4 mil. hektarů do 5 mil. hektarů zemědělské půdy pro celou tehdejší Československou republiku.

Základní body reformy lze shrnout do následujícího:

- zabavoval se majetek velkostatkářů s více než 150 hektary zemědělské půdy nebo s více než 250 hektary půdy vůbec,
- vlastnické právo k zabavovanému majetku přešlo na stát za náhradu,
- bez náhrady se vyvlastňoval majetek nepřátelských řádů, příslušníků panovnické rodiny atd.

¹Termín „pozemková reforma“ je v odborné literatuře chápán v zásadě ve dvou úrovních. První pojetí, užší hovoří o pozemkové reformě ve smyslu zestátnění (odebrání) soukromé půdy a její následné přerozdělení ve prospěch jiných soukromých subjektů. Druhé pojetí je širší. Jako „pozemkovou reformu“ chápe jakoukoliv zásadní změnu majetkových poměrů k zemědělské půdě. Tedy i její privatizaci.

Zabavený majetek byl přerozdělován ve prospěch svépomocných družstev, bezzemkům, malozemědělci. Část půdy zůstala ve vlastnictví Československé republiky. Jednalo se zejména o původní majetek státních velkostatků rakouských a soukromých statků císařské rodiny.

Za zmínku stojí, že první pozemková reforma nebyla vlastně nikdy dokončena. Ještě v roce 1947 byl vydán zákon o revizi první pozemkové reformy.

V roce 1948 byl přijat zákon o nové pozemkové reformě². Z právní úpravy vyplývalo, že by vlastníků měla být ponechána půda do výměry 50 hektarů. Druhá pozemková reforma byla postavena na principu, že za zabavenou půdu poskytne stát finanční náhradu. Tu však vzhledem k dalším politickým událostem nikdy neposkytl.

2 Správa státní zemědělské půdy v ČR

Správa státní zemědělské půdy v ČR spadá do kompetence Pozemkového fondu ČR. Pozemkový fond České republiky (dále též PFČR) byl zřízen zákonem č. 569/1991 Sb., je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku. Pozemkový fond vznikl dne 1. 1. 1992. S účinností od 1. ledna 2010 došlo na základě zákona č. 299/2009 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 569/1991 Sb., ke změně organizační struktury tohoto fondu.

Pozemkový fond lze chápat jako jeden z nástrojů, kterým se zmírňují křivdy způsobené občanům ČR za období 40 let vlády KSČ. Jedná se o občany, kteří byli vlivem vlády jedné strany obráti o svůj majetek. Po roce 1989 vzniklo bezprecedenční rozhodnutí, které svým rozsahem nemělo obdoby v ostatních zemích východní Evropy, kdy bylo rozhodnuto, že bude občanům navrácen ukradený majetek. Jedná se o Restituce. Část restitucí řeší právě PFČR. Jedná se o zmírnění majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníků zemědělského a lesního majetku v letech 1948 – 1989 a dále dosáhnout původních vlastnických vztahů, zlepšení péče o půdu s důrazem na tvorbu krajiny atd.

Pozemkový fond ČR v současné době spravuje přibližně 240 tisíc hektarů pozemků v celé České republice. Kromě státní půdy rovněž obhospodařuje také církevní majetek a státní rezervy pro dopravní stavby či chráněná území. Jak vyplývá z výročních zpráv Pozemkového fondu ČR, bylo od jeho vzniku dodnes převedeno nebo je ve správě více než 800 tis. hektarů zemědělské půdy³.

Mezi základní činnosti pozemkového fondu dle zákona patří:

1. správa majetku,
2. výkon práv společníka ve společnostech, jejichž je vlastníkem nebo spoluvlastníkem,
3. řešení a vyjasňování majetkových vztahů k nemovitostem,
4. převod majetku na státní organizace (obce, vysoké školy atd.),
5. převod majetku na oprávněné osoby (to jsou primárně osoby, které utrpěly újmu v průběhu 40 let vlády KSČ)
6. prodej budov a pozemků,
7. uzavírání smluv ke spravovanému majetku⁴.

