

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



Vlastnická a uživatelská fragmentace zemědělské půdy
ve vybrané oblasti České republiky

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vratislava Janovská

Autor práce: Bc. Edita Kerhartová

2012

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Vlastnická a uživatelská fragmentace zemědělské půdy ve vybrané oblasti České republiky“ vypracovala samostatně za použití uvedených zdrojů, vlastních poznatků a pod vedením vedoucí diplomové práce.

V Dolním Újezdě, dne 28. března 2012

Edita Kerhartová

PODĚKOVÁNÍ

Upřímně děkuji Ing. Vratislavě Janovské za cenné rady, ochotu pomoci a odborné vedení diplomové práce.

V Dolním Újezdě, dne 28. března 2012

Edita Kerhartová

Abstrakt

V České republice je velmi vysoká rozdrobenost vlastnických vztahů a naopak značně nízká fragmentace uživatelská. V porovnání se sousedními zeměmi jako je Německo, Rakousko či Polsko je rozdíl úrovně uživatelské fragmentace velmi markantní. Kořeny této vysoké vlastnické fragmentace sahají do minulosti, ale současně jsou ovlivněny nedokonalým trhem se zemědělskou půdou, který není v naší republice ještě úplně vyvinut.

V diplomové práci byla řešena úroveň vlastnických a uživatelských vztahů v osmi vybraných katastrálních územích okresu Svitavy a Ústí nad Orlicí. Pro zkoumání byla použita data Veřejného katastru půdy LPIS ČR a katastrální mapa. Byly zjišťovány charakteristiky vypovídající o rozdrobenosti vlastnických vztahů k půdě. Dále byly zjišťovány uživatelské vztahy v zájmovém území, rozsah pronajímané půdy, velikost bloků orné půdy s cílem porovnat zjištěné informace s průměry v České republice. Druhá část diplomové práce se skládá z vyhodnocení dotazníkového průzkumu, který měl za cíl vyšetřit poměr vlastníků, kteří půdu pronajímají a majitelů, kteří na vlastní půdě hospodaří a charakterizovat tyto dvě odlišné skupiny respondentů.

Výsledky průzkumu ukazují, že drtivá většina půdy, která je využívána k zemědělskému podnikání, je půda pronajatá. 95 % majitelů půdy ji pronajímají z důvodu nezájmu o hospodaření na vlastní půdě. Jen velmi malé procento majitelů půdu neobhospodařuje z důvodu nevhodné velikosti, nepřístupnosti či roztroušenosti pozemků. Bylo zjištěno, že trend půdu pronajímat není typický pro nějakou věkovou skupinu, ale že každá věková skupina byla rovnoměrně zastoupena obdobným množstvím pronajímatelů. Z toho 97 % respondentů půdu pronajímá různým subjektům s. r. o. či a. s. a z převážné části půdu vlastníci nabyli dědictvím. Zbýlých 5 % na půdě hospodaří, ale z dotazníkového průzkumu bylo zjištěno, že věková skupina těchto lidí převážně přesahuje věk 60 a půdu užívají již více jak deset let.

Z tohoto jednoduchého závěru vystupuje problém, že lidé v převážné většině nemají zájem starat se o vlastní půdu, nemají za ni zodpovědnost a raději

ji pronajmou společnosti, která vidí jen zisk v určitém časovém úseku a nezajímá je, v jakém stavu se půdu navrátí další generaci.

Klíčová slova: vlastnické vztahy, pronájem zemědělské půdy, krajina

Abstract

Land ownership fragmentation is really disintegrate in the Czech republic. In the other hand land-use fragmentation is low. If we compare the situation to countries such as Germany, Austria or Poland there is a big difference in land-use fragmentation. The roots of high ownership fragmentation reach to the past. There is a influence of imperfect agricultural land market which is not fully developed in our country.

The thesis solved a level of ownership and land-use relations in eight selected cadastral districts of Svitavy and Usti nad Orlici. For the study were used data of the Public land register LPIS ČR and a cadastral map. The ownership fragmentation characteristics were determined. Also land-use relationships were collected in the area of interest. The extent of leased land, the size of blocks of arable land in order to compare the results to average in the Czech Republic. The second part of the thesis consists of evaluation of the survey, which aimed to investigate the proportion of owners who rent and land owners who farm and to characterize these two different groups of respondents.

The results of survey show, that the majority of land used for the farming is leased land. The reason why 95 % of land owners lease their land is follows. They are not interested in farming. Only a small percentage of land owners do not cultivate own land because of inappropriate size, inaccessibility or fragmented land. The results show that the trend of the ground lease is not specific to any age group, but each age group was equally represented in a similar number of landlords. 97 % of respondents renting land to various entities Ltd. or plc. and the majority of owners acquired the land due to inheritance. Less 5 % of land owners farm, but from

a questionnaire follows that owners are over 60 years old and use their land for more than ten years.

This conclusion appears a problem that the majority of people are not interested in taking care of their own land, they don't feel responsibility for it. They prefer to rent it to a company which sees only profit in some period. A company does not care about a land, especially in which shape will return it to future generation.

Keywords: ownership relations, leasing of agricultural land, landscape

Obsah

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 9 |
| 1. CÍL PRÁCE | 10 |
| 2. LITERÁRNÍ REŠERŠE | 12 |
| 2.1 FRAGMENTACE ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY | 12 |
| 2.2 NÁSTROJE SNIŽUJÍCÍ FRAGMENTACI ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY | 14 |
| 2.2.1 <i>Pozemkové úpravy</i> | 15 |
| 2.2.2 <i>Trh s půdou</i> | 17 |
| 2.3 HISTORICKÝ VÝVOJ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ K PŮDĚ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV | 26 |
| 2.4 ZÁKONODÁRSTVÍ OVLIVŇUJÍCÍ FRAGMENTACI, VLASTNICTVÍ A UŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY VE VYBRANÝCH STÁTECH | 35 |
| 2.5 METODY VÝZKUMU FRAGMENTACE | 38 |
| 3. CHARAKTERISTIKA STUDIJNÍHO ÚZEMÍ | 39 |
| 3.1 OKRES SVITAVY | 39 |
| 3.1.1 <i>Katastrální území Litomyšl</i> | 39 |
| 3.1.2 <i>Katastrální území Lubná u Poličky</i> | 40 |
| 3.1.3 <i>Katastrální území Javorník u Svitav</i> | 41 |
| 3.1.4 <i>Katastrální území Moravský Lačnov</i> | 41 |
| 3.2 OKRES ÚSTÍ NAD ORLICÍ..... | 42 |
| 3.2.1 <i>Katastrální území Ústí nad Orlicí</i> | 42 |
| 3.2.2 <i>Katastrální území Letohrad</i> | 43 |
| 3.2.3 <i>Katastrální území Bučina</i> | 43 |
| 3.2.4 <i>Katastrální území Hrušová</i> | 44 |
| 4. METODIKA | 45 |
| 4.1 STUDIE VLASTNICKÝCH A NÁJEMNÍCH VZTAHŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ..... | 45 |
| 4.1.1 <i>Sběr dat</i> | 45 |
| 4.1.2 <i>Zpracování dat - vlastnická fragmentace</i> | 45 |
| 4.1.3 <i>Zpracování dat - užívatelská fragmentace</i> | 47 |
| 4.1.4 <i>Zpracování výsledků</i> | 48 |
| 4.2 DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM | 48 |
| 4.2.1 <i>Sběr dat</i> | 49 |
| 4.2.2 <i>Obsah dotazníků</i> | 49 |
| 4.2.3 <i>Zpracování dotazníků</i> | 49 |
| 5. SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY | 50 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 6. | VÝSLEDKY, PŘÍNOS PRÁCE..... | 53 |
| 6.1 | ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY VYPOVÍDAJÍCÍ O FRAGMENTACI ORNÉ PŮDY VE VYBRANÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH OKRESU SVITAVY | 53 |
| 6.1.1 | <i>Litomyšl</i> | 53 |
| 6.1.2 | <i>Lubná u Poličky</i> | 55 |
| 6.1.3 | <i>Javorník u Svitav</i> | 58 |
| 6.1.4 | <i>Moravský Lačnov</i> | 60 |
| 6.2 | ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY VYPOVÍDAJÍCÍ O FRAGMENTACI ORNÉ PŮDY VE VYBRANÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH OKRESU ÚSTÍ NAD ORLICÍ..... | 63 |
| 6.2.1 | <i>Ústí nad Orlicí</i> | 63 |
| 6.2.2 | <i>Letohrad</i> | 65 |
| 6.2.3 | <i>Bučina</i> | 67 |
| 6.2.4 | <i>Hrušová</i> | 69 |
| 6.3 | VYHODNOCENÍ VYBRANÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ DLE ZVOLENÝCH VELIKOSTNÍCH KATEGORIÍ BLOKŮ..... | 72 |
| 6.4 | POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH PARAMETRŮ BLOKŮ V ŘEŠENÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH..... | 75 |
| 6.5 | UŽIVATELSKÁ A VLASTNICKÁ FRAGMENTACE V ŘEŠENÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH | 77 |
| 6.6 | ZÁVISLOST VELIKOSTI VLASTNICKÉ PARCELY NA VELIKOSTI UŽIVATELSKÉ PARCELY..... | 79 |
| 6.7 | VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO PRŮZKUMU | 80 |
| 7. | DISKUZE | 87 |
| 8. | ZÁVĚR | 93 |
| 9. | PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ..... | 95 |
| 10. | SEZNAM PŘÍLOH | 99 |
| 11. | PŘÍLOHY | 100 |

Úvod

Půda je naším největším přírodním bohatstvím a její rozsah není neomezený. Stav hospodaření na zemědělské půdě v České republice je charakteristický extrémně rozdrobenými vlastnickými vztahy k půdě. Velmi málo vlastníků využívá půdu pro podnikatelské účely. Většina vlastníků půdu pronajímá. Dlouhá doba socialistického hospodaření zpřetrhala vazby člověka k půdě. Člověk nežije v souladu s přírodou, ale vedle ní. Necítí zodpovědnost za svou vlastní půdu. Hospodáři byla před šedesáti lety půda odňata. Dědická linie hospodářů byla tak násilně zpřetrhaná, že je již velkým problémem tuto vazbu obnovit. Ale je to již dvacet let, co mu byla půda navracena. Za tuto dobu mohl již člověk projevit odpovědnost a začít o půdu pečovat tak, jak si zaslouží. Kolik let ještě bude potřebovat, aby si uvědomil, že je potřeba začít se o ni co nejdříve starat a navázat na zpřetrhané vazby?

Velká rozdrobenost půdy a vysoký počet vlastníků jednotlivých pozemků brzdí rozvoj trhu s půdou a má za následek degradaci ekosystémů. Tento stav je dlouhodobě neudržitelný. Pro Českou republiku velké bloky orné půdy typické nejsou a proto je tento stav pro naši krajinu velmi nebezpečný. Je nutné udržet půdní bloky v optimální velikosti, při které je vytvořena rovnováha mezi ekonomickými a ekologickými požadavky. Při optimální velikosti půdního bloku dojde k ozdravení české scenérie a k harmonickému rozvoji zemědělské krajiny. Je potřeba snížit rozdíly mezi uživatelskou a vlastnickou fragmentací. Je důležité, aby se změnilo myšlení člověka a dále, jak uvádí prof. Sklenička (2011a), člověk musí ve vlastnictví půdy vidět stejné závazky jako např. ve vlastnictví nemovitosti.

1. Cíl práce

Cílem diplomové práce bylo získat základní charakteristiky vypovídající o fragmentaci a hospodaření na orné půdě ve vybraných katastrálních územích. Konkrétní otázky, které se staly předmětem diplomové práce, jsou uvedeny níže.

- Jak se liší uživatelská fragmentace v zájmovém území od fragmentace vlastnické? Jakého výsledku dosáhneme, pokud zjištěný podíl fragmentace uživatelské a vlastnické porovnáme s průměry v České republice?
- Jaká část parcel je obhospodařována vlastníky a jak velká část parcel je majiteli pronajímána? Jak se toto procento parcel pronajímaných diferencuje od průměru v České republice a okolních státech?
- Jaká je průměrná velikost bloků v řešeném území? Jaký je zjištěný průměr velikosti bloku v porovnání s průměrem v ČR?
- Vyhodnocení velikosti bloků podle velikostních kategorií. Tyto velikostní kategorie bloků byly vybrány v rámci probíhajícího průzkumu na Katedře biotechnických úprav krajiny prof. Skleničkou a Ing. Janovskou.
- Vyhodnocení počtu parcel, které půdní bloky tvoří v závislosti na uskutečněné či neuskutečněné pozemkové úpravě.
- Podrobné zhodnocení uživatelů. Na kolika procentech vlastní půdy uživatelé hospodaří a kolik procent půdy si pronajímají?
- Jak se projevuje velikost vlastnické parcely v závislosti na velikosti parcely uživatelské? Bude prokázána nepřímá závislost vlastnické parcely na parcele uživatelské v zájmovém území? Tento cíl vychází z výzkumu prof. Skleničky a prof. Šálka (2008), kde byla objevena nepřímá závislost těchto dvou parametrů v České republice.

- Zpracování a vyhodnocení dotazníkového průzkumu. Jaký je poměr mezi hospodařícími vlastníky a majiteli, kteří půdu pronajímají? Jak se mezi sebou tyto dvě skupiny liší? Nalezne se určité specifikum pro tyto dvě skupiny? Co majitele vede k tomu, že půdu pronajímají, komu ji pronajímají a byli by ochotni půdu prodat, aby došlo k oživení trhu se zemědělskou půdou?

2. Literární rešerše

2.1 Fragmentace zemědělské půdy

Slovo fragmentace znamená rozdrobenost vlastnických vztahů. Fragmentaci dělíme na vlastnickou a užívatelskou. Vlastník pozemku je zapsán v listu vlastnictví na katastru nemovitostí. Uživatel je fyzická či právnická osoba, která si půdu pronajímá a hospodaří na ni. Většinou k půdě nemá takový vztah, nemá potřebu investovat do úrodnosti půdy (např. organické hnojení, do protierozních opatření a podobně). Jejich hlavním cílem je v tomto případě generovat zisk (Sklenička in verb 2010).

Užívatelská fragmentace je to, co mohou lidé v krajině vidět. Jedná se o velké lány (bloky) orné půdy, které většinou obhospodařuje společnost s ručením omezeným či akciová společnost. Tato půda je vlastníky za úplatu, které se říká pacht, pronajímána hospodařícím společností. Každý užívatelský blok se skládá z mnoha menších parcel, které nemají v krajině jasně viditelné hranice. V ČR je vlastnická fragmentace velmi rozdrobená. Jedná se o velké množství parcel, které mají jednoho či více majitelů, jejichž hranice zjistíme z map katastru nemovitostí (Sklenička, 2011b).

Největší příčiny vlastnické fragmentace mají kořeny v minulosti. Profesorem Skleničkou a kolektivem (2009) byla zkoumána příčina, která vedla k tak vysoké vlastnické fragmentaci v ČR. Výstupem jejich práce bylo zjištění, že podstatnou příčinou je dědické právo, kdy se jedna parcela při dědickém řízení drobí na více menších parcel, problém Sudet, kde je vlastnická fragmentace mnohem vyšší než v jiných částech naší republiky a faktor souvisící s úrodností půdy. Dalším velkým mezníkem, který se podepsal na stavu hospodaření na zemědělské půdě v ČR, je období kolektivizace, kdy došlo k poškození vazby člověk a půda. Tato dlouhá doba socialistického hospodaření zprerhala vazby k půdě (Jančák, Bičík, 2005).

Stejně tak jako v některých jiných zemích střední a východní Evropy je důležitou otázkou pro zemědělce v České republice fragmentace vlastnických

vztahů, kdy mají majitelé pozemky roztroušené po celém území jednoho či více katastrů. Dlouhé odloučení hospodáře od jeho vlastní půdy způsobilo poškození vazeb. Už dvacet let uběhlo od nabytí vlastnických práv, ale lidé se k hospodaření na vlastní půdě nevrátili. Jedná se jen o výjimky. A pokud se najde výjimka, že zemědělec chce hospodařit na svém poli, většinou narazí na problém, že během čtyřiceti let socialismu došlo k vytvoření velkých uživatelských bloků a jeho pole je většinou nedostupné, protože přístupové cesty byly zničeny. Také tvary a rozměry nejsou vhodné. Většinou ale převládá model, kdy vlastníci nemají zájem hospodařit a starat se o vlastní pozemky a raději je pronajímají velké zemědělské společnosti, která na nich chce jen vydělávat a ne se o ni starat (Sklenička, 2011a).

Jelikož lidé na vlastní půdě nehospodaří, vytrácí se z nich cit pro krajinu, nežijí v souladu s přírodou, ale odděleně. Necítí zodpovědnost za vlastní půdu. „Vlastnictví půdy je dnes natolik rozdrobené, že se vlastníkem půdy necítí být v podstatě nikdo“ (Sklenička, 2011a).

Velikost pozemku značně ovlivňuje ráz zemědělské krajiny. V naší zemi nastalo období velkých změn v organizaci zemědělského půdního fondu na začátku padesátých let. Nejdříve to byla kolektivizace spojená s rozoráváním mezí, rušením remízů a scelováním pozemků. Následovalo období hospodářsko-technických úprav pozemků, které otevíralo dveře velkovýrobní formě hospodaření (Tylš, Pirner, 1988).

Je nutné stanovit optimální velikost bloku orné půdy tak, aby byla nalezena rovnováha mezi ekonomickými a ekologickými požadavky. Při nedodržování optimální velikosti bloků orné půdy dochází k negativním vlivům, které se projevují na kvalitě zemědělské půdy, na technických a přírodních objektech jako jsou silnice, vodní toky, vodní nádrže, zástavba, na čistotě a jakosti vody. Neúměrně velké bloky orné půdy jsou pro naši krajinu netypické a nezabezpečují půdoochrannou, ekologickou, bioklimatickou, hygienickou a estetickou funkci. Každá polní monokultura je druhově maximálně ochuzena a proto i velmi ohrožena a neschopna autoregulace. Čím rozsáhlejší, tím citlivější článek v krajině představuje. V tradičním zemědělství šlo o diversitu na úrovni hektarů, nyní hovoříme o diversitě na úrovni desítek či set hektarů (Tylš, Pirner, 1988).

