

A watercolor landscape painting. The sky is a mix of light and dark blue with soft white clouds. Below the sky, a green hill rises. In the middle ground, there are several trees: a small green tree on the left, a larger dark green tree in the center, and a dense forest of tall, thin trees on the right. A dirt path or road curves through the landscape, leading towards the forest. In the foreground, there is a body of water, possibly a pond or a small lake, with a dark green shoreline. The overall style is soft and painterly, with visible brushstrokes and a gentle color palette.

Kuchařka pro vlastníky půdy

Kuchařka pro vlastníky půdy

T A
Č R

Vážení a milí vlastníci půdy,

nemohu úvodem než citovat klasika: „Naše země nevzkvétá“. Ač jsme za uplynulých 30 let dosáhli nebyvalého rozvoje v téměř všech odvětvích lidského snažení, jedno se nelepší, ba co víc, je na hraně kolapsu. Stav naší půdy a potažmo celé krajiny je v důsledku špatné zemědělské praxe alarmující. Schopnost půdy zadržovat vodu je na 53 % svého potenciálu, biodiverzita téměř všech řádů trvale klesá, erozí je ohrožena většina české půdy, nadpoloviční většina monitorovaných podzemních vrtů vykazuje nadlimitní koncentrace syntetických pesticidů ve vodě. Dobrá správa půdy a krajiny přitom představuje nejen náš klíčový nástroj k přizpůsobení se probíhajícím klimatickým změnám, ale především udržitelnějšímu zajištění potravin nejen pro nás, ale i pro naše potomky.

Bez ohledu na zemědělskou politiku máme stav naší půdy, a tím i celé krajiny, ve vlastních rukou!

Podíl propachtované zemědělské půdy na celkové obhospodařované ploše je v českém zemědělství jedním z nejvyšších ze zemí EU. Třebaže v posledních letech vlivem nákupů půdy zemědělskými podniky ale i spekulanty poměrně významně klesá, stále představuje více než dvě třetiny zemědělského půdního fondu. Jde o obrovskou příležitost, kterou můžete jako vlastníci půdy využít a po „svých“ zemědělci požadovat dobrou správu Vašeho majetku, pokud se jej samozřejmě nerozhodnete spravovat na vlastní pěst. Vždyť pokud pronajímáte byt, také nechcete, aby Vám jej nájemníci zničili; a s půdou je to stejné. Možností je celá řada a tento text si klade za cíl pomoci Vám se v celé problematice zorientovat.

Na úvod nabízíme krátké shrnutí toho, jak může vlastník se svojí půdou nakládat, pro ty, kteří se potřebují rychle zorientovat v problematice. Jestliže Vás nějaká část zaujme, zveme Vás k hlubšímu porozumění v dalších kapitolách, kde podrobně rozpracováváme vzhled do duší klíčových aktérů, kteří zaběhlé (ne)pořádky mohou pomoci změnit: samotných vlastníků půdy, starostů obcí – fakticky tedy správců půdy a v neposlední řadě samotných zemědělců. Ptali jsme se stovek vlastníků a desítek starostů a zemědělců. Věříme proto, že námi sdílené poznání stojí na pevných základech. Všem dotazovaným bychom chtěli poděkovat i touto formou. Pro Váš komfort nabízíme i obrázkovou přílohu dobré a špatné praxe, která by měla méně poučeným laikům umožnit rychle se zorientovat v tom, jak se na jejich půdě hospodaří. Žádný obrazový materiál však nenahradí osobní návštěvu samotné půdy a například rýčovou zkoušku, které se budeme také věnovat. Přidáváme také užitečné odkazy na online nástroje, které Vám usnadní péči o Vaši nemovitost.

Přeji Vám, ať plody naší země chutnají ještě dlouho.

Jiří Lehejček

Rychlý rozcestník pro zodpovědného vlastníka půdy

- 1 Ujistěte se, že víte, kde se Vaše půda nachází na webu [ČÚZK](#) a jak je využívána na [kde.vlastnimpudu.cz](#).
- 2 Zjistěte si, v jakém stavu je Vaše půda, a zda by nepotřebovala lepší péči například pomocí [ryčové zkoušky](#).
- 3 Podívejte se, jak máte uzavřené Vaše pachtovní smlouvy
 - A/ Začněte samostatně hospodařit. Pokud nevíte, jak na to, pak je tu [Farmářská škola](#).
 - B/ Chcete pronajímat dále. Pak proberte s pachtýřem (zemědělce) Váš záměr změnit pachtovní smlouvy a využijte [generátoru pachtovních smluv](#), který umožňuje zasmlovnit skutečně udržitelnou péči Vaší půdě.
- 4 Zemědělec s novými podmínkami nesouhlasí. Oslovte další zemědělce v okolí skrze [adresář farmářů](#) nebo portál [Kam pro bio](#).
- 5 Původní nájemce se Vás stále snaží přesvědčit o zhoubnosti Vašeho počínání pro Vaši půdu. [Podívejte se](#), jak udržitelné ekologické zemědělství zušlechťuje Váš majetek.
- 6 Nebudete-li si s něčím jistí, pomůže Vám taky právní výklad pachtovních smluv dle nového občanského zákoníku.