² V odborné literatuře jím byl nastartován proces, který označujeme za druhou pozemkovou reformu.

³ Podle údajů ČSÚ je celková výměra obhospodařované zemědělské půdy cca 3400 tis. hektarů. Od začátku vzniku tedy přes pozemkový fond „proteklo“ zhruba 23% veškeré zemědělské půdy.

⁴ Například nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení břemene atd.

Z výše uvedeného můžeme vyčlenit tři základní okruhy, kterým se PFČR věnuje. Jedná se o správu nemovitostí, restituce a privatizaci nemovitostí.

2.1 Správa nemovitostí

Správa nemovitostí v majetku PFČR souvisí s celou řadou činností. Jedná se například o prověřování majetkoprávních vztahů, kdy se dohledávají listiny prokazující přechod vlastnického práva na stát, včetně dohledání knihovních vložek, porovnání skutečného stavu v terénu, zaměření v terénu atd.

Další činností v rámci správy majetku je pronájem nemovitostí třetím osobám, dle stanovených pravidel. PFČR pronajímá kromě zemědělských pozemků také reklamní plochy, honitby, rybníky a stavby. Z okruhu staveb se jedná o pronájem bytového fondu, administrativních a zemědělsko-výrobních staveb. Za rok 2009 činil výnos z pronájmu tohoto majetku 285, 9 mil. Kč.

PFČR v rámci správy majetku provádí také bezúplatné převody státním orgánům, krajům a organizacím, směny nemovitostí, převody půdy, uzavírání smluv o zřízení věcného břemene, prodeje půdy podle zákona o ochraně a využití nerostného bohatství atd.

2.2 Restituce

Jak již bylo zmíněno, restituce jsou jednou ze tří hlavních priorit PFČR. V rámci restitučních řízení jsou uspokojovány nároky osob, na kterých byly v letech 1948 – 1989 spáchány majetkové křivdy. Nápravy křivd byly nebo jsou v rámci PFČR uskutečňovány následujícím způsobem:

- 2 převodem nemovitostí,
- 3 vydáním nemovitostí,
- 4 převodem pozemků,
- 5 poskytnutím náhrady v hotovosti,
- 6 poskytnutím akcií Restitučního investičního fondu,
- 7 zápočtem pohledávek.

Nárok osob, které mají být uspokojeny, vzniká rozhodnutím pozemkového úřadu, jako správního orgánu. Nárok se oprávněným osobám vydává na základě správního řízení, které je zahájeno podáním žádosti.

Genezi vzniku a možnosti uplatnění nároku lze pro přehlednost popsat v následujících bodech:

1. Potencionální nárok se týká všech osob (popřípadě jejich dědiců), kteří vlastnili majetek zemědělského charakteru, přičemž jim tento byl v letech 1948 – 1989 státem vykoupen, vyvlastněn nebo odňat.
2. Od roku 1991 do roku 1992 mohla každá osoba, která se domnívala, že jí byla učiněna křivda v souvislosti s neoprávněným převodem majetku zemědělského charakteru podat žádost na pozemkový úřad o navrácení tohoto majetku. V případě, že žádost byla podána pozdě, nelze případné nároky vymáhat.