Optimální velikost půdního bloku vychází z předpokladu, že ideálním tvarem bloku je obdélník. Stejně vhodný je i n – úhelník. Rozhodujícím ukazatelem efektivnosti obdělávání je pak velikost a délka. Vytvořením bloků o velikosti 20 - 30 ha je za předpokladu vhodného tvaru bloku zaručena dobrá efektivnost obdělávání, nízké náklady a vysoká fragmentace krajiny. Velikost bloku nad 30 ha je už nevýhodná, náklady se již nesnižují (Sklenička in verb 2010).

Odůvodnění optimální velikosti pozemku orné půdy:

- ovlivňuje ráz krajiny,
- ekonomický přínos – zvětšování lze uvažovat do výměry 30 ha, další růst už není lineární, ale s růstem velikosti výrazně ekonomický přínos klesá, velikost bloků nad 100 ha vedle nulového ekonomického přínosu dále působí ekologicky velmi nepříznivě,
- monokultury na velkých plochách jsou esteticky velmi monotóní, biologicky chudé, výrobně zranitelné a je zde velmi omezen autoregulační mechanismus. Tyto problémy vyvolávají zvýšení materiálových a energetických vstupů do náročné výroby (Sklenička in verb 2010).

Lidské využívání půdy je důležitým faktorem globální změny životního prostředí a má za následek rozsáhlé degradace ekosystémů. Tento vývoj je dlouhodobě neudržitelný a pro českou krajinu velmi rizikový (Jeleček, 1985). Je potřeba tento vývoj usměrnit a snažit se snížit rozdíly mezi vlastnickou a uživatelskou fragmentací (Sklenička in verb 2010).

2.2 Nástroje snižující fragmentaci zemědělské půdy

Fragmentaci zemědělské půdy lze řešit dvěma způsoby. Prvním nástrojem jsou pozemkové úpravy. Ty sice nesnižují počet vlastníků, ale snižují počet vlastněných parcel jednoho vlastníka a zvyšují průměrnou velikost parcely. Ideálním stavem, ke kterému se každá pozemková úprava chce dopracovat je, že na jednoho vlastníka připadá jedna parcela. Druhým nástrojem je trh s půdou. Tento nástroj snižuje počet vlastníků, ale již výše uvedený problém neřeší komplexně jako

pozemkové úpravy. Neřeší obnovu krajiny, ochranu půdy a podobně. Tento druhý nástroj je v naší republice teprve v začátcích a postupně se vyvíjí. Problémem pomalého vývoje jsou nízké ceny zemědělské půdy v naší republice. Lidé stále vyčkávají, že se jejich cena zvýší (Sklenička in verb 2010).

Aby bylo docíleno účinné defragmentace vlastnictví půdy, je potřeba, aby oba nástroje byly zapojeny současně a stejnou měrou (Sklenička, 2011b).

2.2.1 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy jsou formou krajinného plánování k zabezpečení racionálního využívání a ochrany krajiny prostřednictvím právních, biotechnických a organizačních opatření (Sklenička, 2003).

Pozemkové úpravy jsou účinným nástrojem k revitalizaci a zatraktivnění venkovského prostoru, jsou investicí do krajiny, jsou odpovědí, jak napomáhat ochraně životního prostředí (eAGRI, 2010).

Vycházejí z ustanovení zákona č. 229/1991 Sb. o půdě, podle kterého se mají upravovat vlastnické vztahy k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí. Vlastní proces v pozemkových úpravách je ukotven v zákoně č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 139/2002 definuje v § 2 pozemkové úpravy jako prostorově a funkčně uspořádané pozemky, které se scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

V naší zemi jsou pozemkové úpravy oborem s tradicí více než 150 let starou (Procházka, 2009). Obecně platí, že pozemková úprava je nástroj pro zajištění

účinného a racionálního využívání zemědělské půdy. V rámci úprav pozemků se uspořádávají majetková práva k pozemkům, dochází k prostorovým a funkčním změnám parcel, jež se slučují nebo rozdělují, je zajišťován přístup k nim a jsou stanovovány jejich hranice (Vlasák, Bartošková, 2007). Proces pozemkových úprav vytváří podmínky pro jejich racionální spravování, ochranu půdy, zvyšování její úrodnosti a pro zvyšování ekologické stability krajiny. Pozemkové úpravy jsou hlavním nástrojem zajištění skutečného a identifikovatelného vlastnictví. Jsou předpokladem pro dokončení restitučního procesu a obnovu soukromého vlastnictví půdy (Kyselka a kol., 2010).

V zemích bývalého východního bloku docházelo k dekolktivizaci v reakci na dlouhé období potlačení užívání půdy a vlastnictví. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a dále slouží jako závazný podklad pro územní plánování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V zájmu urychlení celého procesu, byly zavedeny dvě základní formy pozemkových úprav. Jednoduché pozemkové úpravy (dále JPÚ) pojednávají hlavně o prozatímním využití půdy, zatímco komplexní pozemkové úpravy (dále KPÚ) řeší změny v pozemkovém vlastnictví, ochranu krajiny, rekultivaci krajiny, protipovodňová opatření, systém polních cest a podobně (Švehla a kol., 1995).

Dalším posláním PÚ je zastavení devastace zemědělského půdního fondu a obnova produkčního potenciálu zemědělsky využívané krajiny (Agroprojekt, 1993). Jsou jedním z nejúčinnějších prostředků postupného zvyšování rozmanitosti struktury krajiny, čímž v důsledku přispívají mimo jiné i ke zvyšování její ekologické stability (Sklenička, 2003).

2.2.2 Trh s půdou

Trh s půdou je druhým nástrojem, který řeší vlastnickou fragmentaci zemědělské půdy. Nesnižuje počet parcel, jako to je u pozemkových úprav, ale snižuje počet vlastníků. To pozemkové úpravy neřeší. Nízká cena zemědělské půdy je příčinou vysoké fragmentace u nás. V ČR je velmi vysoké procento půdy pronajímáno za cenu několikanásobně nižší než v zemích EU 15. Předpokladem vzniku trhu s půdou je soukromé vlastnictví (Němec, 2004). To bylo v České republice obnoveno po roce 1989, kdy došlo k pádu komunistického režimu a přeměně politického zřízení na demokratické principy. Trh s půdou ve vztahu k zemědělství do roku 1989, kdy působila politika plného nadřazení užívacích práv nad právy vlastnickými, fakticky neexistoval. Následkem politiky levných potravin, plné soběstačnosti, preference zemědělství, rozsáhlé redistribuce zdrojů ve prospěch zemědělských podniků v horších podmínkách a podpory koncentrace výroby byly nejen značně vysoké výrobní náklady, ale i zhoršení vztahu zemědělství k životnímu prostředí a snížení estetické hodnoty části naší krajiny necitlivě uplatňovanou velkovýrobou (Doucha, 2010).

Půda a společenské vztahy k ní se upínající mají nesmírný význam pro vývoj společnosti, jelikož základem každé společenosti je určité území, které zabezpečuje její ekonomické potřeby a rozvoj života vůbec a tvoří základ a důležitou součást jejího životního prostředí a přírodního bohatství (Jeleček, 1985).

Ve všech zemích s tržní ekonomikou existuje institut soukromého vlastnictví zemědělské půdy, právo kupovat, prodávat, zastavovat, dědit a pronajímat půdu a svoboda rozhodování vlastníka o užití jeho pozemků. Tato privilegia zakotvená a chráněná právním řádem jsou však ve všech zemích omezena z titulu veřejného zájmu. V některých zemích jsou tato omezení relativně malá, v jiných se musí vlastníci půdy podřizovat rozsáhlým regulativním zásahům státních orgánů a veřejné správy. V některých zemích stát preferuje ochranu nájemců na úkor vlastníků půdy v zájmu racionalizace agrární struktury nebo staví překážky proti nadměrné parcelaci pozemků, např. při dědickém řízení (Němec, 2004).

Jelikož je půda zničitelný zdroj, je nerozmnožitelná a je součástí přírodního bohatství každé země, je chráněna státem pomocí legislativy před ničením a znehodnocováním. Z tohoto hlediska je patrné, že je trh se zemědělskými pozemky do určité míry regulován státem. Země s nedostatečnou výměrou zemědělské půdy směřují k uzákonění přísnějších pravidel na ochranu půdního fondu. Čím je půda pro stát vzácnější, tím je více chráněno její zemědělské užití a omezováno libovolné zacházení s půdou. Příkladem je velmi přísné zákonodárství v Norsku a naopak volnější ve Francii (Němec, 2004).

Půda společně s prací a kapitálem patří mezi základní výrobní faktory (Samuelson, 1991). Vedle práce a kapitálu vždy byla a bude základním nenahraditelným zdrojem produkce potravin a přírodního bohatství každé země. To ji činí jedinečnou a z tohoto důvodu musí být ošetřena zákonem proti jejímu zneužití. V podmínkách tržního hospodářství půda, i přes své specifické vlastnosti podléhá působení tržních sil, tj. nabídky a poptávky. Hlavní faktory určující úroveň poptávky a nabídky na trhu nemovitostí a půdy jsou:

- politická a ekonomická stabilita,
- právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku,
- právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob,
- právní podmínky pro převod nemovitostí,
- míra inflace a stabilita měny,
- úvěrová politika bank a peněžních ústavů,
- daňové zatížení nemovitostí,
- právní ochrana národního trhu nemovitostí,
- situace na trhu zemědělských komodit (Němec, 2004).

Půda se stala běžným předmětem směny, tj. prodeje a koupě včetně pronájmů a tím se vytváří trh s půdou. Tržní ceny pozemků se tvoří na volném trhu, přičemž jsou ovlivňovány různými determinanty v jednotlivých zemích, oblastech či obcích. Cena zemědělské půdy závisí na bonitě, velikosti, tvaru, vzdálenosti od centra obce a např. zabudovaných investicích. Další významnou roli v ceně zemědělského pozemku hraje předpoklad přeměny na stavební parcelu v budoucnu, kde je cena půdy nepoměrně vyšší než v oblastech s řídkým osídlením (Němec, 2004).

Ceny zemědělské půdy vykazují stále rostoucí trend. Státní půda se prodává v průměru za 54 tis. Kč/ha, soukromá půda nejčastěji za 70 – 80 tis. Kč/ha. Nájemné ze zemědělské půdy se v roce 2009 pohybovalo průměrně 1 230 Kč/ha. Od roku 2004 výše nájemného stabilně roste, ale je stále hluboko pod úrovní pachtu placeného v zemích EU 15 (eAGRI, 2009).

Trh půdy je ze své povahy vždy místním trhem pro svou prostorovou nepřemístitelnost. Je velmi obtížné stanovit prostorový rozsah tohoto trhu. Ten se zpravidla liší podle druhu pozemku. Obecně lze stanovit, že tento rozsah je určen ekonomickou atraktivností dané polohy. Jiný rozsah místního trhu bude v zemědělsky produkčních oblastech (Polabí, Haná) a jiný v horských a podhorských oblastech, které jsou mnohem méně příznivé pro zemědělskou výrobu (Němec, 2004).

Monitoring trhu s půdou v České republice provádí Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky. Zemědělský půdní fond představoval k 31. 12. 2009 celkem 4 239 tis. ha, tj. 53, 7 % rozlohy státu. Přitom přibližně dvě třetiny našeho území se nachází v horských a podhorských podmínkách a asi třetina zemědělské půdy má nízkou kvalitu. Na jednoho obyvatele připadá 0, 40 ha zemědělské půdy a 0, 29 ha orné půdy. Oproti minulým rokům, kdy tempo úbytku mělo pozvolnější charakter, dochází stále k rychlejším úbytkům zemědělské půdy. V současné době je to cca 5 tis. ha ročně, to je 14 ha denně.

Z tabulky č. 1 vyplývá, že se nejvíce snižuje výměra orné půdy (mezi roky 2008 – 2009 to bylo cca 12 tis. ha). Naopak narostla výměra lesních pozemků (mezi roky 2008 – 2009 to byly cca 2 tis. ha) a kategorie zastavěné a ostatní plochy (mezi roky 2008 – 2009 to byly cca 3 tis. ha). Stále se mírně zvyšuje výměra vodních ploch (o 0,3 tis. ha) (eAGRI, 2009). V tabulce č. 1 jsou použita data z Land Parcel Identification System (dále LPIS). LPIS je nový systém evidence půdy, který je založený na uživatelských vztazích, neboť takový systém v ČR doposud chyběl. Data z LPIS se značně liší s evidencí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále ČÚZK). Tento rozdíl činil v roce 2009 714 tis. ha. Je to dáno tím, že oba systémy mají odlišnou metodiku evidence a aktualizace výměr jednotlivých kultur. ČÚZK eviduje kulturu zemědělská půda podle listu vlastnictví pozemků, přičemž platí,

že změna kultury se zaznamenává na základě vkladu do katastru nemovitostí, který podávají účastníci řízení. Výměra v evidenci ČÚZK tedy odpovídá aktuálnímu uplatnění změn v katastru nemovitostí ve vztahu k vlastnictví půdy. V LPIS jsou evidovány půdní bloky podle uživatelů, kteří se přihlásili o podpory a kteří hospodaří na pozemku větším jak 1 ha zemědělské půdy. Obhospodařovaná výměra se též snižuje zarůstáním původní zemědělské plochy dřevinami. LPIS zpracovává MZe podle zákona č. 252/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Velmi významný je meziroční rozdíl nárůstu ploch trvale travních porostů. ČÚZK eviduje 3 tis. ha, oproti tomu LPIS 11 tis. ha. Pro srovnání s minulostí, zemědělský půdní fond (dále ZPF) představoval v roce 1995 cca 4 300 tis. ha zemědělské půdy, tj. 54,5 % rozlohy státu. Veškerý půdní fond byl v tomto roce rozdělen do 12 375 tis. parcel o průměrné velikosti 0,64 ha (Doucha, 2010).

| Druh pozemku | 2008 | | 2009 | | Rozdíl ha |
|------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| | Výměra ha | Podíl výměry % | Výměra ha | Podíl výměry % | |
| Zemědělská půda celkem | 3 525 144 | 100 | 3 524 554 | 100 | -590 |
| Orná půda | 2 560 579 | 72,64 | 2 548 029 | 72,29 | -12 550 |
| Chmelnice | 5 950 | 0,17 | 5 963 | 0,17 | 13 |
| Vinice | 13 490 | 0,38 | 13 613 | 0,39 | 123 |
| Ovocné sady | 21 232 | 0,60 | 21 430 | 0,61 | 198 |
| Travní porosty | 921 421 | 26,14 | 932 831 | 26,47 | 11 410 |
| Jiná kultura | 2 472 | 0,07 | 2 688 | 0,08 | 216 |

Tabulka 1: Evidovaná zemědělská půda podle kultur v LPIS (eAGRI, 2009).

V ČR se ročně úplatně zobchoduje okolo 3 % ZPF a dále menší část půdního fondu je převáděna bezúplatně (dědictví, dary). Tržní ceny prodávaných pozemků zaznamenávají mírný růst, stejně tak se dá hovořit i o mírném růstu nájemného ze zemědělské půdy. Celkový podíl prodávané půdy v ČR je srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích EU (eAGRI, 2009).

Celková výměra státní půdy převedená do soukromého vlastnictví od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2009 představuje 494,3 tis. ha, tj. 82 % z celkové předpokládané nabídky státní půdy, tedy přibližně 600 tis. ha. Ostatní státní půda (cca 166 tis. ha) připadá na blokace, bezúplatné převody a prodeje pro investiční účely, náhradní

pozemky za nároky podle zákona o půdě, půdu potenciálně „ohroženou“ restitucí, půdu použitou pro realizaci společných zařízení v rámci pozemkových úprav a půdu obtížně privatizovatelnou (cca 50 tis. ha) (eAGRI, 2009).

V tabulce č. 2 je zaznamenáno tempo růstu cen zemědělské půdy v letech 2003 – 2009. Ceny zemědělské půdy jsou čerpány z více zdrojů. Dosavadní pozvolný růst cen je možné očekávat i v dalších letech. Mezi hlavní faktory ovlivňující dlouhodobě trh s půdou patří v ČR zejména: státní zásahy do trhu s půdou (privatizace státní půdy, podpory úvěrů pro nákup soukromé půdy, pozemkové úpravy, vládní podpory do zemědělského sektoru), roztržitá struktura vlastnictví půdy na straně jedné a koncentrovaná struktura uživatelů na straně druhé, bariéry (obtížná fyzická identifikovatelnost, nedostupnost pozemků, omezené nabývání půdy cizinci, neúměrnost mezi velikostí uživatelských bloků a vlastnických parcel (eAGRI, 2009).

| Databázový zdroj | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ČSÚ | 48 481 | 49 791 | 48 279 | 46 806 | 51 848 | 59 257 | - |
| ÚZEI (nad 5 ha) ¹⁾ | 35 700 | 37 500 | 37 100 | 36 100 | 35 900 | - | - |
| ÚZEI šetření odhadců ²⁾ | - | - | - | - | - | 63 800 | 77 800 |
| PF ČR celkový průměr podle § 74 | 41 651 | 41 892 | 38 066 | 40 032 | 41 443 | 51 498 | 53 687 |
| PF ČR převody podle § 7 orná půda | 51 787 | 52 207 | 46 684 | 49 697 | 48 640 | 61 764 | 55 699 |
| PF ČR převody podle § 7 TTP | 19 717 | 21 485 | 21 108 | 22 305 | 22 535 | 34 541 | 45 200 |
| PGRLF (podpora nákupu soukromé půdy) | - | 38 484 | 43 504 | 42 693 | 52 741 | 46 851 | 69 938 |

Tabulka 2: Vývoj cen zemědělské půdy podle různých zdrojů (Kč/ha) (eAGRI, 2009)

¹⁾ Monitoring tržních cen půdy – pouze pozemky primárně určené pro zemědělské užití (>5 ha).