Příklady dobré a špatné praxe

Vzhledem k alarmujícímu stavu české krajiny, a to zejména v kontextu právě probíhajících změn klimatu, existuje v teoretické rovině mnoho návodů, jak vrátit půdě úrodnost, v krajině zadržovat vodu a obecně lépe hospodařit. Tato opatření se ale zatím do praxe příliš často neuvádí a na polích je v současné době k vidění spíše mnoho špatných příkladů neudržitelného hospodaření. I přesto již máme příklady zemědělců, kteří zcela dobrovolně nakládají s půdou šetrně a neváhají realizovat celou řadu dalších prospěšných kroků pro zpestření krajiny.

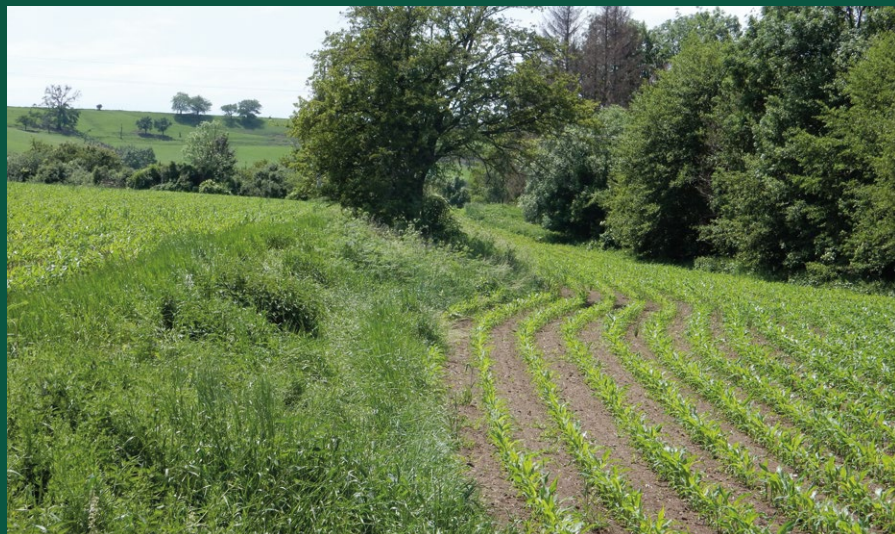
Na následujících snímcích, které jsou ukázkou jak nevhodného hospodaření, tak dobré praxe, se vlastníci mohou přesvědčit, že zemědělskou činnost lze na pozemcích provádět udržitelně, s ohledem na mimoprodukční funkce půdy, potažmo krajiny, a často dokonce bez potřeby jakýchkoliv nařízení či dotací.

Proto, abyste si však byli jisti, jak je s Vaší půdou nakládáno, pohled na fotografie nestačí. Ty jsou zde spíše pro vyvolání Vašich pochybností a vyprovokování Vás k akci. Jednoduchým a přitom levným nástrojem, jak si ověřit stav Vaší půdy je tzv. *[rýčová zkouška](#)*.

Eroze



↑ Pásové pěstování více a méně erozně náchylných plodin (archiv ASZ)



↑ Setí po vrstevnici a přerušovací pás zpomalující odtok (archiv ASZ)



↑ Pěstování nevhodných plodin na erozně ohrožených pozemcích (archiv ASZ)



↑ Vodní eroze způsobená nedostatečnou ochranou půdy vegetací (archiv ASZ)

Organická hmota



DOBRÁ PRAXE



↑ Bohatě vícedruhové směsi jako mezplodiny (J. Šindler)



ŠPATNÁ PRAXE



↑ Vznik půdního škraloupu vlivem nedostatku organické hmoty (Z. Gorgoň)



↑ Vymytá půda bez dostatku organické hmoty (archiv ASZ)

Velikost půdního bloku



DOBŘÁ PRAXE



ŠPATNÁ PRAXE



↑ Optimální tvar a velikost půdních bloků jako protierozní opatření (archiv ASZ)



↑ Členění na menší půdní bloky lemované cestami s výsadbou dřevin, tzv. agrolesnictví. (L. Stibůrek)



↑ Velké nedělené lány půdy náchylné k větrné i vodní erozi (archiv ASZ)



↑ Velké plochy nepřerušené krajinnými prvky (K. Holý)

Biodiverzita



↑ Biopásy s produkční funkcí rozdělující velké půdní bloky (archiv ASZ)



↑ Mokřady pro zadržení vody v krajině a zvýšení biodiverzity (archiv ASZ)



↑ Pěstování monokultur na velkých plochách (T. Hovorka)



↑ Výsledkem pěstování monokultur v nepřerušovaných blocích na svazích je vodní eroze (archiv ASZ)