3. Pozemkový úřad následně posuzuje, zda majetek byl zcizen v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek⁵. Veškeré podklady ke každé žádosti zajišťuje pozemkový úřad z dostupných údajů uložených v archivech.
4. Pokud pozemkový úřad shledá, že žadatel je v právu, vydává rozhodnutí, podle kterého se žadatel stává oprávněnou osobou. Rozhodnutí, jakým způsobem uspokojit oprávněnou osobu, je v zásadě dvojího druhu:
 - pozemkový úřad rozhodne o vydání věci, tzn., že se oprávněná osoba stává vlastníkem původních nemovitostí a následně je zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnickém.
 - v případě, že z objektivních důvodů nelze majetek vydat⁶, má oprávněný právo na náhradu.
5. Oprávněná osoba se s nárokem obrátí na PFČR, který následně provede ocenění nemovitostí specifikovaných v rozhodnutí pozemkového úřadu. Pozemky se oceňují dle cen BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek) z roku 1994, popřípadě pokud se jednalo o původní stavební pozemek nebo zahradu, provede ocenění soudní znalec.
6. Oprávněná osoba má v zásadě následující možnosti jakým způsobem oceněný nárok uspokojit:
 - převodem náhradních pozemků podle zák. č. 229/1991 Sb.,
 - převodem náhradních pozemků podle §7 zák. č. 95/1999 Sb.,
 - peněžitou náhradou na základě výzvy k poskytnutí peněžité náhrady⁷,
 - zápočtem pohledávky,
 - smlouvou o postoupení pohledávky.

Nárok se dědí a jeho platnost je neomezená. Pokud je nárok postoupen smlouvou o postoupení pohledávky, musí postupník uplatnit nárok do dvou let od právní moci rozhodnutí.

2.3 Privatizace

Přes to, že předmětem privatizace nejsou pouze pozemky, ale také stavby ve vlastnictví PFČR, je privatizace zemědělské půdy pro PFČR prioritní. Privatizací stát sleduje odstátnění zemědělských pozemků podle zákona o prodeji půdy.

Privatizace zemědělské půdy v ČR probíhá od roku 1999. Do konce roku 2009 bylo prodáno cca 494 tis. hektarů půdy. Průměrná cena, za kterou byl privatizován hektar pozemků, činila 50 tis. Kč.

Z údajů prezentovaných v rámci výročních zpráv PFČR vyplývá, že nejvíce půdy bylo privatizováno v roce 2005⁸. V současné době se z hlediska kvantity prodejů nacházíme v sestupné fázi a to úměrně tomu jak se snižuje množství majetku, který je stále ještě ve vlastnictví PFČR.

⁵ Například výkup pozemků pod nátlakem za cenu, která byla nižší než cena podle tehdy platných oceňovacích předpisů.

⁶ Například z důvodu existence bytových objektů na původním zemědělském pozemku.

⁷ U přidělců, kterým byly pozemky přiděleny státem v počátku 50. let je hrazena pouze částka, kterou kdysi zaplatili státu za tuto půdu, s tím, že z důvodu měnové reformy se dělí pěti.

⁸ V tomto roce bylo privatizováno cca 79 tis. hektarů půdy. V roce 2009 to bylo „jen“ 41 tis. hektarů půdy.

Privatizace pozemků do vlastnictví soukromých nebo veřejných osob probíhá v šesti různých režimech, přičemž tyto postupy jsou specifikovány v §5 - §8 zákona o prodeji půdy.

Pozemky jsou převáděny v rámci zmíněných paragrafů obcím a to úplatně nebo bezúplatně, bezúplatně, dále veřejným vysokým školám, úplatně zahrádkářům, kteří hospodaří na pronajaté zahrádce a dále úplatně vlastníkům staveb, kteří mají umístěnou stavbu na pozemku patřící PFČR, popřípadě se jedná o pozemek, který s touto stavbou tvoří jednotný funkční celek⁹.

Dále jsou pozemky převáděny podle §6.

Podle § 7 jsou pozemky převáděny pouze předem vymezenému okruhu osob. Jedná se o osoby, které požádaly ve veřejné nabídce o prodej pozemku podle § 7 zákona (samostatně hospodařící rolník, vlastník zemědělské půdy, společník obchodních společností, člen družstva, oprávněná osoba) a splnily všechny zákonné podmínky, včetně složení stanovené kauce pro prodej, a to buď:

- oprávněné osoby ve smyslu § 1 odst. 2 písm. a) zákona ve spojení s § 11a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které mají právo na převod jiného pozemku podle § 11a zákona o půdě a jejichž nárok uplatněný na převod vznikl nevydáním pozemků nebo jejich částí nacházejících se v katastrálním území obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemek určený k prodeji a finanční hodnota nároku představuje nejméně 70 % z minimální ceny pozemku určeného k prodeji, nebo
- osoby, které mají tento pozemek pronajatý od PFČR ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byly nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku a uplatnily přednost z titulu nájmu, nebo
- ostatní osoby bez přednostního práva, uvedené v § 7 odst. 1 zákona,

Podle §8 jsou převáděny pozemky na osoby, které splňují následující podmínky. Je to:

- fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- obec,
- oprávněná osoba ve smyslu § 1 odst. 2 písm. a) zákona ve spojení s § 11a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která má právo na převod jiného pozemku podle § 11a zákona o půdě, pokud nárok této oprávněné osoby (tj. i fyzické či právnické osoby, na kterou nárok přešel nebo byl převeden) vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje.

⁹ Řešeno v §5

Následující tabulka nám poskytuje základní přehled o realizovaných převezech zemědělské půdy.

Tabulka 1: Převod pozemků celkem za období od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2009

| § zákona o prodeji půdy | Počet pozemků | Podíl na celk. počtu převedených pozemků | Výměra v ha | Podíl na celkové převedené výměře | Kupní cena v tis.Kč |
|--|----------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
| § 5 odst.1 převod na obce celkem | 28 760 | 4,05% | 8 276,23 | 1,67% | 389 728,8 |
| Z toho - bezúplatný převod na obce | 24 702 | 3,48% | 7 018,47 | 1,42% | 0,0 |
| - úplatný převod na obce | 4 058 | 0,57% | 1 257,77 | 0,25% | 389 728,0 |
| -bezúplatný převod na veřejné vysoké školy | 936 | 0,13% | 1 892,66 | 0,38% | 0,0 |
| § 5 odst. 5 - úplatný převod na zahrádkáře | 142 312 | 20,04% | 1 705,05 | 0,34% | 171 444,8 |
| § 5 odst. 6 - úplatný převod na vlastníky staveb | 42 356 | 5,97% | 4 074,53 | 0,82% | 1 175 511,3 |
| § 6 celkem | 11 657 | 1,64% | 1 643,77 | 0,33% | 110 489,3 |
| § 7 celkem | 431 227 | 60,73% | 446 890,45 | 90,41% | 20 957 698,0 |
| § 8 celkem | 52 776 | 7,43% | 29 796,24 | 6,03% | 1 425 445,7 |
| CELKEM | 710 024 | - | 494 278,95 | - | 24 230 317,9 |

Zdroj: PFČR, 2009

3 Černé díry cenové politiky státu při nakládání a správě zemědělské půdy

V předcházející kapitole byly stručně popsány způsoby a pravidla pro nakládání se státní zemědělskou půdou. Uvedený popis je značně zestručnělý a v konečném důsledku jsou varianty správy státní půdy ještě složitější. Nicméně v základních obrysech je princip zřejmý.

V praxi docházelo a dochází k celé řadě zneužívání a využívání popsaného systému. Složitost pravidel a mnohdy i jejich problematický výklad tomu nahrává. Okruh problémů lze vymezit následujícími nedostatky:

3.1 Přecenění postoupených restitučních nároků jako způsob nadměrné realizace zisků

Postoupením restitučních nároků se myslí zejména jejich prodej třetím osobám. Restituční nároky se brzy po jejich vzniku staly předmětem obchodování. Zcela volně se nabízely v inzertních novinách k prodeji nebo ke koupi. Zhruba ve druhé polovině 90 let se obchodovaly za zlomek jejich nominální hodnoty. Nebyly výjimkou převody i za 10% nominální hodnoty.

Postupem času však jejich hodnota rostla. Důvodem bylo zejména to, že mnoho nároků bylo vypořádáno, tzn., že poklesla jejich nabídka na trhu, dále došlo ke všeobecnému růstu cen nemovitostí včetně pozemků a konečně došlo také k určité rehabilitaci zemědělství, které se zejména v 90. letech pohybovalo na hraně totálního rozkladu. V souvislosti se vstupem ČR do EU a potažmo i s možností čerpání celého spektra zemědělských dotací došlo k výraznému zatraktivnění celého odvětví a také k vyšší poptávce po zemědělské půdě.