²⁾ Odhadovaná tržní cena zemědělské půdy autorizovanými odhadci pro účely poskytování hypotečních úvěrů.

Pro porovnání tržních cen v ČR s členskými zeměmi EU, byla přiložena tabulka č. 3. Z tabulky vyplývá, že mezi zeměmi EU jsou významné diference. Nejvyšší tržní ceny jednoho hektaru jsou zaznamenány v Nizozemsku a Dánsku. Za Nizozemskem následuje Německo. Nadprůměrná cena je též v Belgii. Na opačném konci cenové škály je Česká republika, Slovenská republika, Švédsko, Lotyšsko, Litva. V podprůměru se též drží i Finsko. Poměrně vysoké jsou ceny

pozemků ve Španělsku a Řecku, ale jedná se jen o zavlažované pozemky. Ostatní se drží v pásmu podprůměrné (Eurostat, 2011).

| Země | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Belgie | 18 819 | 18 391 | 21 069 | 20 372 | 16 795 | 20 273 | 23 155 | 22 053 | 27 190 | - | - | - |
| ČR | - | - | 1 555 | 1 402 | 1 527 | 1 522 | 1 561 | 1 621 | 1 625 | 1 867 | 2 375 | 2 249 |
| Dánsko | 9 734 | 10 490 | 10 330 | 12 211 | 12 919 | 14 668 | 15 994 | 18 787 | 22 790 | 27 111 | 31 652 | 25 919 |
| Německo | 9 435 | 8 939 | 9 081 | 9 427 | 9 465 | 9 184 | 9 233 | 8 692 | 8 909 | - | - | - |
| Irsko | 8 976 | 11 175 | 12 816 | 13 897 | 13 574 | 14 397 | 16 258 | 16 230 | - | - | - | - |
| Španělsko | 6 095 | 6 823 | 7 292 | 7 552 | 8 026 | 8 552 | 9 024 | 9 713 | 10 402 | 11 070 | 10 974 | 10 465 |
| Itálie | 12 813 | 13 177 | 13 653 | 14 266 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lotyšsko | - | - | - | - | 545 | 526 | 1 001 | 2 183 | 3 786 | 3 552 | 1 939 | 1 014 |
| Litva | - | - | 294 | 321 | 468 | 389 | 406 | 536 | 733 | 831 | 1 075 | 971 |
| Lucembursko | - | - | - | - | - | 15 195 | 15 837 | 14 874 | 17 047 | 16 920 | 17 853 | 20 003 |
| Malta | - | - | - | - | - | - | - | 129 818 | 130 000 | 130 000 | 130 000 | 130 000 |
| Nizozemsko | 24 013 | 29 904 | 35 713 | 37 150 | 40 150 | 34 160 | 31 432 | 30 235 | 31 276 | 34 969 | 40 916 | 47 051 |
| Rumunsko | - | - | 351 | 307 | 278 | 237 | 283 | 878 | - | - | - | - |
| SR | - | - | 895 | 877 | 888 | 911 | 945 | 980 | 1 016 | 1 120 | 1 210 | 1 256 |
| Finsko | 3 121 | 3 426 | 3 932 | 4 039 | 4 244 | 4 700 | 5 197 | 5 377 | 5 979 | 6 250 | 7 000 | - |
| Švédsko | 1 637 | 1 748 | 1 989 | 1 988 | 2 019 | 2 126 | 2 454 | 3 350 | 3 706 | 3 956 | 4 180 | 3 747 |
| Spojené království | 9 068 | 10 129 | 11 619 | 11 909 | 10 955 | 10 177 | 11 127 | 12 974 | 13 382 | 16 035 | 17 772 | - |
| Anglie a Wales | 9 152 | 10 066 | 11 668 | 11 824 | 11 046 | 10 414 | 11 329 | 12 441 | - | - | - | - |
| Wales | 6 927 | 7 490 | 8 172 | 8 348 | 10 366 | 9 403 | 9 534 | 8 594 | - | - | - | - |
| Skotsko | 4 213 | 3 755 | 5 371 | 4 126 | 7 426 | - | - | - | - | - | - | - |
| Severní Irsko | 12 929 | 12 549 | 15 806 | 16 017 | 19 808 | 21 604 | 23 997 | 29 009 | - | - | - | - |

Tabulka 3: Ceny zemědělské půdy v členských zemích EU (Euro/ha) (Eurostat, 2011).

V každé zemi je uplatňováno vlastní zákonodárství k půdě, které je důležitým faktorem, jenž může do určité míry ovlivňovat ceny půdy a nájemného. Koupě pozemků je pro většinu zemědělců v EU do značné míry nedostupná vzhledem k nedostatečné akumulaci finančních prostředků a drahému úvěru. Investice zemědělců do nákupu půdy je velmi riskantní záležitostí vzhledem k návratnosti použitých peněz. Eurostat (2011) udává, že průměrný zemědělec na nákup 1 ha půdy musí akumulovat zisk nejméně 24 let (průměrný roční čistý zisk ze zemědělského podnikání). Malý zájem o nákup půdy také plyne z postoje mladých lidí k hospodaření na půdě. Všeobecně je znám problém, kdy je velký počet starších zemědělců, kteří nemají následníky pro převzetí rodinného hospodářství. Z těchto důvodů je hlavní cestou k získání zemědělského pozemku nájem. Zájem je na obou stranách. Zemědělec si raději půdu pronajme, než aby, jak je uvedeno výše,

podstoupil všechna rizika a půdu si koupil. Majitelé půdy, kteří zanechávají hospodaření buď kvůli pokročilému věku a nebo přechodu do jiného zaměstnání, se půdy nezbavují, ale raději ji pronajmou z důvodu možnosti půdu zastavit a získat tak dlouhodobý úvěr (Němec, 2004).

Jak je patrné v tabulce č. 4, Česká republika se řadí mezi země s největším podílem pronajaté půdy na celkové výměře zemědělské půdy. Z celkové rozlohy zemědělské půdy (3 557 791 ha) jev ČR pronajímáno 3 048 877 ha, což je 85,7 %. V Evropské unii je v průměru pronajímáno necelých 40 % zemědělské půdy. Výše nájemného v ČR je upravena zákonem č. 229/1191 Sb., kde je stanoveno nájemné ve výši 1 % z úřední ceny, pokud se vlastník s nájemníkem nedohodnou jinak (Kraus, Dyková, 2008).

| Členská země | Počet podniků | Zemědělská půda | Průměrná velikost podniku | Podíl pronajaté půdy na celkové výměře z. p. |
|------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|--|
| | tis. | tis. ha | ha z. p. | % |
| Belgie | 51,5 | 1 386 | 26,9 | 66,9 |
| Bulharsko | 534,6 | 2 729 | 5,1 | 75,7 |
| Česká republika | 42,3 | 3 558 | 84,2 | 85,7 |
| Dánsko | 48,3 | 2 590 | 53,6 | 24,8 |
| Německo | 389,9 | 17 035 | 43,7 | 62,4 |
| Estonsko | 132,7 | 4 219 | 31,8 | 18,3 |
| Island | 27,8 | 829 | 29,9 | 47,5 |
| Řecko | 833,6 | 3 984 | 4,8 | 32,1 |
| Španělsko | 1 079,4 | 24 855 | 23,0 | 27,9 |
| Francie | 567,1 | 27 591 | 48,7 | 72,2 |
| Itálie | 1 728,5 | 12 708 | 7,4 | 23,1 |
| Lotyšsko | 128,7 | 1 702 | 13,2 | 24,2 |
| Litva | 252,9 | 2 792 | 11,0 | 52,5 |
| Lucembursko | 2,4 | 129 | 52,9 | 54,4 |
| Maďarsko | 714,8 | 4 267 | 6,0 | 56,7 |
| Nizozemsko | 81,8 | 1 958 | 23,9 | 26,2 |
| Rakousko | 170,6 | 3 266 | 19,1 | 26,3 |

| | | | | |
|---------------------------|----------|-----------|------|------|
| Polsko | 2 476,5 | 14 755 | 6,0 | 20,2 |
| Portugalsko | 323,9 | 3 680 | 11,4 | 24,4 |
| Rumunsko | 4 256,2 | 13 907 | 3,3 | 14,0 |
| Slovinsko | 77,2 | 485 | 6,3 | 30,2 |
| Slovensko | 68,5 | 1 879 | 27,4 | 90,8 |
| Finsko | 70,6 | 2 264 | 32,1 | 33,8 |
| Švédsko | 75,8 | 3 192 | 42,1 | 40,1 |
| Spojené království | 286,7 | 15 957 | 55,7 | 30,9 |
| EU – 27 | 14 478,6 | 171 878,2 | 11,9 | 40,8 |

Tabulka 4: Struktura zemědělských podniků ve vybraných státech (Kraus, Dyková, 2008).

Průměrný pacht ze zemědělské půdy je v ČR srovnatelný s ostatními novými členskými státy EU, ale stále zdaleka nedosahuje průměru v okolních zemích EU 15. Z tabulky č. 5 vyplývá, že průměrný nájem v ČR zaznamenává mírný meziroční nárůst.

| Výrobní oblast | Fyzické osoby | | | | | Právnícké osoby | | | | |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Kukuřičná | 1 523 | 1 705 | 1 672 | 1 767 | 1 860 | 1 239 | 1 298 | 1 460 | 1 594 | 1 735 |
| Řepařská | 1 353 | 1 296 | 1 427 | 1 465 | 1 506 | 1 445 | 1 478 | 1 552 | 1 628 | 1 694 |
| Bramborářská | 639 | 701 | 773 | 806 | 872 | 614 | 669 | 748 | 894 | 1 014 |
| Obilnářská | 716 | 708 | 811 | 859 | 914 | 480 | 510 | 592 | 745 | 865 |
| Pícninářská | 555 | 626 | 535 | 589 | 605 | 351 | 413 | 437 | 494 | 554 |
| ČR | 1 010 | 1 037 | 1 156 | 1 198 | 1 269 | 874 | 951 | 1 041 | 1 121 | 1 218 |

Tabulka 5: Průměrný nájem na 1 ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí (Kč/ha) (eAGRI, 2009).

V dalších letech se předpokládá mírné navýšení. Postupně se srovnal rozdíl v placeném pachtu mezi fyzickými a právníckými osobami. Tento rozdíl je způsoben tím, že fyzické osoby většinou hospodaří v produkčně příznivějších oblastech, zatímco podniky právníckých osob hospodaří na celém území státu, včetně oblastí méně příznivých (Jančák, Bičík, 2005).

Nejvyšší nájemné z půdy je v ČR v kukuřičných oblastech, kde dosahuje až trojnásobku nájemného v horské oblasti. Nicméně smlouvy jsou většinou uzavřené na více let s fixně stanoveným koeficientem růstu, a tak nemůže nájemné

bezprostředně reagovat na situaci na trhu. Zemědělství je u nás v nepříliš příznivé situaci a proto se může tempo růstu nájemného v budoucnu zpomalit (eAGRI, 2009).

Podle Eurostat (2007) je zemědělským podnikům v zemích EU pronajato 34 % půdního fondu. Za poslední roky se podíl pronajímané půdy na celkové výměře zvětšuje, protože se zvětšuje velikost zemědělských podniků a zmenšuje se jejich počet. Největší podíl pronajaté půdy je po České a Slovenské republice v Belgii a ve Francii, kde je více jak ½ zemědělské půdy pronajata.

V tabulce č. 6 je nájemné v ČR porovnáno s průměry nájmu zemědělské půdy ve vybraných členských zemích EU. Z tabulky jednoznačně vyplývá, že Česká republika je spolu se Slovenskou republikou výrazně pod průměrnými hodnotami nájmu ze zemědělské půdy. Nejvyšší nájemné ze zemědělské půdy je v Dánsku a Nizozemsku (Eurostat, 2011).

| Země | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bulharsko | - | - | 52 | 60 | 54 | 56 | 73 | 97 | 99 | - | - | - |
| ČR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 48 |
| Dánsko | 290 | 309 | 328 | 346 | 368 | 391 | 399 | 397 | 456 | 456 | 495 | 508 |
| Německo | - | 158 | - | 164 | - | 174 | - | 176 | - | - | - | - |
| Irsko | 195 | 200 | 220 | 235 | 211 | 204 | 204 | 195 | 185 | - | - | - |
| Španělsko | 120 | 130 | 138 | 140 | 145 | 154 | 155 | 162 | 165 | 167 | 168 | |
| Litva | - | - | 9 | 12 | 13 | 14 | 17 | 22 | 33 | 41 | 43 | 39 |
| Lucembursko | 158 | 159 | 163 | 166 | 170 | 171 | 176 | 189 | 179 | 179 | 185 | 184 |
| Maďarsko | - | - | - | 41 | 45 | 53 | 57 | 63 | 67 | 87 | 93 | 87 |
| Malta | 20 | 20 | 38 | 38 | 37 | 36 | 36 | 36 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Nizozemsko | 320 | 359 | 405 | 443 | 445 | 445 | 449 | 429 | 440 | 460 | 469 | 482 |
| SR | - | - | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 15 | 15 | 17 | 18 | 19 |
| Finsko | 145 | 132 | 136 | 142 | 145 | 150 | 156 | 160 | 165 | 174 | - | - |
| Švédsko | 97 | 100 | 107 | 104 | 108 | 110 | 110 | 108 | 110 | 127 | 126 | 113 |
| Spojené království | 187 | 188 | 202 | 201 | 198 | - | 181 | - | 176 | 205 | - | - |
| Anglie a Wales | 187 | 188 | 202 | 201 | 198 | - | 176 | - | - | - | - | - |
| Wales | 115 | 120 | 136 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Skotsko | 46 | 44 | 47 | 47 | 45 | 42 | 46 | 44 | - | - | - | - |
| Severní Irsko | 303 | 298 | 299 | 296 | 277 | 240 | 243 | 241 | - | - | - | - |

Tabulka 6: Nájemné ze zemědělské půdy v členských zemích EU (Euro/ha) (Eurostat, 2011).

2.3 Historický vývoj vlastnických vztahů k půdě a pozemkových úprav

Počátky pozemkových úprav sahají až do středověku, do doby starověkého Babylonu nebo Egypta. Znamé jsou především Solónovy reformy, reformy Servia Tullia či bratrů Gracchů. První zmínky o technickém uspořádání pozemků pochází z 5. století před našim letopočtem ze starého Říma, kde již existovalo pozemkové právo. Stěžejní dopady na současnou společnost však mají novověké pozemkové reformy, které se snažily vyřešit problematické uspořádání vlastnických vztahů k půdě. Ve většině států bylo hlavním problémem omezení této komodity. Buď se čelilo nedostatku půdy, nebo jejímu nevhodnému rozdělení ve společnosti. Vždy tato oblast více či méně podléhala státní regulaci. S nárůstem počtu obyvatel byla vždy tato regulace markantnější (Mašek, 1948).

U nás můžeme počátky pozemkových úprav situovat do 12. – 14. století, kdy došlo k okrajovému osídlení našich zemí. Ale již za vlády knížete Oldřicha (období vlády 1012 – 1034), dochází dle první doložené informace z roku 1022 ke sjednocení daňové politiky a vytvoření předchůdce pozdějšího katastru, kde bylo zavedeno vybírání daně z polností. Měrnou jednotkou definovanou velikostí daně plochy tvořil lán. Dnes je to plocha o velikosti cca 18 ha (Němec a kol., 2011).

Demografický vzestup musel počítat s nezměněnými způsoby zemědělského hospodaření. Rostly nároky na rozšiřování zemědělských ploch a muselo se pronikat do méně úrodných výše položených poloh. V tomto raném období pozemkových úprav proběhly dvě etapy osidlování krajiny:

- Kolonizace vnitřní (česká): proběhla do konce 13. století starousedlíky. Došlo k dosídlování neobydlených oblastí mimo staré sídelní území v úrodných částech krajiny (úrodné nížiny kolem Labe, dolní Vltavy, střední a dolní Ohře a kolem dolní Jizery a Bíliny). Nájemce pozemků byl nesvobodný na nesvobodné půdě, která patřila feudálovi. Nájem byl sjednáván ústně, byl nedědičný, kdykoliv vypověditelný.
- Kolonizace vnější: příchod kolonistů z ciziny ve 13. a 14. století. Postupovali podél řek z nížin do pahorkatin a vrchovin, do konce 14. století i do pohraničních hor (Český les, Šumava, Krkonoše, Jizerské hory).

Nájemce získal půdu „zákupním penízem“, byl osobně svobodným na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálovi (Lázňovský, 2011).

Zakládání nových vesnic „na zeleném drnu“ a organizace k nim prováděl zjednaný měřič, který se nazýval lokátor. Ten opatřil kolonisty, vybral zákupné, vytyčil hranici mýcení lesa, průběh cest, lokality orné půdy a pastvin a následně rozdělil a vyměřil půdu mezi jednotlivé kolonisty (Burian, 2001).

Hodnotíme-li organizaci půdního fondu, řešení cestní sítě, tvarů pozemků, vodohospodářských opatření, vytyčovací a realizační práce, dojdeme k závěru, že pozemkové úpravy praktikované v době velké kolonizace, jsou nejdůležitější etapou vývoje PÚ v časovém rozpětí od 12. až do 19. století (Švehla, Vaňous, 1995).

Období od středověku do roku 1848 je typické pro dělení půdy na půdu panskou (dominikální) a poddanskou (rustikální). V období třicetileté války (1618 – 1648) byl hospodářský stav prakticky zcela zničen a proto roku 1652 byla ustanovena komise, která měla za úkol zjišťovat statek od statku a panství od panství počet poddaných a jejich schopnost platit daně. Po ukončení evidence a soupisu půdy rustikální v roce 1654 vzniká První berní rula, též nazývaná jako První rustikální katastr. Veškerá evidovaná půda byla rozdělena na dvě kategorie, a to na půdu ornou a půdu neobdělávanou. V roce 1648 proběhla oprava První berní ruly, kde se začala řešit výnosnost pozemků. Pozemky se začaly dělit na „hory“ a „roviny“ a každá z těchto kategorií byla dělena na 3 bonitní třídy. Tato upravená První berní rula vešla ve známost jako Druhá berní rula (Druhý rustikální katastr) (Jacko, 2011).