Krajinné prvky



DOBRÁ PRAXE



↑ Meze a remízky podporují biologickou rozmanitost a chrání půdu před větrnou i vodní erozí (archiv ASZ)



↑ Solitérní strom upravující mikroklima a podporující biodiverzitu (archiv ASZ)



↑ Rozdělovací pásy podporují zasakování vody do půdy (archiv ASZ)



↑ Stromořadí sloužící jako opatření proti větrné erozi (archiv ASZ)

Utužení půdy



ŠPATNÁ PRAXE



↑ Utužení půdy způsobené přemírou průmyslových hnojiv (V. Slavík)



↑ Vjíždění těžkou technikou na podmáčenou půdu může zvýšit její utužení (archiv ASZ)



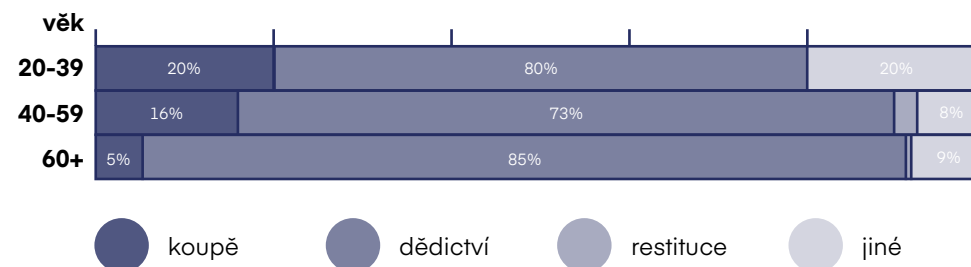
Co si o tom myslí ostatní vlastníci půdy?

Nejste v tom sami. Vlastníků půdy je v ČR kolem 3 milionů. Provedli jsme reprezentativní průzkum. Z našeho šetření vyplývá několik zásadních výstupů. Vlastníci chápou půdu jako standardní majetek, nicméně je u ní patrné i cosi jako pouto s jejich domovinou, nebo předky. Uvědomují si, že to není “snadné” vlastnictví a většinou proto nehospodaří ve vlastní režii, ale přenechávají správu třetí osobě. Přičemž jen nepatrná část z vlastníků si uvědomuje, že by mohli po svém pachtýři požadovat cokoli nad rámec pachtu a nezná tudíž ani skutečný stav své půdy. Naopak ti, kteří se rozhodli na vlastní půdě hospodařit svépomocí jsou významně více uvědoměli ve vztahu k projevům změny klimatu a aktivněji se jim snaží čelit. Komplexní výsledky si můžete prostudovat ve [Zprávě o postojích vlastníků](#).

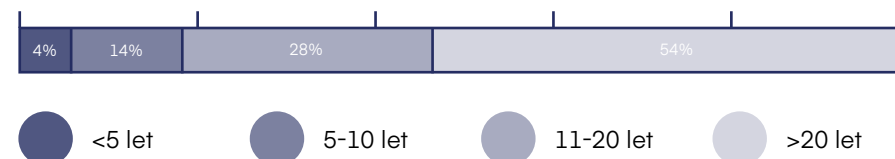
Co pro ně vlastnictví zemědělské půdy znamená?

INVESTICE
VLASTNÍ POTRAVINY
HODNOTA
MOC ROZHODOVAT
DANĚ
POJISTKA
ODPOČINEK
NEZÁJEM
PODNIKÁNÍ
SVOBODA
ZÁVAZEK
ZODPOVĚDNOST NÁRODU
VIZE DO BUDOUCNA
ZÁKLAD
DAR POTOMKŮM
PRÁCE
PRÁCE NAVÍC
FINANCE
KONÍČEK
VZTAH K PŘÍRODĚ
PÁLENÍ
VŠE
CHATKA
UŽITEK
ZAHRADA
ŽIVOBYTÍ
HOSPODAŘENÍ
BŘEMENO
RADOST
SEBEREALIZACE
CITOVÝ VZTAH
TRADICE
STAROST
ZÁSADNÍHO
NIC
JISTOTA
PRESTIZ
ŽIVNOST
KRMIVO
UDRŽOVÁNÍ

Jak většinu zemědělské půdy získali?



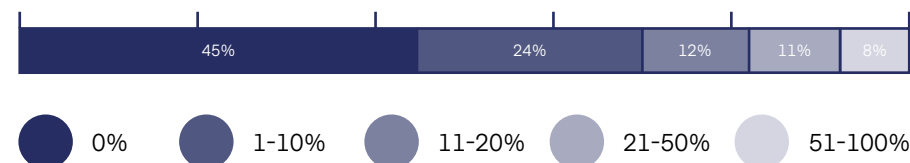
Jak dlouho už většinu zemědělské půdy vlastní?



Prodali již nějakou zemědělskou půdu nebo jim někdo nabízel její odkup?