V současné době jsou restituční nároky obchodovány za hodnoty nad jejich nominální úroveň. Nicméně ani to však není překážkou k realizaci dodatečných zisků.

Možnost dalších spekulací nabízí institut přecenění restitučních nároků. Jedná se o situaci, kdy postupník za úplatu převezme restituční nárok na zemědělskou půdu od původní oprávněné osoby. Následně na základě dokumentů zjistí, že se historicky nejednalo o půdu zemědělskou, nýbrž parcely stavební a zažádají o jejich přecenění. Přeceněním pak následně dojde k výraznému navýšení hodnoty nároku. Tento nárok pak musí postupník vypořádat do dvou let od nabytí právní moci rozhodnutí v souladu se zákonem a postupem specifikovaným v kapitole č. 3.

3.2 Prodej pozemků podle § 7 jako nástroj k vytváření nové elitářské třídy

Jak již bylo výše řečeno, prodej půdy podle §7 zákona o půdě je určen pouze vyvolenému okruhu osob. V praxi se jedná se o osoby, které jsou držiteli restitučního nároku nebo jsou vlastníci více než 10 hektarů zemědělské půdy v daném katastrálním území nebo jsou nájemci či podnájemci privatizované zemědělské půdy po dobu minimálně 36 měsíců.

Privatizované pozemky jsou nabízeny s možností využití 30 letých bezúročných splátek vypočtených z částky, která je zároveň cenou minimální. Částku, kterou nabídnou zájemci nad tuto úroveň, není možné rozložit na 30 let, ale musí být zaplacená před podpisem kupní smlouvy.

V případě osob držících restituční nárok, popřípadě nájemce privatizované půdy po dobu minimálně 36 měsíců existuje možnost přednostního převedení za cenu odhadní při využití splátkového režimu po dobu 30 let. Tzn., že tyto osoby nemusí o privatizované pozemky soutěžit.

Prodej pozemků podle §7 je hlavním nástrojem převodu pozemků ve vlastnictví PFČR. Vzhledem k tomu, že okruh osob, které mohou zemědělskou půdu přednostně nabývat je předem definován, dostává se tento paragraf do konfliktu s otázkami spravedlnosti a také cenové efektivnosti.

Pokud bychom abstrahovali od skupiny oprávněných osob, které se také mohou tohoto typu privatizace účastnit, nelze než si položit řečnickou otázku. Proč by měla být státní půda zpřístupněna pouze vyvoleným a zpravidla také nejbohatším subjektům v regionu? A dále, proč by tyto subjekty měly být zvýhodněny 30 letým bezúročným úvěrem, zatímco obyčejný občan je nucen žádat o standardně úročené úvěry v komerčních bankovních institucích?

Dalším problémem je problém prodejních cen pozemků. Jak vyplývá z následující tabulky, je prodej půdy podle § 7 jednoznačně nejčastější způsob privatizace. V roce 2009 bylo tímto způsobem privatizováno 93,12% všech výměr privatizovaných pozemků.

Ve srovnání se třemi nejčastějšími způsoby privatizace je realizovaná průměrná cena podle §7 nejnižší. Ve srovnání s prodejem podle §8 je skoro poloviční.