Koncem 18. století se Marie Terezie pokusila o opravu berní soustavy. Tato revize prvního a druhého rustikálního katastru byla ukončena 1748 a je známa jako První tereziánský katastr (Třetí berní rula). Podstatnou změnou v tomto tereziánském katastru bylo zahrnutí panské (dominikální) půdy do příznání daní. Pro vleklé neshody mezi poddanými a vrchností v otázce placení daní nařídila v roce 1751 Marie Terezie generální revizi všech pozemků, kde výsledkem byla Čtvrtá berní rula, též nazývána jako Druhý tereziánský katastr, který se skládal z katastru rustikálního a katastru dominikálního. Tyto katastry byly vedeny odděleně až do roku 1848 (Michal, 2008).

Významným mezníkem je potom rok 1775, kdy Marie Terezie vydala robotní patent, který poněkud zmírňoval robotu a pověřila F. A. Raaba provedením jejího návrhu aboliční soustavy na území Čech a Moravy. Podstatou aboličního systému bylo rozdělení půdy velkostatků, prodání hospodářských budov a dobytka poddaným. Poddaný se stal dědičným nájemcem, půda zůstala ve vlastnictví původního majitele. Aby se vyhnula odporu šlechty, nařídila tuto reformu jen na statcích státních, církevních a královských měst. Raab byl jmenován do funkce vrchního ředitele. Raabizace probíhala do roku 1785, kdy byla císařem Josefem II. zastavena (Švehla, Vaňous, 1995).

O šest let později, od vydání robotního patentu, 1. listopadu 1781 došlo Josefem II. ke zrušení nevolnictví. V roce 1785 vznikl Josefský katastr, podle kterého je většina pozemků evidována doposud. Po smrti Josefa II. (20. února 1790) převzal vládu jeho bratr Leopold II., který na základě jednání s českými stavy zrušil josefský katastr a v roce 1793 byla zavedena kombinace katastru tereziánského a josefského, tzv. Tereziánsko – josefský katastr. Principy výběru daní byly převzaty z tereziánského katastru, ale výměry byly převzaty z katastru josefského (Mašek, 2011).

V roce 1817 byla stanovena pravidla pro založení Stabilního katastru vydáním patentu císaře Františka I. Veškeré pozemky byly geometricky změřeny, zobrazeny, sepsány a popsány, roztříděny podle kultur a u zemědělských pozemků stanovena bonitní třída. Přesné zaměření probíhalo v letech 1824 – 1843. Výsledkem byly přesné a podrobné katastrální mapy v měřítku 1:2880. Pozemky byly rozděleny na pozemky zdaňované (orná půda, louky, pastviny, chmelnice, vinice a lesy) a pozemky nezdaňované (neplodné pozemky, pozemky hospodářsky nevyužívané, cesty). U zdaňovaných pozemků byl stanoven čistý výnos, který byl zatížen pozemkovou daní ve výši 16 % (Vopravil, 2010).

V roce 1848 bylo u nás zrušeno poddanství. Český sedlák se stal plnoprávným vlastníkem půdy. Osvobozený rolník zaplatil za svůj výkup třetinovou cenu, a to ve dvacetiletém splátkovém kalendáři. V carském Rusku došlo ke zrušení poddanství až v roce 1861. Na začátku 20. století bylo české zemědělství nejvyspělejší v Rakousku – Uhersku (Kubačák, 2011).

Postupně docházelo k dalšímu dělení pozemků a větší roztříštěnosti pozemkové držby rozdělováním původních pozemků při dědictví či odprodeji části pozemků. Pozemková držba vykazovala značnou roztříštěnost a rozdrobenost. V roce 1849 bylo v Čechách přibližně 18 mil. parcel. Jeden zemědělec hospodařil v průměru na 29 pozemcích. 80 % pozemků (17 % výměry zemědělské půdy) vlastnili zemědělci, kteří měli 2-5 ha. Pozemky byly často nepřístupné, měly nevhodný tvar. U řemenových parcel byla šířka pozemku několik metrů a délka i několik kilometrů. Začaly se projevovat nedostatky roztříštěnosti pozemků a jejich nevhodných tvarů, a to vedlo ke snižování efektivnosti zemědělské výroby. Novým strojům nevyhovovaly stávající tvary a velikosti pozemků (Lázňovský, 2011).

Proto se v roce 1849 usnesl rakouský hospodářský kongres řešit rozvoj zemědělství scelováním pozemků. V roce 1855 byl vypracován návrh scelovacího zákona, který však nebyl přijat. Scelování nebylo možné bez příslušného zákona řešit jinou cestou, než na základě dobrovolnosti, tzn. se 100 % souhlasem vlastníků půdy (Švehla, Vaňous, 1995).

V letech 1856 až 1858 proběhlo první dobrovolné scelování pozemků. Zorganizoval jej v Záhlinicích na Kroměřížsku nadšený propagátor scelování František Skopalík, (Fídlér, Jůva, 1983). Tento český politik a národohospodář provedl scelování pozemků z vlastní iniciativy a po dobrovolné dohodě s občany, v té době bez zákona o scelování (Loskotová, 2004).

Výměra pozemků se po scelování zvětšila 5 - 9x, dopravní vzdálenosti se zkrátily o 30 – 40 %. Zároveň došlo i ke zvětšení výměry orné půdy na úkor luk a pastvin a následně se upustilo od úhorového hospodaření. Úspěšné scelování v katastrálním území Záhlinice bylo příkladem pro další obce. Tímto způsobem bylo do roku 1883 na Moravě sceleno 16 obcí (Procházka, 2009).

Po této zkušenosti se prokázalo, že nelze dosáhnout 100 % souhlasu všech vlastníků pozemků, a proto bylo nutné vypracovat scelovací zákon. V roce 1883 byl podepsán říšský rámcový zákon o scelování hospodářských pozemků (Říšský zákon č. 92/1883 Sb., o scelování pozemků). Scelování pozemků se začalo provádět na základě souhlasu většiny (princip majority). S pozemkovou úpravou bylo

započato ve chvíli, kdy o ni požádala převážná část vlastníků pozemků, nebo alespoň 1/3 vlastníků, jejichž pozemky vykazovaly polovinu čistého katastrálního výnosu ve scelovacím obvodu. Tyto principy scelování se zachovaly do dnes (Potužák, 1966).

Tento zákon byl přijat Moravským zemským sněmem v roce 1884 a Slezským sněmem v roce 1887, v Čechách přijat nebyl. U nás začal platit scelovací zákon až v roce 1940, kdy bylo vydáno nařízení „O rozšíření Moravských zemských zákonů o Úpravách pozemkové držby (z roku 1884) na území celého protektorátu Čech a Moravy“ (Lázňovský, 2011).

Dalším významným mezníkem v naší historii byla první pozemková reforma, která proběhla v letech 1919 – 1935. Pozemková reforma je zásah státu do vlastnictví zejména zemědělských pozemků (Karfík, 1991). Cílem bylo rozdělit velké soukromé pozemkové vlastnictví. Tato reforma byla zajištěna pěti hlavními zákony. Mezi nejdůležitější patří zákon o obstavení velkostatků z roku 1918, zákon o zabránění velkého pozemkového majetku, zákon o pozemkovém úřadu a náhradový zákon. Dále byla vypracována řada dalších důležitých předpisů, jako byl zákon o zajištění půdy drobným pastýřům, zákon o ochraně drobných zemědělských pastýřů a atd. Provedením pozemkové reformy byl pověřen k tomuto účelu zvlášť zřízený Státní pozemkový úřad, který byl přímo podřízen ministerské radě (Karfíková, 1991).

Základem I. pozemkové reformy byl zábor tzv. velkého pozemkového majetku, jímž se rozuměly soubory nemovitostí, kde výměra patřící jedné osobě byla větší než 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha půdy celkem. Kvůli tomu také vznikl pozemkový úřad (Frolec, 1994).

Záborový zákon nevedl k převzetí velkostatků přímo ze zákona, ale vyhrazoval mu právo majetek převzít a přidělit ho novým vlastníkům. Je potřeba doplnit, že zákon nepostihoval pouze půdu, ale i její příslušenství (Karfíková, 1991).

Na pozemkové reformě vydělalo na 600 000 rolníků, kteří podobnou pozemkovou reformu požadovali také po druhé světové válce. Získala také agrární strana, která tímto posílila svou pozici v politice nově vzniklého státu. Ze zabrané půdy vznikly tzv. Zbytkové velkostatky, jejichž majiteli byly hlavně představitelé

agrární strany. Celkem se tato reforma týkala na 4 mil. ha půdy, z toho asi 1, 3 mil ha zabírala půda zemědělská. Většina půdy byla ovšem brzy navrácena původním majitelům (Frolec, 1994).

S podobnými opatřeními se můžeme v poválečném světě setkat v řadě zemí a první světová válka k tomu výrazně napomohla. V Evropě se pozemkové reformy prosadily ve 22 státech a ta naše patřila k nejrozsáhlejším (k dispozici tak bylo 29 % veškeré půdy, tj. 4 068 300 hektarů, z toho 1 312 700 zemědělské; majitelům však byla propuštěna téměř polovina půdy zpět, především lesy). V národnostně smíšených zemích získávala pozemková reforma také nacionální rozměr, kdy docházelo k posilování většinového národa vůči národnostním menšinám. Velkostatky byly v těchto zemích často v rukou cizí šlechty, v případě Československa šlo o německou a maďarskou (Frolec, 1994).

Charakteristickým rysem československého zemědělství byla obrovská roztržitost pozemkové držby. Těžiště zemědělské výroby spočívalo v malých a středních zemědělských hospodářstvích do 20 ha. Pro východní oblasti republiky bylo typické tzv. agrární přelidnění, které se stalo zdrojem silného vystěhovalectví. Venkovské obyvatelstvo se stávalo často obětí lichvy, která se rozšířila zejména na venkově. V českých zemích bylo častějším jevem zadlužení u úvěrních družstev. Zemědělství podnikatelé usilovali o celní ochranu vnitřního trhu a bránili se přílivu levnějších zemědělských produktů ze sousedních agrárních zemí. Průmysloví podnikatelé naopak měli zájem vyvážet do těchto zemí průmyslové výrobky a prosazovali volný obchod. Trvalý spor mezi oběma podnikatelskými skupinami značně komplikoval zahraniční politiku Československa (Jirka, 1973).

V období od konce druhé světové války a začátku padesátých let proběhla II. pozemková reforma. Prvním impulsem bylo vydání dekretu prezidenta republiky č. 5 z roku 1945, dekretu č. 12 a dekretu č. 28. Dále v roce 1945 konfiskace zemědělského majetku Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců (Jaroš, 1947). Druhou etapou, z důvodu přerušení první pozemkové reformy ve třicátých letech, bylo přijetí zákona č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy. Podle tohoto zákona měla být první pozemková reforma dokončena a dále prohloubena. Třetí etapa byla zakončena vydáním zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (zákon o trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě). V roce 1948 byla omezena

pozemková držba na 50 ha. Podmínkou ale bylo, že vlastník musí na půdě sám hospodařit (Baudyš, 2003).

Období od 25. 2. 1948 do 1. 1. 1990 bylo érou budování socialismu i v zemědělství. Došlo k radikálním změnám po vzoru Sovětského svazu. Celé pozemkové úpravy na podkladě vlastnictví zcela skončily. Rozhodující bylo pouze to, kdo pozemky užívá. V této době se KPÚ, které měly bránit zvyšování eroze, zlepšovat dopravu a ochraňovat krajinu, prakticky vůbec neprováděly. Hlavním cílem se v této době stalo převedení co největšího množství pozemků do státního či družstevního sektoru. Převládaly formy JZD a státní statky. Tyto dva typy zemědělských podniků hospodařily na téměř 95 % zemědělské půdy. Soukromý zemědělec obhospodařovali jen necelá 4 % zemědělské půdy a na celkové výměře orné půdy se podíleli jen 1,3 %. Ze zemědělského půdního fondu využívali především louky a pastviny a hospodařili převážně v horších přírodních podmínkách (Jančák, Bičík, 2005).

Koncem padesátých let byla dokončena socializace vesnice, docházelo ke slučování pozemků do velkých bloků, rozorávání mezí, rušení původních cest, vytváření podmínek pro nadměrnou erozi půdy, zvyšování výměr orné půdy na úkor luk a pastvin. V roce 1959 byl vydán zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech a zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví (Kubačák, 2011).

Nejsilnější koncentrace soukromých zemědělců byla v té době na Beskydsku (Jančák, Gotz, 1997). Dalo by se říci, že to bylo způsobeno silným působením zemědělské politiky v Polsku. Polské zemědělství je známé vysokým poměrem soukromých zemědělců i v totalitním režimu (Jeleček, 1985).

Ve druhé polovině 20. století došlo k vysídlení německého obyvatelstva (cca 3 miliony Němců), zaniklo množství sídel, došlo k vytvoření nepropustného hraničního pásma (relativně přírodní pás podél hranic na Šumavě a Podyjí), (Kubačák, 2011).

V padesátých letech proběhla první vlna kolektivizace, jedno družstvo se rovnalo jedna obec. V sedmdesátých letech proběhla druhá vlna kolektivizace, kdy jedno družstvo tvořil konglomerát obcí. Některé zemědělské podniky byly spojeny do nadměrných velikostí (v průměru kolem 3 000 ha, v některých případech až do 80 000 ha). Toto spojení způsobilo enormní zvýšení eroze půdy, znečištění povrchových a spodních vod, minimalizaci rozptýlené zeleně v krajině a došlo k porušení mimoprodukčních funkcí krajiny (Švehla, Vaňous, 1995).

Pozemkové reformy a přiděly konfiskovaného majetku poznamenaly stav pozemkových evidencí v mnoha katastrálních územích. Všechny popsané majetkové změny se projevují i v obsahu dnešního katastru. Ten převzal informace z pozemkových evidencí, do kterých nebylo nikdy zaznamenáno všechno ohledně majetkových změn (Rychlík, 1999).

Restituční proces navrátil z velké části zemědělskou půdu původním vlastníkům, kteří na ni hospodařili před rokem 1948. V současné době hospodaří soukromí zemědělci cca na jedné čtvrtině zemědělské půdy. Zemědělská družstva se transformovala na družstva vlastníků půdy a společností s ručením omezeným. Procesem restitucí se zvýšil počet farem a zároveň došlo ke snížení jejich průměrné velikosti. Ta byla koncem 80. let neúměrně velká. Státní statek v roce 1989 měl průměrnou velikost 6 259 ha, JZD 2 574 ha. V roce 2007 byla průměrná velikost obchodní společnosti 732 ha, z toho společnost s ručením omezením hospodařila v průměru na 485 ha, družstva na 1 412 ha a fyzické osoby na 28 ha (eAGRI, 2008).

Z tabulky č. 7 vyplývá, že v naprosté většině okresů České republiky byla v polovině 90. let 20. století ve struktuře držby zemědělské půdy nejvíce zastoupena transformovaná zemědělská družstva vlastníků půdy (v roce 1995 cca 47 %, dnes 29 %). Jedná se o restituenty, kteří z nějakého důvodu půdu nemohou či nechtějí obhospodařovat, a proto ji pronajímají. Cíl plně privatizovat státní statky do konce roku 1994 se nezdařilo a to z mnoha důvodů. Do této transformace bylo zapojeno velké množství občanů, kteří jsou vlastníky půdy a proti tomu stojí poměrně malá kapacita správních a soudních institucí. Jedná se např. o pozemkové a katastrální úřady. Vlastníci půdy mají hranice svých pozemků velmi obtížně identifikovatelné a to velmi zpomaluje celý proces. Česká republika se o nápravu vztahů mezi

vlastníky a půdou snaží od demokratických změn, které proběhly v roce 1989. Jednoduché a komplexní pozemkové úpravy se staly základní formou nápravy (Jančák, Bičík, 2005).

| Podnikatelská forma | 1989 | | | 1990 | 1994 | | | 1995 | 2000 |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Počet subjektů | Průměrná výměra | Podíl na z.p. (%) | Podíl na z.p. (%) | Počet subjektů | Průměrná výměra | Podíl na z.p. (%) | Podíl na z.p. (%) | Podíl na z.p. (%) |
| Soukromě hospodařící zemědělci | 3 205 | 4 | 0,4 | 3,9 | 60 666 | 16 | 23,2 | 21,7 | 26,4 |
| Zemědělská družstva | 1 024 | 2 561 | 61,4 | 61,4 | 1 429 | 1 430 | 47,7 | 46,9 | 29,1 |
| Obchodní společnosti | – | – | – | – | 1 338 | 821 | 25,7 | 28,1 | 43,2 |
| Státní statky | 174 | 6 261 | 25,3 | 33,4 | 229 | 498 | 2,7 | 1,7 | 1,3 |
| Ostatní podniky | – | – | 12,9 | 1,3 | 116 | 267 | 0,7 | 1,6 | 0,0 |

Tabulka 7: Výsledky vlastnické transformace v letech 1989 – 2000 (eAGRI, 2008).

Druhou nejrozšířenější formou držby půdy byly v polovině 90. let obchodní společnosti, které hospodařili na cca 28 % zemědělské půdy v ČR. V současné době to je 43 %. Soukromý zemědělci dnes hospodaří na čtvrtině zemědělské půdy (eAGRI, 2008).

Podle Agrocenzu (1995) jsou soukromí zemědělci koncentrováni do oblastí, kde před rokem 1990 převládaly státní statky (oblast severozápadních Čech) a do úrodných oblastí středních Čech (okolí Prahy, Kladensko, Poohří). Způsob privatizace bývalých státních statků tak umožňoval uplatnit zahájení soukromého hospodaření většinou na pronajaté půdě (Jančák, Bičík, 2005).