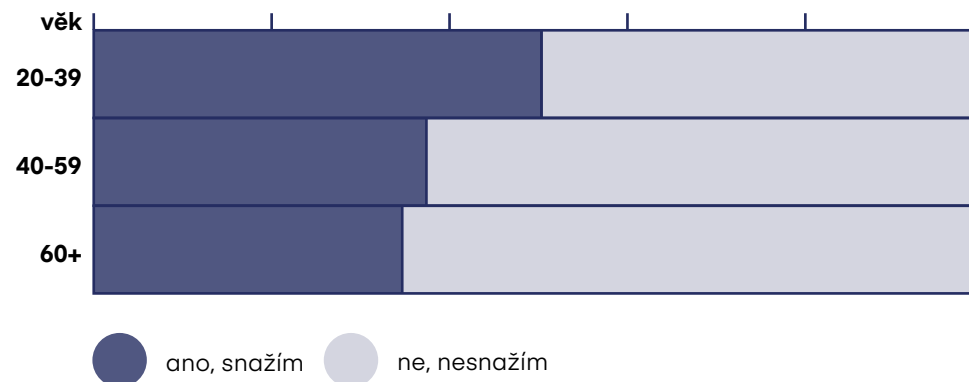
V jaké míře je jejich živobytí závislé na jimi vlastněné půdě?



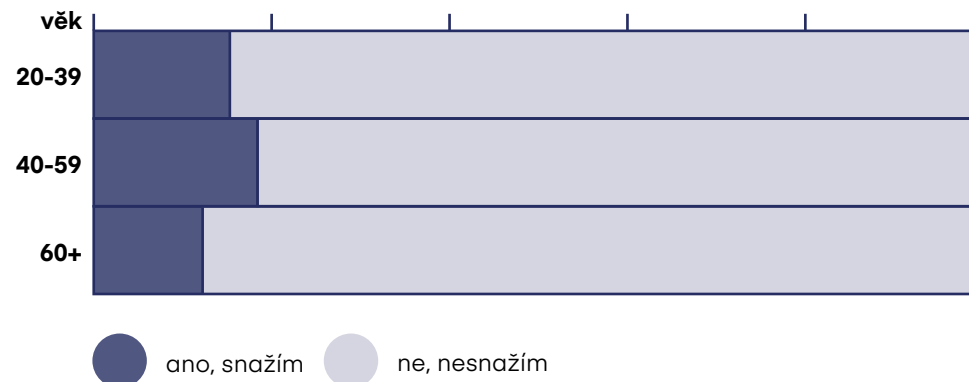
Z jakého důvodu se někteří z vlastníků rozhodli
na vlastní půdě začít hospodařit?

PRÁCE PASIVA
BAVÍ MĚ TO
DĚDICTVÍ
TRADICE
FINANČNÍ ZISK
NECHTĚL/A PRONAJÍMAT
ZÁJEM
ZAHRADA
ÚDRŽBA
VOLNOČASOVÁ AKTIVITA
ŽIVOTNÍ STYL
NEVYUŽITÁ PŮDA
PŘÍLEŽITOST
KONÍČEK
KRMIVO
JE TO MÉ POVOLÁNÍ
OBŽIVA
INVESTICE
POTRAVINY

Snaží se na vlastní obhospodařované půdě nějakým způsobem
aktivně bojovat s projevy změny klimatu?



Snaží se zajistit, aby se na jejich pronajímané zemědělské půdě
nějakým způsobem aktivně bojovalo s projevy změny klimatu?



Z jakého důvodu se ostatní rozhodli vlastněnou
půdu pronajmout?

OSOBNÍ A PRACOVNÍ VYTÍŽENÍ

NEDOSTATEK PRACOVNÍ SÍLY

NEVLASTNĚNÍ MECHANIZACE

ZJEDNODUŠENÍ PRÁCE A ÚSPORA ENERGIE

SPATNÝ TERÉN

MÉNĚ STAROSTÍ

ZEMĚDĚLSTVÍ NEUŽIVÍ

NEZNALOST

VĚK/ZDRAVÍ

DŮVĚRA V PRONÁJEMCE

NEVYUŽITÁ PŮDA

NEDOSTATEK PROSTŘEDKŮ

FINANČNÍ ZISK

VAZBA K ZD

NESCHOPNOST OBHOSPODAŘIT

NEUSEM ZEMĚDĚLEC

INVESTICE

NÍZKÁ CENA POZEMKŮ

NEZÁJEM

NUTNOST

DALEKO OD BYDLIŠTĚ

Vlastníci souhlasili s výroky:

Pocházím ze "zemědělské rodiny".

Vlastník půdy může dopady
sucha v krajině a půdě zmírňovat.

Sucho v krajině se bude
v budoucnu zhoršovat.

Obce a kraje dostatečně řeší
problémy sucha/změny klimatu.

Hospodaření na půdě musí být
ekonomicky výnosné.

Hospodaření na velkých blocích
půdy snižuje odolnost krajiny
vůči suchu.