Tabulka 2: Převod pozemků za období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009

| § zákona o prodeji půdy | Počet pozemků | Podíl na celkovém počtu převedených pozemků | Výměra v ha | Podíl na celkové převedené výměře | Kupní cena v tis. Kč |
|--|---------------|---|------------------|-----------------------------------|----------------------|
| § 5 odst.1 převod na obce celkem | 3 624 | 5,60% | 859,42 | 2,05% | 18 639,0 |
| z toho - bezúplatný převod na obce | 3 371 | 5,21% | 801,74 | 1,91% | 0,0 |
| - úplatný převod na obce | 253 | 0,39% | 57,68 | 0,14% | 18 639,0 |
| § 5 odst. 4 – bezúplatně na veřejné výzkumné instituce | 7 | 0,01% | 1,34 | 0,00% | 0,0 |
| § 5 odst. 5 - úplatný převod na zahrádkáře | 9 560 | 14,78% | 96,73 | 0,23% | 12 743,5 |
| § 5 odst. 6 - úplatný převod na vlastníky staveb | 5 784 | 8,94% | 526,09 | 1,26% | 200 669,4 |
| § 6 celkem | 2 425 | 3,75% | 325,50 | 0,78% | 23 714,7 |
| § 7 celkem | 40 319 | 62,34% | 39 031,76 | 93,12% | 2 095 524,8 |
| § 8 celkem | 2 958 | 4,57% | 1 076,13 | 2,57% | 98 957,7 |
| CELKEM | 64 677 | - | 41 916,98 | - | 2 450 249,0 |

Zdroj: PFČR, 2009

Průměrná cena hektaru zemědělské půdy prodané podle §7 činila v roce 2009 cca 53 tis. Kč. Při využití 30 letých splátek by to hypoteticky představovalo roční splátku 1766 Kč.

Závěr

V praxi je celý výše popsaný proces správy a prodeje pozemků dozorován zaměstnanci PFČR. Je však skutečností, že ne vždy lze objektivně uhlídat celý proces převodu majetku. Složitosti převodů využívají nezištní spekulanti k realizaci nadměrných zisků. Na druhé straně se zejména problém restitucí týká osob v již pokročilém věku, které často rezignovaly na jakoukoliv aktivitu v oblasti získání náhrad.

Jistým problémem se také může jevit to, že se celý tento proces týká pouze vymezeného okruhu osob, které jsou nějakým způsobem angažovány v problematice zemědělství. Veřejnost tedy s problematikou tak zásadní reformy pozemkového vlastnictví obeznána není a tudíž na ni ani nemůže participovat ke konečnému obecnému prospěchu.

Dalším problémem také může být otázka spravedlnosti. Vzhledem k tomu, že celý systém přerozdělení státní půdy využívá řadu přednostních nabytí pro mnoho definovaných skupin zájemců, je otázkou, zda to není spíše kontraproduktivní a zda takový postup spíše nevede k vytváření nových elitních skupin „novodobé šlechty“, kdy se některé osoby stávají držiteli i tisíce hektarů zemědělské půdy a to v takových regionech ČR, kde by mělo být naopak prioritou státu podpořit a stabilizovat zaměstnanost, individuální aktivitu lidí a v konečném důsledku i podpořit diverzifikaci krajiny. Způsob hospodaření v mnoha regionech se v zásadě nezměnil a stále se jedná o velkoprodukční proces, ne nepodobný kolektivnímu hospodaření před rokem 1989. Snad možná s tím rozdílem, že dnes je majitelem zemědělské půdy pouze jedna fyzická (případně právnická) osoba, zatímco kdysi to byl stát a s půdou pak hospodařily státní statky, případně s půdou v majetku drobných vlastníků v podstatě neomezeně hospodařily JZD.

Poděkování

Tento příspěvek vznikl za finanční podpory Studentské grantové soutěže EkF, VŠB-TU Ostrava v rámci projektu SP20110189 „Specifika oceňování nemovitostí v záplavových oblastech“.

Literatura

- [1] BRADÁČ, A. a J. FIALA, 2004. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde. ISBN 80-7201-441-2.
- [2] KARFÍK, Z. a kol., 2008. *Pozemky a právo*. Praha: Juris Context. ISBN: 80-86199-28-2.
- [3] KUBA, B. a kol., 2005. *Katastr nemovitostí České republiky*. Praha: Linde. ISBN 80-7201-468-4.
- [4] MAŠÁT, K. a kol., 2002. *Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek*. Praha: VÚMOP. ISBN: 80-238-9095-6.