2.4 Zákonodárství ovlivňující fragmentaci, vlastnictví a užívání zemědělské půdy ve vybraných státech

Země s podobnou legislativou, shodnou situací na trhu se zemědělskou půdou a charakteristickou extrémně rozdrobenými vlastnickými vztahy k půdě je Slovenská republika. Tato obdobná situace je dána srovnatelným historickým vývojem v obou zemích. V této zemi významnou část zemědělské půdy obhospodařují velká hospodářství, jako jsou družstva a obchodní společnosti. Málo vlastníků využívá půdu pro podnikatelské účely. Většina vlastníků půdu pronajímá. Velká rozdrobenost půdy a vysoký počet vlastníků jednotlivých pozemků brzdí rozvoj trhu s půdou stejně tak jako v České republice (Buday a kol., 2011).

Mezi země s velmi přísným zákonodárstvím ve vztahu k nakládání se zemědělskou půdou patří Norsko, Nizozemsko, Velká Británie a Dánsko. Trh s půdou je v těchto zemích omezen státem. Norsko a Nizozemsko má omezenou výměru zemědělské půdy, proto musí být podle zákona využita pouze pro zemědělskou výrobu. Pokud nastane situace, že půda leží ladem nebo je obdělávána nevhodně, musí vlastník zlepšit hospodaření nebo půdu pronajmout. V nejkrajnějším případě může stát tuto půdu vlastníkově odebrat a převést ji na jiného vlastníka (Javůrková, 1998). Příprava pozemkových úprav a její samotné prosazení je v Norsku a Nizozemsku obtížnější než v ČR. Před samotným započítáním s pozemkovou úpravou se v těchto zemích vyžaduje analýza nákladů a přínosů, která signalizuje, zda je či není projekt efektivní (Němec, 2004).

V Nizozemsku vzniklo speciální zákonodárství o vztahu zemědělství a uchování přírody. Jedná se o dobrovolnou smlouvu mezi farmářem a vládou, v níž se farmář zavazuje dodržovat určité výrobní postupy vyhovující ochraně přírody a krajiny za finanční kompenzaci od státu. Tato smlouva platí i ve Velké Británii (Němec, 2004).

Ve Velké Británii neexistují zákony, které by omezovaly prodej a nákup zemědělské půdy. Existuje však legislativa, která řeší problematiku pronájmu a prodeje. Ve Velké Británii vlastní zemědělskou půdu převážně finanční instituce, královská rodina, šlechta, církve, univerzity, charitativní instituce a další, proto

až 75 % půdy je pronajímáno farmářům, kteří na ni hospodaří. V roce 1986 byl ustanoven zákon *Agricultural Holdings Act*, podle kterého se pronajímá zemědělská půda (HM Revenue & Customs, 2011).

V Dánsku je dána minimální rozloha farmy, která je 125ha a další dělení farmy vyžaduje speciální povolení, tím se má zabránit fragmentaci pozemkového vlastnictví (Němec, 2004).

V Německu se k zemědělské půdě uplatňuje zásada rolnického charakteru zemědělství pro jeho uchování (*bauerliche Landwirtschaft*). Je zde omezen převod zemědělské půdy pro nezemědělské využití a je preferováno uchování prostředí. Cílem je uchovat přírodní zdroje a krajinu včetně ZP, lesů a vodních zdrojů. Trh s půdou je v této zemi omezen. Pro většinu nákupu ZP je potřeba souhlas úřadu. Toto opatření má zamezit parcelaci a ztrátě životaschopnosti půdy. Nakupovaná parcela nesmí být menší jak 1 ha a u ZP menší jak 3 ha. O povolení nákupu také hraje velkou roli cena, kde nesmí být rozdíl mezi hodnotou půdy a dohodnutou cenou půdy větší než 50 %. Dále zde platí zákon, že podnik nesmí být předán více dědicům (přednost má ten, kdo na ni již hospodaří). Ostatní dědicové dostanou vyrovnání, které se vypočítává z obratu podniku, např. ve Francii se vyrovnání vypočítává ze současné tržní hodnoty podniku. Zákon stanovuje, že při převodu ZP na nového vlastníka se vyžádá jeho závazek, že bude půdu zemědělsky obhospodařovat. Ale schválením tohoto zákona došlo během posledního desetiletí k nahromadění zemědělských přebytků. To mělo za následek změny v přístupu k obdělávání zemědělské půdy. Přebytková produkce vedla k tomu, že se na dodržování této povinnosti nyní obecně netrvá. Ovšem to však neznamená, že ZP může být bez omezení převáděna na nezemědělské užití. Jedná se pouze o jiný druh státní regulace užití půdy. Tento problém řeší *Směrnice EU o vyřazování části orné půdy z produkce* (set – aside). V současné době je zaměřena na omezení přebytkové produkce, avšak zavazuje zemědělce, aby vyřazenou půdu drželi v dobrém stavu. Když zemědělci dodržují své závazky, jsou jim vypláceny odměny. Německo má 5 typů pozemkových úprav. Náklady na PÚ jsou rozděleny mezi stát a vlastníky půdy, kteří ze scelení pozemků získají výhody (Kraus, Dyková, 2008).

Francie má oproti Norsku a Nizozemsku velmi volné zákonodárství. Spolu s Německem patří v Evropě mezi nejvíce benevolentní státy ohledně nakládání s půdou. Důvodem je velká rozloha státu a mnoho vhodných ploch pro zemědělství. V rámci EU disponuje největším půdním fondem absolutně i v přepočtu na obyvatele. Je současně zemí produkující rozsáhlé a výrazné přebytky zemědělských komodit s odbytovými potížemi a slabými zemědělskými důchody. Ročně změnilo majitele pouze 1,4 % z celkové výměry zemědělské půdy. Důvodem je nejpřísnější regulace trhu z hlediska převodu vlastnictví (Tuček, 2002).

Ve Francii existuje „Společnost pro pozemkovou úpravu a venkov“ - SAFER, která zprostředkovává transakce na trhu s půdou. Jedná se o národní neziskovou společnost, jejíž hlavním úkolem je rozhodnout, zda zemědělská půda má či nemá zůstat pro zemědělské účely. Tato agentura má právo první koupě za účelem dalšího prodeje hned po nájemci. SAFER existuje od roku 1962, kdy byl ustanoven zákon o zemědělství. Ten, kdo kupuje půdu od SAFER, platí cca 30x nižší daň z převodu než kdyby půdu kupoval přímo od vlastníka (SAFER, 2011).

Ve Francii je celkově mírná regulace, jen je potřeba povolení orgánu při parcelaci ZP. Přípustná nejmenší velikost podniku, která má zabránit fragmentaci půdy, se řídí minimální osidlovací výměrou. Tento stejný princip platí i v Itálii. Fragmentaci půdy se dále zabraňuje regulací dědického řízení. Platí zde zákon, že podnik má být předán jednomu dědici. Má přednost ten, který na půdě již hospodáří. Ostatní dědicové dostanou vyrovnání. Vyrovnání se vypočítává z tržní hodnoty podniku. Hospodařící zemědělec musí mít licenci na provozování podniku. Půda, která leží ladem, může být převedena na nového vlastníka nebo nájemce, pokud se zaváže, že zlepší kultivaci této půdy. Ve Francii je uzákoněna devítiletá minimální nájemní doba s automatickým obnovením, pokud není smlouva vypovězena. Výše nájemného může být stanovena zákonnou úpravou. Pozemkové úpravy zde provádí speciální národní a místní orgány. Při provádění PÚ je kladen důraz na ochranu prostředí a krajiny. Náklady na PÚ jsou rozděleny mezi vládní organizace a vlastníky půdy, kteří získají ze scelení půdy výhody. Francie má sedm typů pozemkových úprav (Tuček, 2002).

2.5 Metody výzkumu fragmentace

Pro vyšetření fragmentace zatím žádná konkrétní metoda stanovující přesný postup neexistuje. Vědci pro zkoumání vlastnické a uživatelské fragmentace používají více či méně podobné způsoby. Například pro výzkum velikosti bloků v bývalých socialistických zemích (Polsko, Slovensko a Ukrajina) byla použita metoda extrahování tématické informace – klasifikace obrazu (Kuemmerle, 2007). Metoda je založena na spektrálním chování objektu. Družice snímá kontinuálně intenzitu odraženého nebo emitovaného záření v určitém intervalu vlnové délky. Výhodou družicového snímání je větší šíře záběru snímku, vysoká letová výška, kratší interval během měření, rychlá dostupnost aktuálních dat a schopnost trvalého opakovaného měření téhož území (Anonym, 2012).

Další metodou, která je vhodná pro zkoumání uživatelské fragmentace, je letecké snímání. Letecké snímky jsou oproti družicovému snímání detailnější, levnější a technicky méně náročné (Anonym, 2012). Druhou škálu metod zkoumající fragmentaci zemědělské půdy a která byla použita při zpracování této diplomové práce, tvoří katastrální mapy a registry půdy. Výhodou je vysoká přesnost zjištěných informací. Nevýhodou je značná pracnost. Do metod, které se zabývají fragmentací lze zařadit i dotazníkové průzkumy, které byly například využity pro stanovení vlastnické a uživatelské fragmentace ve vybraných regionech Slovenské republiky. Průzkum provedl doc. Buday, Ing. Grausová a Ing. Rybár (2011). Výhodou této metody je získání nejen primárních informací o stavu zemědělské půdy, ale i sekundárních informací od vlastníků a uživatelů.

3. Charakteristika studijního území

Charakteristika studijního území se zabývá současným stavem řešené problematiky v zájmovém území. V kapitole je charakterizován profil vybraných katastrálních území. V přehledu je popsána celková rozloha katastrálních území, využití pozemků, počet vlastníků a listů vlastnictví. Oba řešené okresy spadají do obilnářské výrobní oblasti. Mezi hlavní pěstované plodiny patří obilniny, technické plodiny, řepka. Pěstování brambor a cukrovky již není příliš vhodné.

Jelikož řešené okresy z větší či menší části spadají do pohraniční oblasti České republiky, ve kterých převažovalo do roku 1945 německé osídlení, byla tato informace o katastrálním území do níže uvedeného profilu zaznamenána. Tato informace byla zahrnuta z důvodu výzkumu prof. Skleničky a kolektivu (2009), který poukazuje na to, že v bývalých Sudetech je vlastnická fragmentace mnohem větší, než je tomu v jiných částech republiky.

3.1 Okres Svitavy



Okres Svitavy je okresem v Pardubickém kraji. Jeho sídlem je město Svitavy. Rozloha okresu je 1 378,56 km², počet obyvatel je 104 557 osob (hustota zalidnění je 76 obyvatel na 1 km²).

V rámci kraje sousedí na východě s okresem Chrudim a na severu s okresem Ústí nad Orlicí. Dále pak sousedí na severovýchodě, východě a jihovýchodě s okresy Šumperk, Olomouc a Prostějov Olomouckého kraje, na jihu s okresem Blansko Jihomoravského kraje a na jihozápadě s okresem Žďár nad Sázavou kraje Vysočina.

3.1.1 Katastrální území Litomyšl

Toto k. ú. leží na samém východě Čech v Pardubickém kraji, 18 km severozápadně od města Svitavy. V tomto k. ú. byla v roce 1999 dokončena digitalizace katastrální mapy. Celková rozloha katastru je 9 503 744 m². Celkový počet LV je 4 060 a počet spoluvlastníků je 6 877 (ČÚZK, 2011). 684 ha zemědělské půdy spadá do příznivých oblastí pro zemědělství. Žádné procento zemědělské půdy

nespadá do oblasti méně příznivých oblastí pro zemědělství. Průměrná cena zemědělských pozemků je 6,56 Kč/m² (VÚZE, 2010).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 4 441 558 m²/ 801 parcel

Zahrady: 1 116 771 m²/ 1494 parcel

Ovocné sady: 72 410m²/ 30 parcel

Travní porosty: 1 123 124 m²/ 476 parcel

Lesní pozemky: 457 333 m²/ 33 parcel

Vodní plochy: 84 860m²/ 171 parcel

Zastavěné pozemky: 608 072 m²/ 3109 parcel

Ostatní plochy: 1 599 616 m²/ 2297 parcel (ČÚZK, 2011).

3.1.2 Katastrální území Lubná u Poličky

Toto k. ú. leží v okrese Svitavy, 10 km od Poličky a 15 km od města Litomyšl. V tomto k. ú. byla v roce 2011 dokončena digitalizace katastrální mapy. Celková rozloha katastru je 19 847 968 m². Celkový počet LV je 565 a počet spoluvlastníků je 779 (ČÚZK, 2011). 8 810 000 m² zemědělské půdy je zařazeno do kategorie ostatní méně příznivé oblasti pro zemědělství. Průměrná cena zemědělských pozemků je 4,37 Kč/m² (VÚZE, 2010).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 7 260 990m²/ 1306 parcel

Zahrady: 382 494m²/ 641 parcel

Ovocné sady: 13 789m²/ 8 parcel

Travní porosty: 1 126 035m²/ 695 parcel

Lesní pozemky: 10 076 801m²/ 226 parcel

Vodní plochy: 41 248m²/ 24 parcel

Zastavěné pozemky: 153 788m²/ 541 parcel

Ostatní plochy: 792 823m²/ 1287 parcel (ČÚZK, 2011).

3.1.3 Katastrální území Javorník u Svitav

Toto k. ú. se nachází 4 km severozápadně od Svitav. V tomto k. ú. byla v roce 2005 dokončena digitalizace katastrální mapy. V tomto katastrálním území převažovalo do roku 1945 německé osídlení a bylo zahrnuto do pásma Sudet. Celková rozloha katastru je 5 701 088m². Celkový počet LV je 254 a počet spoluvlastníků je 335 (ČÚZK, 2011). 4 160 000 m² zemědělské půdy je zařazeno do kategorie ostatní méně příznivé oblasti pro zemědělství. V katastru se nenachází žádná zemědělská půda, která by byla zařazena do příznivých oblastí pro zemědělství. Průměrná cena zemědělských pozemků je 3,59 Kč/m² (VÚZE, 2010).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 3 045 614m²/ 269 parcel

Zahrady: 147 693m²/ 195 parcel

Ovocné sady: 11 774m²/ 7 parcel

Travní porosty: 881 949m²/ 234 parcel

Lesní pozemky: 1 265 468m²/ 66 parcel

Vodní plochy: 10 406m²/ 10 parcel

Zastavěné pozemky: 55 540m²/ 226 parcel

Ostatní plochy: 282 644m²/ 224 parcel (ČÚZK, 2011).

3.1.4 Katastrální území Moravský Lačnov

Katastrální území Moravský Lačnov je od roku 1960 předměstí okresního města Svitavy, do té doby byl Moravský Lačnov více než 700 let samostatnou obcí. V roce 2007 byla ukončena digitalizace katastrální mapy. Celková rozloha katastru je 12 446 003m². Celkový počet LV je 1 017 a počet spoluvlastníků je 1 424 (ČÚZK, 2011). 834 ha zemědělské půdy spadá do příznivých oblastí pro zemědělství. Žádné procento zemědělské půdy nespadá do oblastí méně příznivých oblastí pro zemědělství. Průměrná cena zemědělských pozemků je 6,19 Kč/m² (VÚZE, 2010). Toto katastrální území spadalo ve 20. století do pásma Sudet.

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 6 793 299m²/ 629 parcel

Zahrady: 379 400m²/ 753 parcel

Ovocné sady: 5 294m²/ 3 parcely

Travní porosty: 974 205m²/ 404 parcel

Lesní pozemky: 2 650 993m²/ 309 parcel

Vodní plochy: 346 058m²/ 289 parcel

Zastavěné pozemky: 272 005m²/ 888 parcel

Ostatní plochy: 1 024 749m²/ 975 parcel (ČÚZK, 2011).

3.2 Okres Ústí nad Orlicí



Okres Ústí nad Orlicí je okresem v Pardubickém kraji. Jeho sídlem je město Ústí nad Orlicí. Rozloha okresu je 1258,31 km², počet obyvatel je 137 270 osob (hustota zalidnění je 109 obyvatel na 1 km²). V rámci kraje sousedí na západě s okresem Pardubice, na jihozápadě s okresem Chrudim a na jihu s okresem Svitavy. Dále pak na východě sousedí s okresem Šumperk Olomouckého kraje a na severozápadě s okresem Rychnov nad Kněžnou Královéhradeckého kraje. Ze severu je okres vymezen státní hranicí s Polskem.

3.2.1 Katastrální území Ústí nad Orlicí

Ústí nad Orlicí je město okresní, které leží na východě Čech, 10 km od České Třebové. V tomto k. ú. byla v roce 2004 dokončena digitalizace katastrální mapy. Celková rozloha katastru je 6 201 411 m². Celkový počet LV je 3 317 a počet spoluvlastníků je 5 233 (ČÚZK, 2011). 277 ha zemědělské půdy je zařazeno do příznivých oblastí pro zemědělství. V kategorii méně příznivých pozemků pro zemědělství se nenachází žádná zemědělská půda. Průměrná cena zemědělské půdy je 4,41 Kč/m² (VÚZE, 2010).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 1 162 630m²/ 397 parcel

Zahrady: 521 222m²/ 1086 parcel
Ovocné sady: 0
Travní porosty: 1 017 814m²/ 594 parcel
Lesní pozemky: 982 351m²/ 49 parcel
Vodní plochy: 97 966m²/ 54 parcel
Zastavěné pozemky: 607 071m²/ 3096 parcel
Ostatní plochy: 1 812 357m²/ 1883 parcel (ČÚZK, 2011).