Vlastník půdy může říkat
zemědělci, jak by měl hospodařit.

Ekologické zemědělství
zvyšuje odolnost půdy a krajiny
vůči suchu.

Ekologické zemědělství je
"marketingový trik".

Ochrana přírody a krajiny má
přednost před zemědělstvím.

Vlastník půdy by měl věnovat
kontrolu smluv a stavu pronajaté
půdy alespoň 20 hodin ročně.

Půda je pronajímána příliš levně
(její hodnota není doceněna).

zcela souhlasím

zcela nesouhlasím



Co si o tom myslí starostové a starostky?



Obce jsou v ČR významným vlastníkem zemědělské půdy. Krom toho fungují mnohdy jako katalyzátor pozitivních změn. Obecní zastupitelé patří dlouhodobě k nejdůvěryhodnějším politikům u nás a pokud se obec vydá směrem k odpovědné správě svého majetku, může motivovat i individuální vlastníky. Z našeho průzkumu je patrné, že starostové si uvědomují negativní dopady změn klimatu, ale jen zřídka si možná řešení dokáží spojit s péčí o vlastní půdu. Tu vnímají spíše jako statek, který nějak musí spravovat a v určitých případech může přinášet obcím v budoucnu výhodu, ovšem zejména v souvislosti s urbanistickým rozvojem obce. Jestliže je jim však alternativa zodpovědné a udržitelné péče o obecní půdu v kontextu projevů změny klimatu nabídnuta, považují ji většinou za smysluplnou. K případné realizaci, resp. vlastnímu hospodaření se ovšem staví relativně rezervovaně a to z praktických důvodů (nedostatek kompetencí a personálu, časovou zaneprázdněnost jinými činnostmi pro obec, či finanční náročnosti). Přes relativní skepticismus, který z tohoto odstavce může číst, je třeba podotknout, že existují příklady dobré praxe, zde však přinášíme syntézu celkového stavu. Komplexní výsledky si můžete prostudovat ve [Zprávě o postojích obcí](#).

Opatření vnímaná jako potřebná v adaptaci na změnu klimatu



Vnímání limitů uplatnění pachtů jako nástroje k snižování dopadů projevů klimatické změny na obecní úrovni



Důvody pronájmu (nehospodaření obcí) na vlastní zemědělské půdě.

IDEOVÉ	PERSONÁLNÍ	MATERIÁLNÍ
podstata fungování obce - riziko podnikání	znalosti - počet zaměstnanců - čas	nedostatek techniky - finanční náročnost

Vnímané bariéry realizace adaptačních opatření a aktivit.

EVROPSKÁ (GLOBÁLNÍ)		
	• rozdílné výše podpory v rámci EU • chybějící systémové řešení na globální úrovni • tlak trhu • nastavení SZP	
	NÁRODNÍ	LOKÁLNÍ
	• náročná administrace dotačních žádostí • hospodaření na velkých půdních blocích • historické souvislosti • kontrola výměry pozemků, na které zemědělci čerpají dotace • dotační systém a zemědělská politika státu • kontroly (administrativní, projekty, dotace) • dlouhé doby povolovacích procesů • ekonomická nevýhodnost • finanční náročnost	• nedostatek kvalitních lidí • neochota majitelů pozemků je směniti pro účely projektu • nevhodné fyzicko-geografické podmínky • obec nevlastní pozemky, které by potřebovala • omezení CHKO • přístup zemědělců (dodržení vhodnosti osevních postupů a střídání plodin, nízká ochota obnovovat krajinné prvky...)



Co si myslí zemědělci o...



...změně klimatu a jejích projevech?

Zemědělci vnímají, jak se mění podnebí v oblasti jejich hospodaření, ale nejsou schopni vidět širší souvislosti změny klimatu. Pro zemědělce je větší komplikací nadbytek vláhy, než sucho, protože na sucho se lze dle jejich slov lépe připravit. Nadbytek vláhy je výraznou komplikací v době sklizně.

Zemědělci vnímají, že do určité míry mají možnost se adaptovat na projevy klimatické změny, ale často zmiňují, že jim v tom brání administrativní překážky (například zákaz rozorávání TTP, budování mokřadů).

Velká část zemědělců se domnívá, že za adaptace krajiny na klimatickou změnu obce je primárně zodpovědná obec, ideálně skrze pozemkové úpravy.

...vztahu s obcí v kontextu projevů klimatické změny?

Převládá názor, že zástupci obcí nerozumí zemědělství a dávají prioritu nezemědělským zájmům a funkcím (např. rekreace). To koresponduje i s tím, že podle většiny respondentů se obce o podobu hospodaření na svém území zajímají pouze minimálně.

Lepší vztahy s obcemi mají zemědělci v podhorském regionu mimo území dříve osídlené Němci, kde je silnější vztah obyvatel ke svému regionu.

...vztahu s vlastníky půdy?