3.2.2 Katastrální území Letohrad

Katastrální území Letohrad leží v podhůří Orlických hor při soutoku Tiché Orlice a Lukavického potoka, asi 7 km jihovýchodně od města Žamberk. Digitalizace katastrální mapy byla ukončena v roce 2001. Celková rozloha katastru je 4 411 348 m². 274 ha zemědělské půdy je zařazeno do příznivých oblastí. Žádné procento zemědělské půdy není zařazeno do méně příznivých oblastí pro zemědělství. Průměrná cena zemědělské půdy je 2,42 Kč/m² (VÚZE, 2010). Toto katastrální území bylo ve 20. století zahrnuto do pásma Sudet. Celkový počet LV je 1 683 a počet spoluvlastníků je 2 643 (ČÚZK, 2011).

Druh pozemků v katastrálním území:
Orná půda: 1 698 899m²/ 380 parcel
Zahrady: 423 699m²/ 871 parcel
Ovocné sady: 51 614m²/ 46 parcel
Travní porosty: 447 287m²/ 526 parcel
Lesní pozemky: 521 529m²/ 79 parcel
Vodní plochy: 61 002m²/ 46 parcel
Zastavěné pozemky: 327 166m²/ 1579 parcel
Ostatní plochy: 880 152m²/ 926 parcel (ČÚZK, 2011).

3.2.3 Katastrální území Bučina

Katastrální území Bučina leží na spojnici měst Vysoké Mýto a Litomyšl ve vzdálenosti 8,5 km od Vysokého Mýta a 10 km od města Litomyšle. V roce 2003 byla ukončena digitalizace katastrální mapy. Průměrná cena zemědělských pozemků

je 10,12 Kč/m². Celková rozloha katastru je 3 826 170 m², z toho 3 310 000 m² je zařazeno do příznivých oblastí pro zemědělství. Veškerá orná půda v katastru je zařazena do kategorie půd příznivých pro zemědělství (VÚZE, 2010). Celkový počet LV je 184 a počet spoluvlastníků je 347 (ČÚZK, 2011).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 2 892 804m²/ 131 parcel

Zahrady: 141 002m²/ 181 parcel

Ovocné sady: 5 630m²/ 1 parcel

Travní porosty: 182 946m²/ 66 parcel

Lesní pozemky: 319 982m²/ 69 parcel

Vodní plochy: 9 723m²/ 6 parcel

Zastavěné pozemky: 72 602m²/ 161 parcel

Ostatní plochy: 201 481m²/ 172 parcel (ČÚZK, 2011).

3.2.4 Katastrální území Hrušová

Katastrální území Hrušová leží 3 km od obce Bučina v okrese Ústí nad Orlicí. V roce 2002 byla ukončena digitalizace katastrální mapy. Celková rozloha katastru je 6 079 683 m². V katastru se nenachází žádná zemědělská půda, která by byla zařazena do méně příznivých oblastí pro zemědělství. Průměrná cena zemědělských pozemků je 10,38 Kč/m² (VÚZE, 2010). Celkový počet LV je 284 a počet spoluvlastníků je 401 (ČÚZK, 2011).

Druh pozemků v katastrálním území:

Orná půda: 4 235 914m²/ 190 parcel

Zahrady: 119 333m²/ 216 parcel

Ovocné sady: 247m²/ 1 parcela

Travní porosty: 860 709m²/ 141 parcel

Lesní pozemky: 246 543m²/ 23 parcel

Vodní plochy: 117 469m²/ 31 parcel

Zastavěné pozemky: 97 164m²/ 204 parcel

Ostatní plochy: 402 304m²/ 195 parcel (ČÚZK, 2011).

4. Metodika

Metodický postup řešení se skládal ze dvou samostatných částí. První část byla zaměřená na data týkající se vlastnických a nájemních vztahů k orné půdě ve vybraných katastrálních územích. Druhá část byla tvořena dotazníkovým průzkumem.

4.1 Studie vlastnických a nájemních vztahů v řešeném území.

Katastrální území byla vybrána ve dvou zadaných okresech (Svitavy, Ústí nad Orlicí). Podmínkou bylo, aby byla řešena v každém okrese minimálně dvě katastrální území před pozemkovou úpravou a minimálně dvě katastrální území po pozemkové úpravě. Dále byla k. ú. vybírána na základě existence digitální katastrální mapy. Pro zajištění všech vstupních podmínek byla vybrána následující katastrální území: Litomyšl, Lubná u Poličky, Moravský Lačnov, Javorník u Svitav, Ústí nad Orlicí, Letohrad, Bučina a Hrušová.

4.1.1 Sběr dat

Při zpracování první části byla použita katastrální mapa, která byla poskytnuta v elektronické podobě 24. 5. 2011 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním v rozsahu řešených katastrálních území ve formátu .vfk. Druhým neméně důležitým podkladem při zpracování byl registr půdy celé České republiky (LPIS). Registr byl poskytnut Ministerstvem zemědělství a sloužil pro konečné analýzy a srovnání řešené oblasti a celé České republiky. Dále byla využita veřejná data LPIS jednotlivých katastrálních území, která jsou volně dostupná na internetu. Tato data byla vhodnější pro zpracování cílové tabulky nesoucí název parcela_P (parcela_P.dbf).

4.1.2 Zpracování dat - vlastnická fragmentace

Na základě překrytí vrstvy LPIS a katastrální mapy vznikl mapový podklad, ze kterého se daly vyčíst informace o vlastnících jednotlivých parcel a uživatelích půdních bloků. Pro každý půdní blok vedený v registru LPIS byl nejprve zhotoven

seznam parcel, které konkrétní půdní blok tvoří. Na základě tohoto seznamu byly za pomoci internetového portálu ČÚZK – Nahlížení do katastru zjištěny podrobné informace o parcele a vlastníkovi.

Každé parcele byl přiřazen:

- vlastní identifikační kód (ID_parcela),
- vlastníci byly v hlavní tabulce parcela_P vedeni pod kódem (ID_vlastnik),
- dále bylo zapisováno parcelní číslo (par_cis),
- parcelní podlomítko (par_pod),
- číslo listu vlastnictví (cislo_LV),
- velikost parcely v m² (vel_parcel),
- identifikační kód katastrálního území (ID_ku).

Z atributové tabulky LPIS se do tabulky parcela_P dále doplnil:

- identifikační kód půdního bloku (ID_blok),
- identifikační kód uživatele (ID_uzivate),
- čtverec (Ctverec),
- velikost půdního bloku v ha (vel_blok).

Dále byla zapisována:

- informace ohledně užívání orné půdy zapisována do pole nesoucí název hosp_nehos. Kód 1 znamená, že na půdě hospodaří vlastník, kód 2 znamená, že půda je pronajímána fyzické či právnické osobě, která na půdě hospodaří,
- informace o kraji (ID_kraj),
- okrese (ID_okres).

Na obrázku č. 1 jsou pro přehlednost zobrazena všechna pole sloupců, která byla v tabulce parcela_P zjišťována a zapisována. Tento výše uvedený postup byl aplikován na všechny půdní bloky ve všech řešených katastrálních územích. Celkem bylo v 8 katastrálních územích řešeno 2676 parcel.

| ID parcela | Cislo LV | par_cis | par_pod | Vel parcel | ID_vlastni | ID_uzivate | ID_blok | Vel_blok | Hosp_nehos | Ctverec | ID_kraj | ID_okres | ID_ku |
|------------|----------|---------|---------|------------|------------|------------|-----------|----------|------------|----------|---------|----------|--------|
| 1 | 2483 | 1391 | 0 | 12276 | 94444 | 94444 | 611108601 | 2,51 | 1 | 610-1080 | 108 | 240 | 685674 |
| 2 | 580 | 1387 | 0 | 10668 | 100000 | 94444 | 611108601 | 2,51 | 0 | 610-1080 | 108 | 240 | 685674 |
| 3 | 2356 | 1432 | 0 | 260 | 100001 | 94444 | 611108601 | 2,51 | 0 | 610-1080 | 108 | 240 | 685674 |
| 4 | 2463 | 1431 | 0 | 1186 | 100002 | 94444 | 611108601 | 2,51 | 0 | 610-1080 | 108 | 240 | 685674 |

Obrázek 1: Hlavní tabulka - parcela_P.dbf

Vedlejší tabulky, navazující na tabulku hlavní, tvoří soupis informací o vlastních pozemků a uživatelích (osoby.dbf), přehled identifikačních kódů krajů (kraje.dbf) a okresů (okres.dbf).

V tabulce osoby.dbf byl evidován:

- identifikační kód vlastníka či uživatele
- jméno, příjmení (případně název společnosti),
- bydliště či sídlo (ulice, číslo popisné, město),
- IČO u právnické či podnikající fyzické osoby.

| ID osoby | Jmeno | Ulice | Cislo po | Mesto | ICO |
|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|
| 94444 | Miloč Glanzner | Zahájská | 345 | Litomyšl | 16207041 |

Obrázek 2: Vedlejší tabulka - osoby.dbf

4.1.3 Zpracování dat - uživatelská fragmentace

Další významnou část diplomové práce tvoří tabulka s názvem bloky (bloky.dbf). Tato tabulka nese souhrn informací, které byly zjištěny v tabulce parcela_P (pole sloupců této tabulky jsou uvedeny níže na obrázku č. 3). Celkem bylo řešeno 215 uživatelských bloků.

Pro každý půdní blok byla evidována:

- velikost bloku,
- počet parcel, z kterých se blok skládá,
- průměrná velikost parcel tvořící blok,
- informace, zda půdu užívá vlastník či je pronajímána (pokud je půda v pronájmu jen z části, byl tento poměr v tabulce poznamenán),
- katastrální území, ve kterém se půdní blok nachází.

| ID bloku | VEL BLOK | pocet parc | pr vel par | hosp nehos | k u |
|-------------|----------|------------|------------|------------|--------|
| 600109302/2 | 16,33 | 5 | 27175 | 0 | 760994 |
| 601109504/4 | 11,48 | 5 | 23584,4 | 2/5 | 760994 |
| 602109503 | 5,6 | 5 | 11398,8 | 1/5 | 760994 |
| 604109502/1 | 12,2 | 5 | 28914 | 0 | 657867 |

Obrázek 3: Vedlejší tabulka - bloky.dbf

4.1.4 Zpracování výsledků

Výše popsané tabulky se staly podkladem ke všem analýzám a souhrnům uvedených v diplomové práci. Na základě těchto zjištěných informací byly zpracovány výstupy a byla provedena:

- porovnání řešených k. ú. s vlastnickou a užívatelskou fragmentací orné půdy v České republice,
- charakteristika vypovídající o stavu fragmentace orné půdy ve vybraném území (Ø velikost parcel, minimální a maximální velikost parcel, kolik procent půdy je pronajímáno, na kolika procentech hospodaří vlastníci),
- byla provedena vyhodnocení vybraných katastrálních území dle zvolených velikostních kategorií bloků podle prof. Skleničky a Ing. Janovské,
- dále byla zjišťována závislost vlastnické parcely na velikosti užívatelského bloku,
- vyhodnocení počtu parcel v katastrálním území v závislosti na pozemkové úpravě,
- porovnání jednotlivých parametrů bloků, jako je počet bloků, počet parcel, z kterých se blok skládá, Ø velikost bloku a následné porovnání s průměry v ČR,
- zastoupení půdy vlastní a pronajaté u právnických a fyzických osob.

4.2 Dotazníkový průzkum

Druhou část diplomové práce tvořil dotazníkový průzkum, který se věnoval pohledu obyvatel na vlastnické a užívatelské vztahy v řešeném území., rozsahu pronajímané půdy, důvodu a délky pronájmu. Dotazníková část byla vytvořena z vyhodnocení 150 dotazníků.

4.2.1 Sběr dat

Dotazníky byly v průběhu léta 2011 náhodně rozdány a vyplněny obyvateli výše zmíněných katastrálních území. Respondenty byly obyvatelé rodinných domů, u kterých byla předpokládána větší pravděpodobnost hospodaření na vlastní půdě. Celkem bylo rozdáno a vyplněno 150 dotazníků.

4.2.2 Obsah dotazníků

Vyplnění dotazníků bylo anonymní. Dotazník byl rozdělen pro uživatele a zvláště pro pronajímatele.

Prostřednictvím dotazníkového průzkumu byla u uživatelů zjišťována:

- velikost vlastněné parcely,
- za jakými účely půdu užívá (vlastní potřeba, komerční účely),
- věk uživatele,
- doba užívání půdy,
- druhy pěstovaných plodin.

U pronajímatelů byla zjišťována:

- velikost vlastněné parcely,
- z jakého důvodu půdu pronajímá,
- věk pronajímatele,
- délka pronajímání půdy,
- komu půdu pronajímá (soukromý zemědělec, zemědělské družstvo)
- nabytí vlastnictví půdy,
- a zda by vlastník byl ochoten půdu prodat.

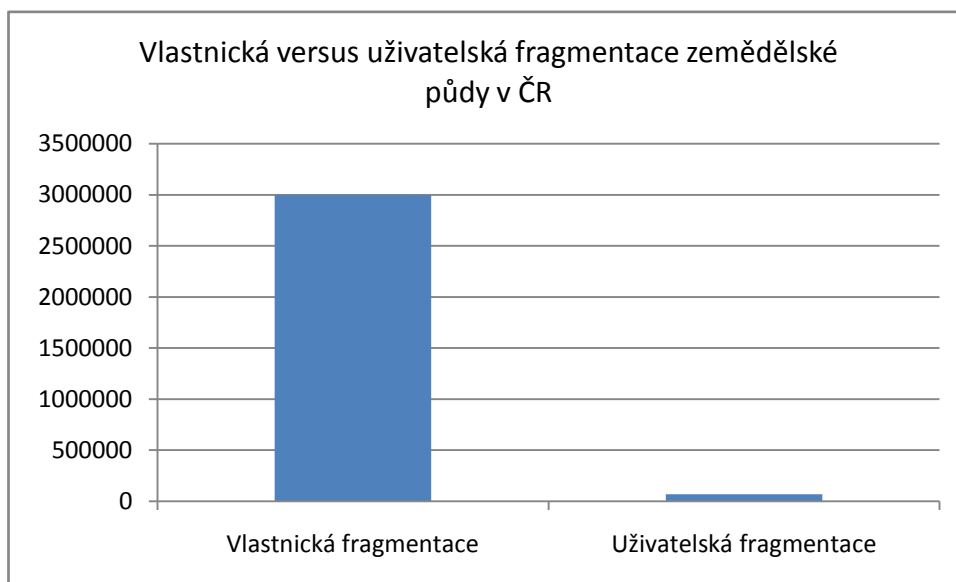
4.2.3 Zpracování dotazníků

Systematicky byly sečteny odpovědi na otázky, které poskytnuly hodnotný výstup. Tento výstup byl následně graficky znázorněn.

5. Současný stav řešené problematiky

Zemědělský půdní fond představoval podle LPIS ČR v roce 2011 3543,7 tis. ha zemědělské půdy, tj. 44,9 % z rozlohy státu. Orná půda představovala 2525,4 tis. ha, tj. 32% z rozlohy státu.

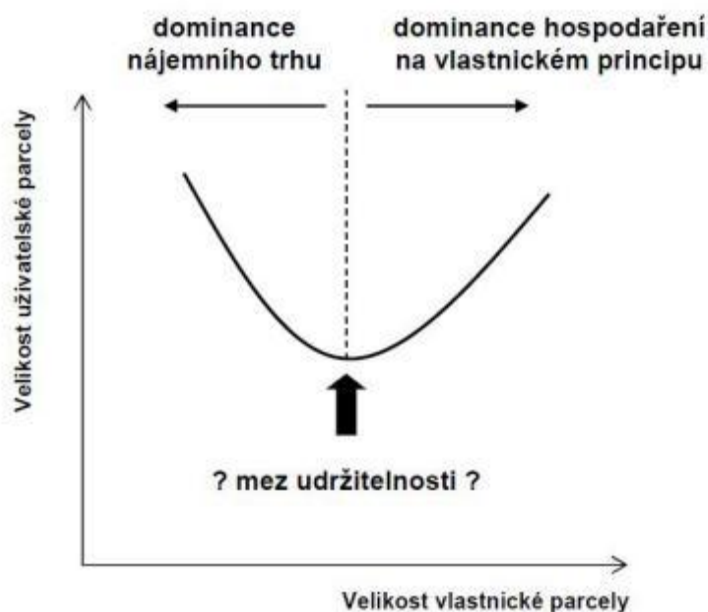
V ČR je cca 3 000 000 vlastníků a cca 70 000 uživatelů. Jeden vlastník průměrně vlastní 6,3 parcely. Průměrná velikost těchto parcel je 0,43 ha. V naší zemi je extrémně vysoká vlastnická fragmentace (Sklenička, 2011b). Na obrázku níže je graficky znázorněn poměr vlastnické a uživatelské fragmentace v České republice.



Obrázek 4: Vlastnická a uživatelská fragmentace v ČR (Sklenička, 2011b).

V celé ČR je 232 454 bloků s ornou půdou. Průměrně je v každém katastrálním území 17,8 bloků. Průměrná velikost bloku orné půdy v ČR je 10,8 ha. Nejmenší blok orné půdy má rozlohu 0,01 ha, největší blok se rozprostírá na ploše o velikosti 398 ha (Veřejný registr půdy LPIS ČR, 2011).

V ČR byla prof. Skleničkou a prof. Šálkem (2008) prokázána nepřímá závislost velikosti vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely. Čím menší vlastnické parcely jsou, tím větší uživatelský blok je jimi tvořen. ČR je v tomto směru výjimkou. V ostatních státech platí přímá závislost na těchto dvou parametrech.



Obrázek 5: Vztah vlastnické a uživatelské fragmentace v ČR (Sklenička, Šálek, 2008).