Zemědělci potvrzují, že výše nájmu je pro většinu majitelů pozemků nejdůležitějším kritériem při rozhodování o tom, komu a za jakých podmínek pronajmou půdu. To je dlouhodobou konstantou vztahu propachtovatel-pachtýř, který je ovlivňován spekulanty, dotacemi a takovými zemědělci, kteří mají příjmy i mimo zemědělství a mohou nabídnout vyšší pachtovné.

Většina zemědělců se domnívá, že je nezbytné mít s vlastníky dobré vztahy, protože půda je hlavním zdrojem jejich příjmů. V oblastech dosídlených po odsunu Němců je tento vztah oproti historicko-kulturně ukotvenějším regionům problematizován.

Většina zemědělců souhlasí s tím, že by vlastníci půdy mohli říkat uživatelům, jak hospodařit, ovšem ve smyslu „něco za něco“ (tj. např. méně intenzivnější hospodaření za nižší pacht). V důsledku rozdrobené vlastnické struktury se však zemědělci k realizaci tohoto posunu staví rezervovaně, jelikož by bylo nutné, aby se na změně způsobu obhospodařování shodlo více vlastníků.

Celkově zemědělci považují znalosti veřejnosti i vlastníků půdy o zemědělství za mizerné až naivní.

Co tedy s Vaší půdou krok za krokem?

Tento text je zde otištěn s laskavým svolením projektu Živá půda, který s vlastníky půdy dlouhodobě pracuje.

ZJISTĚTE CO NEJVÍC O SVÉ PŮDĚ.

Než začnete řešit, jak změnit způsob hospodaření nebo zlepšit kvalitu Vaší půdy, zjistěte si o ní co nejvíc. Zjistěte si, kde Vaše půda přesně leží a jak je postavena Vaše pachtovní smlouva.

MÁTE UZAVŘENOU PACHTOVNÍ (NÁJEMNÍ) SMLOUVU. CO BYSTE V NÍ MĚLI ZKONTROLOVAT?

Najděte ji a důkladně si ji přečtěte. Zaměřte se zejména na:

1. dobu pachtu – pacht můžete sjednat na dobu určitou nebo neurčitou, při sjednávání doby pachtu je obezřetnost na místě, dlouhodobé pachtys jsou nevýhodné pro vlastníky, krátkodobé naopak dostatečně nemotivují pachtýře ke kvalitní péči o půdu. Jde prostě o balanc mezi vámi. Nejhorší verze je dlouhodobý pacht bez sjednané péče o půdu,
2. výpovědní dobu – zákonná výpovědní doba u pachtu na dobu neurčitou je 12 měsíců, pokud jste si nesjednali jinou, pamatujte, že pachtovní rok trvá od 1. 10. do 30. 9., proto je třeba případnou výpověď doručit pachtýři do konce září. Je možné vypovědět i pacht sjednaný na dobu určitou v případě, že jste si ve smlouvě sjednali důvody výpovědi a výpovědní dobu,
3. automatické prodloužení pachtu – od vlastníka předpokládá aktivní přístup a hlídání lhůt, chce-li ukončit pachtovní smlouvu, v opačném případě se pacht automaticky prodlouží, což je ve většině případů pro vlastníka nevýhodné a zbytečně zatěžující,
4. pachtovné a jeho výplata – výše pachtovného se významně liší podle kvality, umístění, velikosti a dostupnosti propachtované půdy, nejčastěji se pohybuje v rozmezí 3000 – 6000 Kč ročně za hektar, při sjednávání pachtovného myslíte na sjednání sankcí za neplacení nebo pozdní úhradu pachtovného,
5. předkupní právo pro pachtýře – jedná se o povinnost nabídnout pozemek ke koupi napřed pachtýři, pokud se vlastník rozhodne k prodeji. Pečlivě zvažte, zda vůbec chcete předkupní právo ke svému pozemku komukoliv poskytnout, pro vlastníka není výhodné a může významně zkomplikovat

- případný prodej pozemku,
6. automatické povolení podpachtu – s podpachtem (podnájem půdy dalšímu pachtýři) musíte souhlasit, jinak se jedná o hrubé porušení povinností ze strany pachtýře a můžete mu vypovědět pachtovní smlouvu bez výpovědní doby, proto si velmi důkladně promyslete, zda budete souhlasit s automatickým povolením podpachtu, když nebudete předem vědět, jakému jinému zemědělci Váš pachtýř půdu podpachtuje a jak na ní bude hospodařit,
7. úpravu zachování kvality půdy – málokterá pachtovní smlouva bohužel obsahuje konkrétní povinnosti pachtýře zachovávat či zlepšovat kvalitu propachtované půdy, v následujícím kroku si vyberte, v jakém stavu chcete mít půdu, domluvte se s pachtýřem a jednoduše si vše nastavte v pachtovní smlouvě v generátoru pachtovních smluv, případně v dodatku ke stávající pachtovní smlouvě. Nelíbí se vám, co jste ve smlouvě našli? Nevadí, můžete ji dodatkem ke smlouvě upravit nebo ukončit a uzavřít novou.