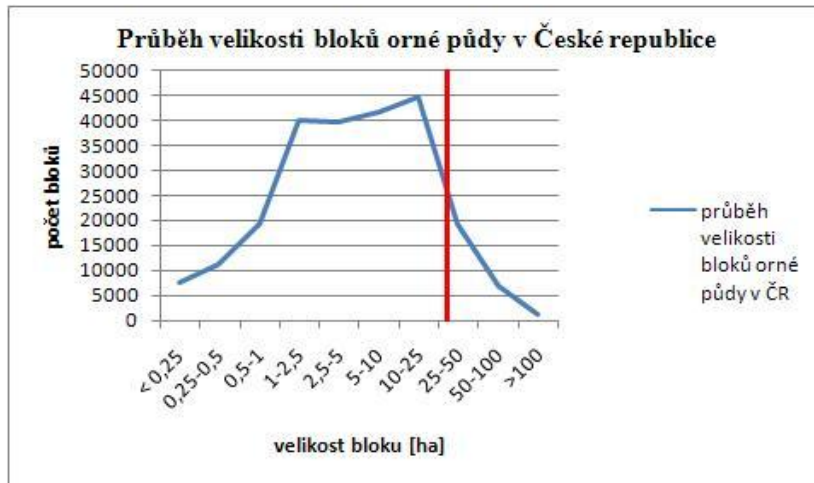
Z dat Veřejného registru půdy (2011) byla zpracována tabulka č. 8 týkající se bloků s ornou půdou celé České republiky. Z tabulky č. 8 vyplývá, že největší počet bloků orné půdy se rozprostírá na ploše o velikosti 10 – 25 ha. Dále je velké procento bloků zastoupeno ve velikostních kategoriích 1 až 10 ha.

| Vel. kategorie bloků [ha] | Počet bloků [ks] |
|---------------------------|------------------|
| < 0,25 | 7673 |
| 0,25-0,5 | 11362 |
| 0,5-1 | 19399 |
| 1-2,5 | 40153 |
| 2,5-5 | 39770 |
| 5-10 | 41827 |
| 10-25 | 44816 |
| 25-50 | 19326 |
| 50-100 | 6981 |
| >100 | 1147 |
| Součet | 232454 |

Tabulka 8: Velikostní kategorie bloků v České republice.

Na obrázku č. 6 je graficky znázorněno zastoupení jednotlivých velikostních kategorií bloků s ornou půdou v celé ČR. Červenou kolmou čarou na osu x je

znázorněna „mez udržitelnosti“. Jedná se o hranici 30 ha. Velikost bloků nad 30 ha je již zbytečná, náklady se už nesnižují. Ideálním stavem je velikostní kategorie bloků 20 – 30 ha. Při této velikosti jsou nízké náklady a je zajišťována vysoká fragmentace krajiny (Sklenička in verb 2010).



Obrázek 6: Průběh velikosti bloků orné půdy v ČR.

6. Výsledky, přínos práce

Na základě výše popsaných a zjištěných informací byly zpracovány výstupy a byla provedena porovnání s průměry vlastnické a užívatelské fragmentace orné půdy v České republice. V řešených katastrálních územích je celkem 2676 parcel s druhem využití orná půda. Těchto 2676 parcel je zapsáno na 683 listech vlastnictví. V průměru je na každém listu vlastnictví zapsáno 1, 7 osob. Nejvíce je na jednom listu vlastnictví zapsáno 25 osob.

6.1 Základní charakteristiky vypovídající o fragmentaci orné půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Svitavy

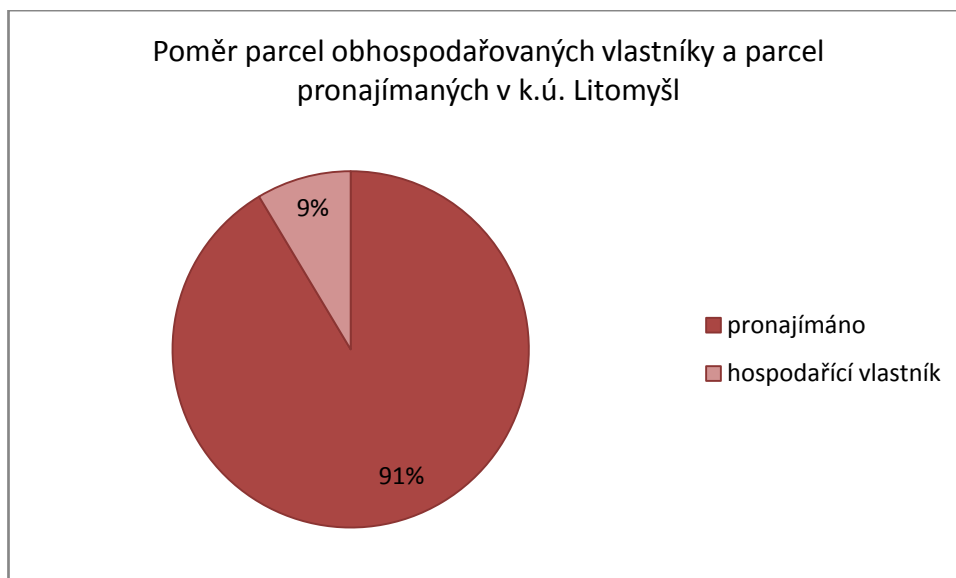
6.1.1 Litomyšl

Litomyšl je katastrální území (dále k. ú.) před komplexní pozemkovou úpravou (dále KPÚ). V katastrálním území se nachází 442 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce uvedené níže jsou představeny základní informace, které se týkají velikosti parcel s ornou půdou v k. ú. Litomyšl. Velikosti parcel jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 9 071 |
| Minimální velikost | 19 |
| Maximální velikost | 124 965 |

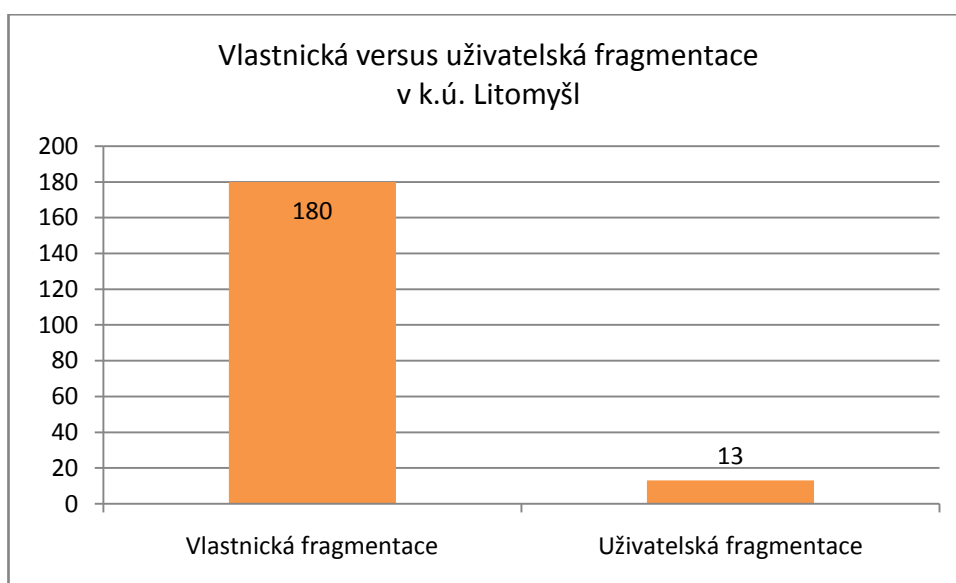
Tabulka 9: Velikostní charakteristiky k. ú. Litomyšl

V celém k. ú. je pouze 38 parcel s ornou půdou obhospodařováno vlastníky. Celkem se jedná o sedm hospodařících vlastníků. Průměrná velikost těchto parcel je 7 838 m². Zbýlých 404 parcel je pronajímáno hospodařícím společností. Průměrná velikost pronajímané parcely je 9 187 m². Na obrázku č. 7 je graficky znázorněn výše uvedený poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných.



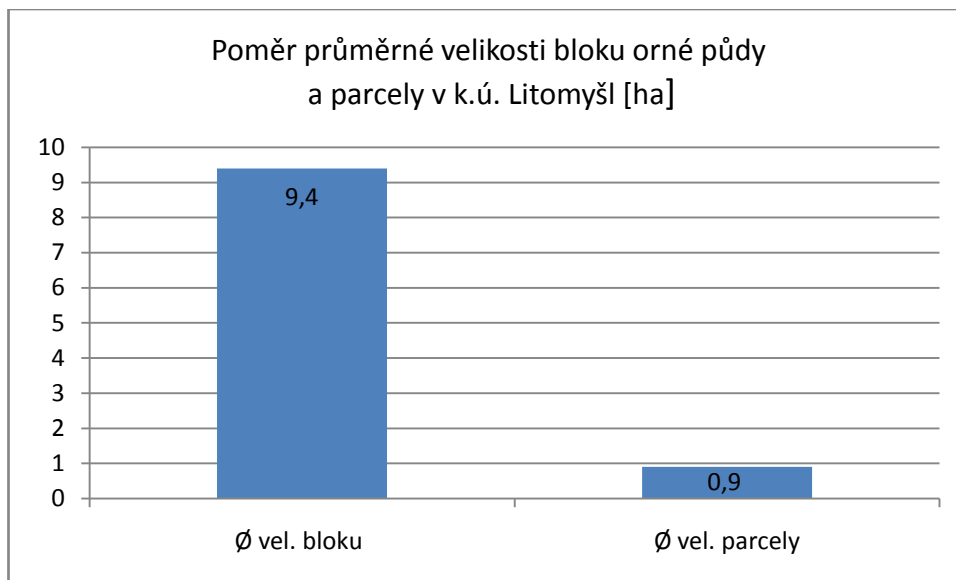
Obrázek 7: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Litomyšl

V k. ú. je celkem 176 vlastníků orné půdy, kteří půdu pronajímají a 13 uživatelů, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 2,46 parcely, což je oproti průměru v ČR velmi pozitivní zjištění. Na obrázku č. 8 je vlastnická a uživatelská fragmentace graficky znázorněna. Z grafu vyplývá, že v k. ú. Litomyšl je vysoká vlastnická fragmentace oproti fragmentaci uživatelské. Tento rozdíl se zdá být vysoký, ale vzhledem k poměru vlastnická versus uživatelská fragmentace v ČR je tento poměr 3x nižší. V ČR se jedná o 43x větší vlastnickou fragmentaci nad uživatelskou. V tomto řešeném k. ú. činí poměr 13,5.



Obrázek 8: Počet vlastníků a počet uživatelů v k. ú. Litomyšl.

V k. ú. Litomyšl se nachází 35 bloků s ornou půdou. Průměrná velikost bloku je 9,4 ha. Tento průměr je o 13% menší než průměr v celé ČR, který činí 10,8 ha. Blok orné půdy se v průměru skládá z 12,6 parcel. Poměr velikosti bloku a vlastnické parcely je znázorněn na obrázku č. 9.



Obrázek 9: Průměrná velikosti bloku a parcely v k. ú. Litomyšl

Průměrná velikost parcely je 10x menší než průměrná velikost bloku orné půdy, ale stále je průměrná velikost parcely v k. ú. Litomyšl dvakrát větší než je průměr parcely v ČR, který činí 0,43 ha.

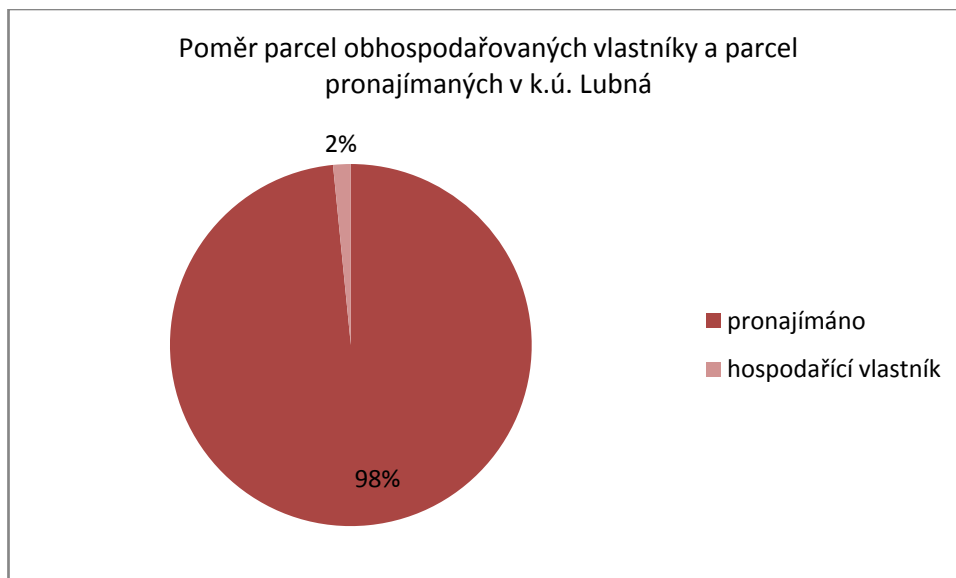
6.1.2 Lubná u Poličky

Lubná u Poličky je katastrální území před komplexní pozemkovou úpravou. V katastrálním území se nachází 1 080 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce uvedené níže jsou představeny základní informace, které se týkají velikostí parcel s ornou půdou v k. ú. Lubná. Velikosti parcel jsou uváděny v m²:

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 6 171 |
| Minimální velikost | 2 |
| Maximální velikost | 110 990 |

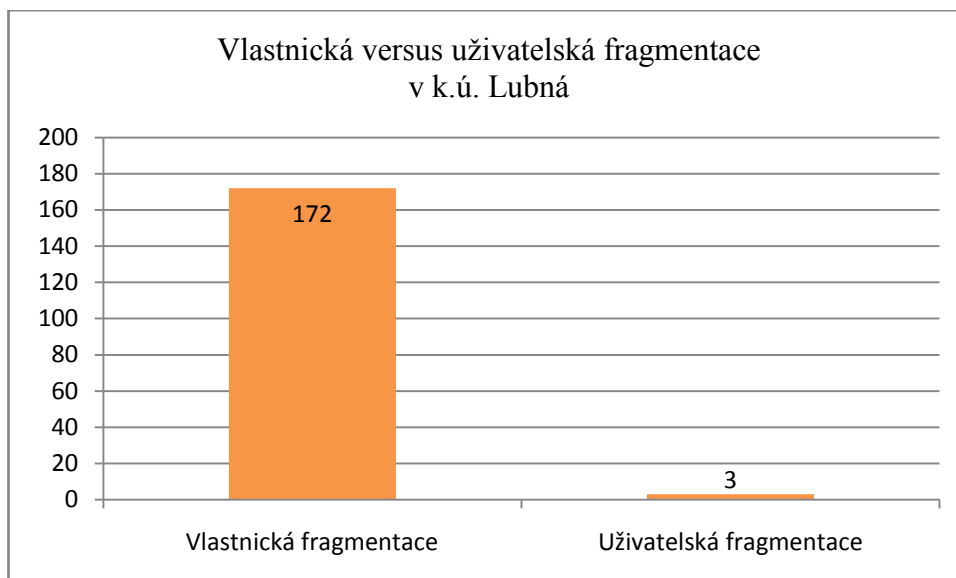
Tabulka 10: Velikostní charakteristiky parcel v k.ú. Lubná u Poličky

V celém k. ú. je pouze 17 parcel, na kterých hospodaří vlastníci pozemků. Průměrná velikost těchto parcel je 7734 m². Celkem se jedná o 3 hospodařící vlastníky. Zbylých 1063 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 6146 m². Na obrázku níže je tento poměr parcel graficky znázorněn.



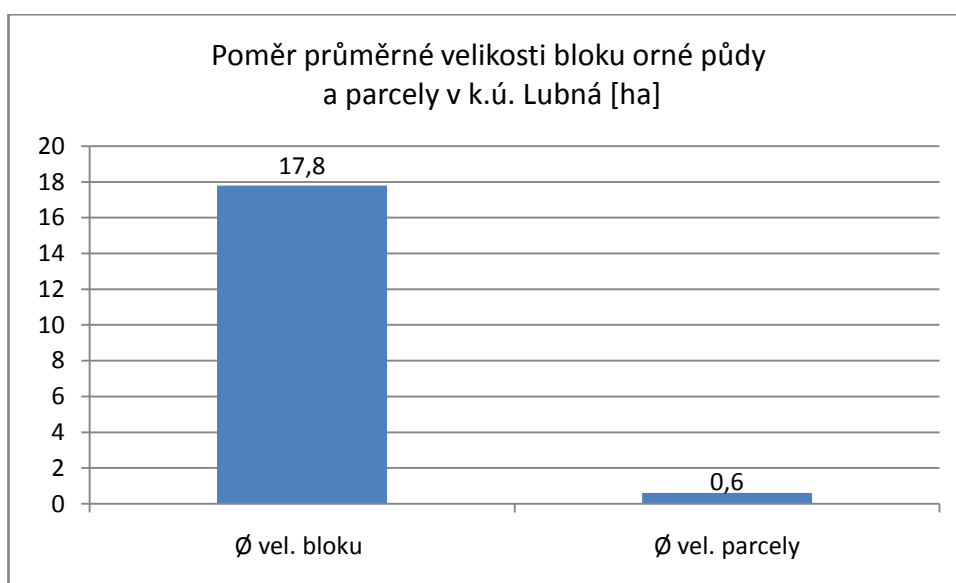
Obrázek 10: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k.ú. Lubná

V k. ú. je celkem 169 vlastníků orné půdy, kteří půdu pronajímají a 3 uživatelé, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 6,28 parcely, což je úplně totožné s průměrem, který je v ČR. Na obrázku č. 11 je poměr vlastnické a uživatelské fragmentace znázorněn graficky. Z grafu vyplývá, že vlastnická fragmentace je skoro 60x větší než fragmentace uživatelská. V ČR je průměrně vlastnická fragmentace 43x větší než uživatelská. Z čehož vyplývá, že v k. ú. Lubná je tento rozdíl velmi markantní a pro další vývoj zemědělské půdy v tomto katastrálním území značně rizikový. Je zde velmi malé procento hospodařících vlastníků. Lidé raději půdu pronajmou, než aby na vlastní půdě sami hospodařili. Také to může být dáno tím, že toto k. ú. čeká na pozemkovou úpravu a mnoho parcel je pro majitele nepřístupných, nevedou k nim polní cesty a také tvary a roztržitost pozemků není vhodná.