MÁTE UZAVŘENOU PACHTOVNÍ SMLOUVU, ALE NEMŮŽETE JI NAJÍT?

Pokud ji nemůžete najít, obraťte se na svého pachtýře a požádejte ho o kopii. Může se stát, a bohužel v praxi se tak někdy děje, že vám pachtýř odmítne vydat kopii smlouvy. Takový přístup pachtýře by pro Vás měl být impulsem pro jeho případnou změnu. Zjistit na základě jakého právního titulu pak na Vaší půdě hospodář můžete prostřednictvím Státního zemědělského a intervenčního fondu (dále jen “fond”).

Jak na to?

Obraťte se na kterékoliv regionální pracoviště fondu Oddělení příjmu žádostí a LPIS a podejte podnět k zahájení řízení o aktualizaci evidence půdy.

Uveďte pozemky, u kterých nevíte, zda je uživatel obhospodařuje oprávněně. Fond zahájí správní řízení, v němž vyzve uživatele Vašeho pozemku k vyjádření a doložení právního titulu, na základě kterého půdu užívá (typicky smlouva).

Na základě získaných podkladů v průběhu řízení fond rozhodne, zda provede změnu v evidenci půdy LPIS či nikoli. O svém rozhodnutí Vás písemně informuje.

Podstatné však je, že Vy jako vlastník pozemku můžete nahlédnout do spisu a podívat se na uživatelem předloženou smlouvu, případně si pořídit její kopii.

NEMÁTE UZAVŘENOU PACHTOVNÍ SMLOUVU, ALE NĚKDO NA VAŠEM POLI HOSPODAŘÍ?

Možná zjistíte, že na Vašich pozemcích někdo hospodaří bez právního titulu, tedy bez uzavřené smlouvy nebo bez jiného důvodu opravňujícího ho k užívání pozemku, a neplatí vám pachtovné. Jako vlastník pozemku jste oprávněni žádat od uživatele vydání tzv. bezdůvodného obohacení. Jeho výše by měla odpovídat obvyklému pachtovnému za pacht podobného pozemku (tj. pachtovné na podobném pozemku v blízkém okolí).

Kontaktujte uživatele Vašeho pozemku a vyzvěte ho k úhradě bezdůvodného obohacení za dosavadní užívání pozemku. Případně i k podpisu pachtovní smlouvy, pokud chcete, aby na Vašem pozemku nadále hospodařil.

Pokud nevíte, kdo pozemky užívá, podívejte se do veřejného registru půdy (LPIS), kdo hospodaří na okolních pozemcích a s velkou pravděpodobností tedy i na Vašem. V mapě si vyhledejte Váš pozemek (dle parcelního čísla, listu vlastnictví, obce nebo katastrálního území). Když přejedete kurzorem přes jednotlivé vyznačené půdní bloky, zobrazí se Vám jméno uživatele (zemědělce). Po kliknutí se vpravo dole zobrazí jeho jméno a způsob hospodaření (ekologický / konvenční zemědělec) a po rozkliknutí jeho jména i kontaktní adresa.

Právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčuje ve lhůtě tří let ode dne, kdy jste se dozvěděli, že došlo k bezdůvodnému obohacení, a kdo se na Váš úkor obohatil.

Pokud s výzvou k úhradě neuspějete, zvažte podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení, případně uložení povinnosti zdržet se užívání pozemku, pokud na něm i nadále hospodaří bez Vašeho souhlasu. Další postup ve věci doporučujeme konzultovat s advokátem či advokátkou.

VLASTNÍTE PŮDU, ALE NEVÍTE, KDE PŘESNĚ LEŽÍ A JAK JI V TERÉNU NAJDETE?

Znáte parcelní číslo nebo číslo listu vlastnictví, ale nevíte, kde přesně Váš pozemek leží? Nahlédněte do katastru nemovitostí a přes parcelu nebo list vlastnictví v horním menu najdete svoji nemovitost. Pro lepší představu o poloze pozemku v terénu rozklikněte zmenšenou katastrální mapu vedle informace o pozemku a použijte funkci sloučení katastrální mapy a ortofotomapy (satelitního snímku). Pro nalezení pozemku v terénu můžete využít některou z mobilních aplikací (např. iKatastr).

NEVÍTE JISTĚ, ZDA PŮDU VLASTNÍTE. JAK TO ZJISTIT?

Pokud si nejste jisti, zda nějakou půdu vlastníte, navštivte kteroukoliv pobočku katastrálního úřadu. Tam vám po předložení průkazu totožnosti zhotoví přehled vámi vlastněných nemovitostí na území celé České republiky.

UZAVŘETE FÉROVOU PACHTOVNÍ SMLOUVU

Nastavení smluvních podmínek a výběru pachtýře věnujte velkou pozornost. Jak bude pachtýř na Vašich pozemcích hospodařit, ovlivní jejich hodnotu. Dobře nastavená pachtovní smlouva chrání Vaši půdu a současně umožňuje zemědělci hospodařit se ziskem. Spojte se se stávajícím pachtýřem a domluvte se s ním na opatřeních zlepšujících kvalitu půdy, chránících ji před erozí nebo zlepšujících biodiverzitu podle toho v jakém stavu chcete, aby byla Vaše půda. Pokud si nebudete jisti domluvou, kontaktujte odborníky. Pamatujte, že dohodnutou změnu hospodaření na Vaší půdě musíte sjednat v dodatku pachtovní smlouvy nebo uzavřít novou pachtovní smlouvu. Tu si můžete jednoduše sestavit v generátoru pachtovních smluv. Užitečnou pomůckou pro pochopení článků pachtovní smlouvy jako takové, Vám může být i okomentovaná pachtovní smlouva.

Nedohodnete-li se, ukončete současnou smlouvu, což může trvat i několik let, budete mít dostatek času hledat nového pachtýře.

Hledání nemusíte uspěchat. I kdybyste nenašli hned vhodného pachtýře, pole můžete nechat nějakou dobu ležet ladem, půda si odpočine a samovolně se zúrodní. Už v prvním roce zaroste běžnými polními plevy. Rostlinný kryt chrání půdu před erozí a díky absenci chemických postřiků dochází k obnově půdní struktury i doplnění půdního humusu, který rozhoduje o úrodnosti půdy. Pole jde kdykoliv poorat a znovu používat k pěstování plodin. Nechat pole ladem není nelegální.

JAK UKONČIT PACHTOVNÍ SMLOUVU?

Nepodařilo se vám domluvit a nedohodli jste se na úpravě smluvních podmínek? Rozhodli jste se sjednat pacht s jiným pachtýřem, protože nejste spokojeni, jak na ní ten stávající hospodaří? Nebo dokonce porušil své povinnosti? Ukončete pachtovní smlouvu.

1. řádné ukončení – Smlouva skončí uplynutím doby pachtu nebo ji můžete vypovědět. Zjistíte na jakou dobu jste smlouvu uzavřeli. Pokud se blíží

konec doby pachtu a Vy v něm nechcete pokračovat, informujte o tom pachtýře a vyzvěte ho k vyklizení a předání pozemku k termínu uplynutí doby pachtu. Chcete-li pachtovní smlouvu ukončit výpovědí, musíte ji prokazatelně doručit pachtýři (např. doporučené psaní nebo osobní převzetí proti podpisu). Výpověď adresujte pachtýři, uveďte v ní o jaký pozemek se jedná, jakou pachtovní smlouvu vypovídáte a výpověď podepište. Pacht skončí uplynutím výpovědní doby. Pozor na vymezení pachtovního roku, který na rozdíl od kalendářního trvá od 1. 10. do 30. 9.

2. mimořádné ukončení – Pokud pachtýř porušil povinnosti dané zákonem nebo smlouvou (např. propachtovat půdu bez Vašeho souhlasu), můžete vypovědět smlouvu bez výpovědní doby nebo od ní odstoupit. Takový postup vám doporučujeme konzultovat s advokátem nebo advokátkou.

Novou smlouvu si pak vytvořte v generátoru.

SE STÁVAJÍCÍ SMLOUVOU JSTE VCELKU SPOKOJENÍ. CHCETE JI JEN UPRAVIT NEBO DOPLNIT?

Kontaktujte zemědělce, který hospodaří na Vašich pozemcích, a domluvte se s ním na dodatku ke smlouvě. Při nastavování nových smluvních podmínek můžete do smlouvy vložit cokoli, co není v rozporu se zákonem, nebo dobrými mravy. Můžete doplnit výčet povinností či naopak zakázaných činností, stanovit sankce za jejich nedodržení apod. Pamatujte však, že smluvní ujednání je bezzubé, pokud nebude kontrolovatelné. Nastavte si ve smlouvě relevantní možnosti kontroly plnění smluvních podmínek (půdní rozbor, nahlížení do agronomického deníku apod.).

Chcete ve smlouvě nově ošetřit zachování nebo zlepšení kvality půdy? Domluvte se současným pachtýřem a vytvořte si novou smlouvu v generátoru. Pokud se nedohodnete na úpravě smluvních podmínek, můžete smlouvu vypovědět.

T A
Č R

Program **Ěta**

Kuchařka pro vlastníky půdy
vznikla jako výstup projektu TL03000007
"Posílení resilience venkova prostřednictvím aktivizace lokálních
aktérů a vlastníků půdy" realizovaného Univerzitou Tomáše Bati
ve Zlíně a dalšími partnery.

Kuchařka pro vlastníky půdy

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně



Asociace
soukromého
zemědělství ČR

MASARYKOVA
UNIVERZITA



 **envipor**
environmentální poradenství

● Mendelova
● univerzita
● v Brně
●