Obrázek 11: Počet vlastníků a uživatelů v k. ú. Lubná

V k. ú. se nachází 37 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je 17,8 ha. Což je 1,6x větší průměrná velikost bloku než je průměr v ČR. Blok orné půdy se v průměru skládá z 29,2 parcel. Toto číslo je velmi výstražné. Jedná se o jeden z nejvyšších počtů parcel tvořících jeden půdní blok ve studovaných katastrálních územích. Na druhém místě je k. ú. Ústí nad Orlicí, kde se půdní blok skládá z 29 parcel rovných. Na obrázku č. 12 je znázorněna průměrná velikost bloku orné půdy a průměrná velikost parcel, které půdní bloky tvoří. Z grafu dále vyplývá, že průměrná velikost parcely je o 1/3 větší, než je průměr v ČR.



Obrázek 12: Průměrná velikost bloku a parcely v k. ú. Lubná

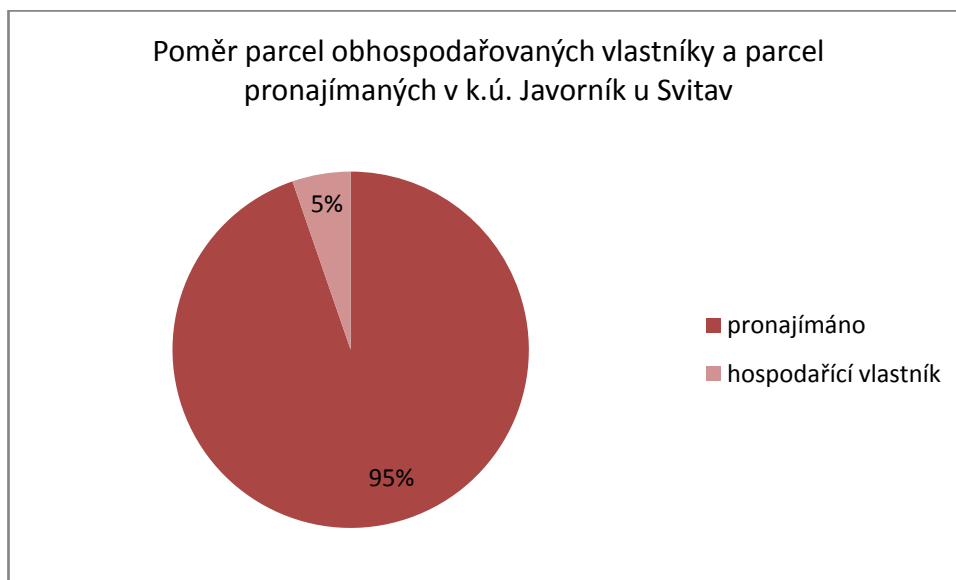
6.1.3 Javorník u Svitav

Javorník u Svitav je katastrální území po KPÚ, která byla ukončena v roce 2005. V katastrálním území se nachází 170 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce uvedené níže jsou představeny základní informace týkající se velikostí parcel s ornou půdou v k. ú. Javorník u Svitav. Velikost parcel je uváděna v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 17 460 |
| Minimální velikost | 82 |
| Maximální velikost | 145 835 |

Tabulka 11: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Javorník u Svitav

V celém k. ú. je pouze 9 parcel s ornou půdou obhospodařováno vlastníky. Průměrná velikost těchto parcel je 20110 m². Celkem se jedná o dva hospodařící majitele. Zbylých 161 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 17310 m². Na obrázku č. 13 je poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a poměr parcel pronajímaných graficky znázorněn.

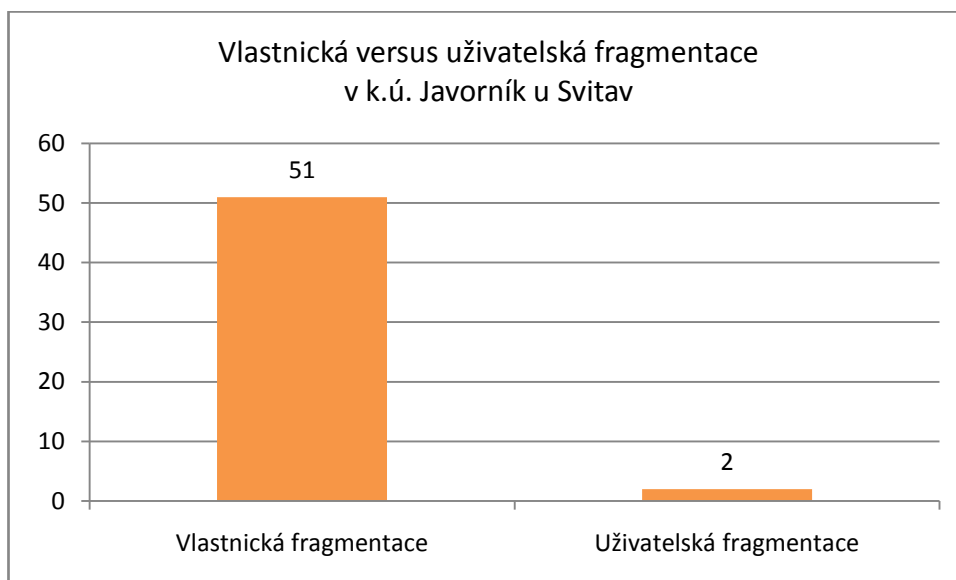


Obrázek 13: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Javorník u Svitav.

V k. ú. je celkem 49 vlastníků, kteří půdu pronajímají a 2 uživatelé, kteří na půdě za úplaty hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 3,33 parcely. Na rozdíl od průměru v celé ČR je množství parcel vlastněných jedním majitelem v tomto

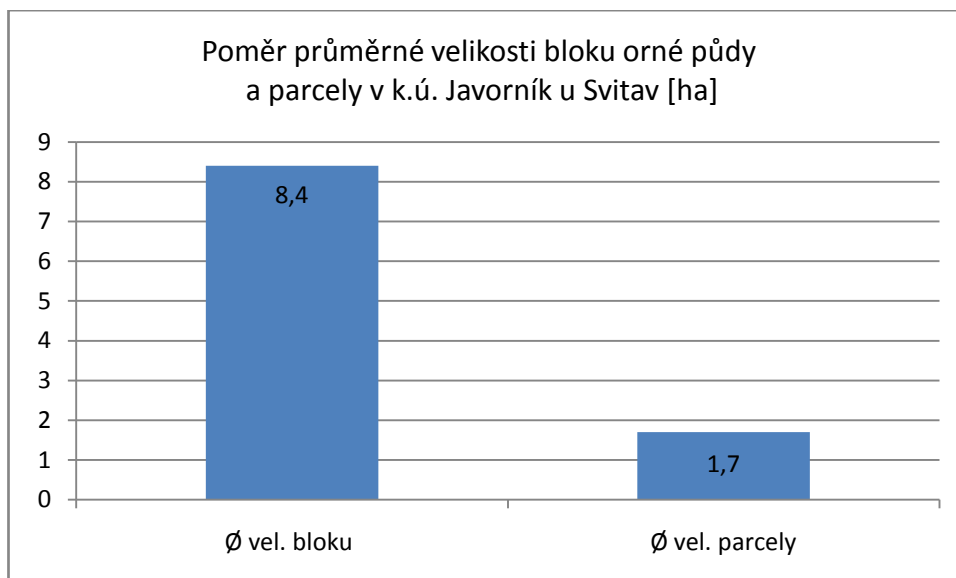
katastrálním území téměř o polovinu menší. Vysvětlením je již uskutečněná pozemková úprava, která snižuje počty vlastněných parcel.

Na obrázku č. 14 je graficky znázorněna vlastnická a uživatelská fragmentace v řešeném území. Podíl vlastnické a uživatelské fragmentace je roven 25,5 a je o 40% menší než průměr v ČR.



Obrázek 14: Počet vlastníků a uživatelů v k.ú. Javorník u Svitav.

V k. ú. Javorník u Svitav se nachází 33 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je 8,4 ha, což je o 22% menší průměrná velikost bloku, než je průměr v republice. Blok orné půdy se v průměru skládá z 5,2 parcel. Na obrázku č. 15 je poměr průměrné velikosti bloku orné půdy a parcely graficky znázorněn.



Obrázek 15: Průměrná velikost bloku a parcely v k. ú. Javorník u Svitav.

Z grafu vyplývá, že průměrná velikost parcely je skoro 4x větší, než je průměrná velikost parcely v ČR.

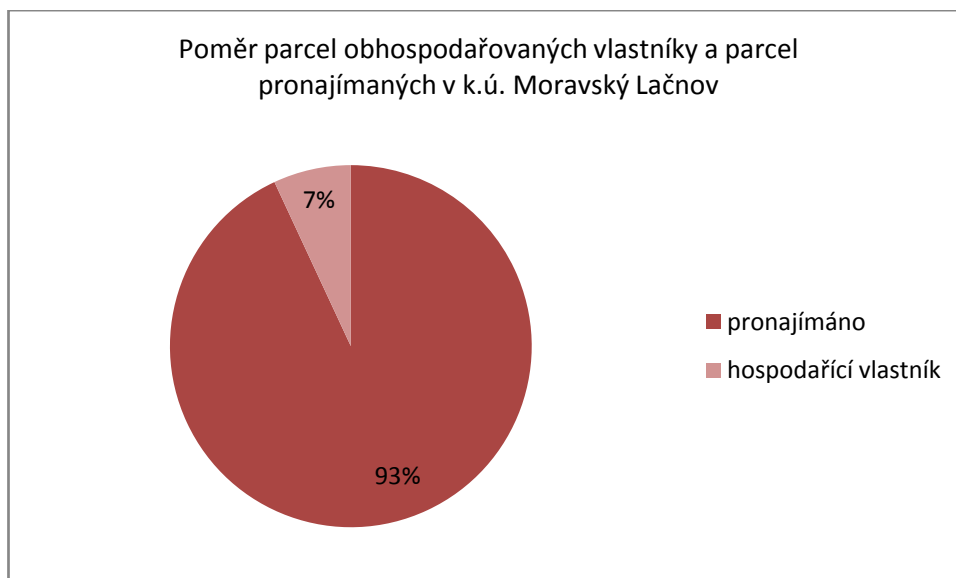
6.1.4 Moravský Lačnov

V roce 2007 byla ukončena KPÚ. V k. ú. se nachází 447 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce uvedené níže jsou představeny základní informace, které se týkají velikostí parcel s ornou půdou v k.ú. Moravský Lačnov. Velikosti parcel jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 13 498 |
| Minimální velikost | 8 |
| Maximální velikost | 100 387 |

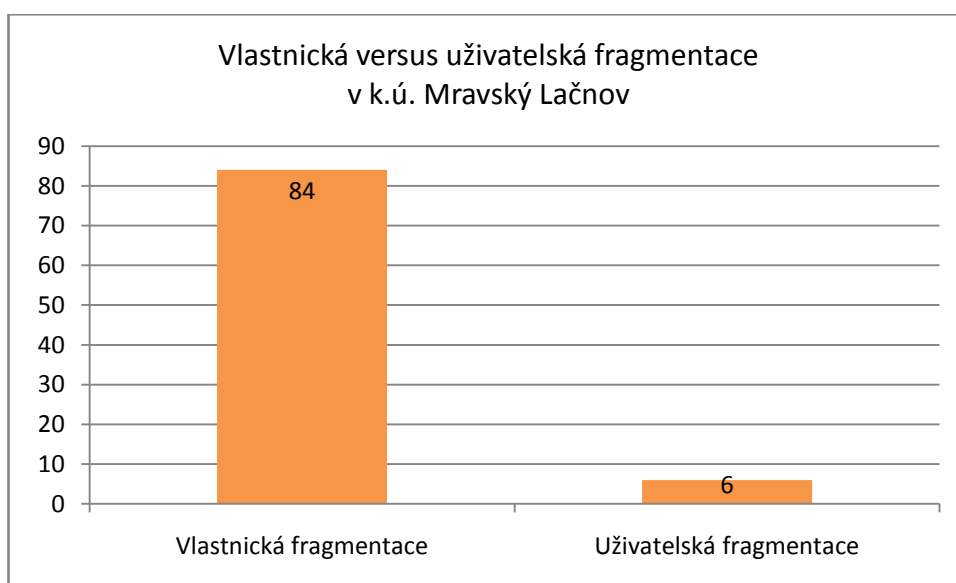
Tabulka 12: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Moravský Lačnov

V celém k. ú. je 31 parcel s ornou půdou obhospodařováno majitelem. Celkem se jedná o jednoho hospodařícího majitele. Průměrná velikost těchto parcel je 27366 m². Zbýlých 416 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 12444 m². Na obrázku č. 16 je poměr parcel obhospodařovaných a parcel pronajímaných graficky znázorněn.



Obrázek 16: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímáných v k. ú. Moravský Lačnov.

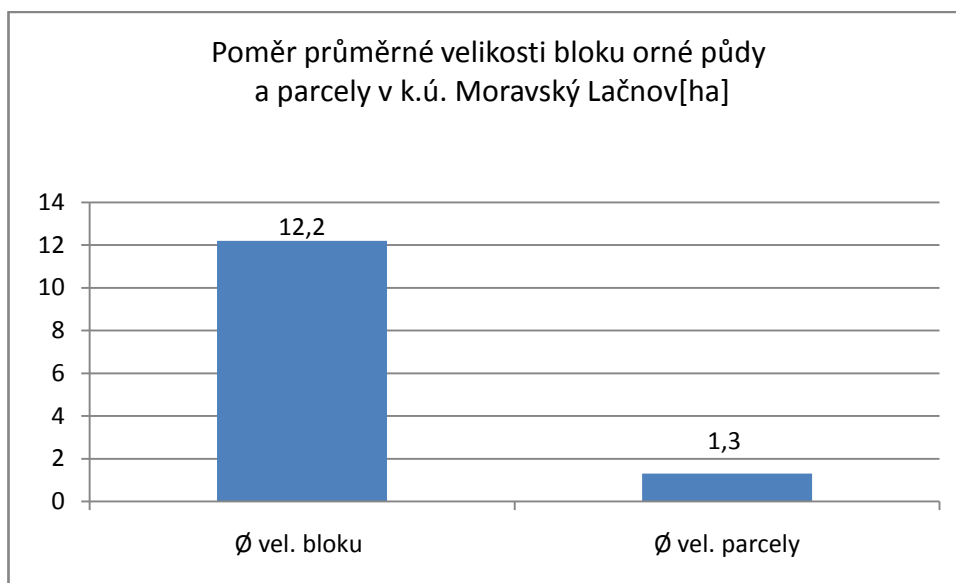
V k. ú. je celkem 83 vlastníků, kteří ornou půdu pronajímají a 6 uživatelů, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 5,32 parcely. Toto číslo je navzdory již proběhlé komplexní pozemkové úpravě značně vysoké a notně se přibližuje hodnotě zjištěné v k. ú. Lubná (5,6 parcel) a průměru v ČR (6,3 parcely). Na obrázku č. 17 je graficky ilustrována vlastnická a uživatelská fragmentace v k. ú. Moravský Lačnov. Podíl vlastnické versus uživatelské fragmentace je skoro totožný s podílem v k. ú. Litomyšl. Tento podíl je 3x menší než je průměr v ČR.



Obrázek 17: Počet vlastníků a uživatelů v k. ú. Moravský Lačnov.

V k. ú. se celkem nachází 47 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je o 12% větší, než průměr v ČR a rovná se 12,2 ha. Blok orné půdy se v průměru skládá z 9,5 parcel.

Na obrázku č. 18 je znázorněna průměrná velikost bloku orné půdy a parcely, která bloky tvoří. Z grafu vyplývá, že průměrná velikost parcely je 3x větší, než je průměr v ČR.



Obrázek 18: Průměrná velikost bloku a parcely v k. ú. Moravský Lačnov.

6.2 Základní charakteristiky vypovídající o fragmentaci orné půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Ústí nad Orlicí

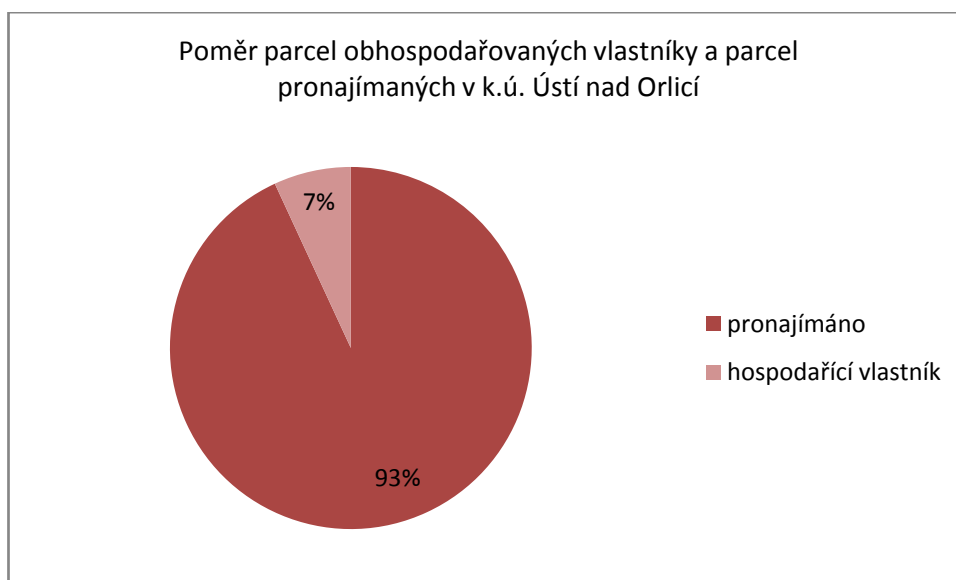
6.2.1 Ústí nad Orlicí

Ústí nad Orlicí je katastrálním územím čekajícím na KPÚ. V katastrálním území se nachází 145 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce č. 13 jsou představeny základní informace, které se týkají velikostí parcel s ornou půdou v k. ú. Ústí nad Orlicí. Velikosti parcel jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 6 856 |
| Minimální velikost | 76 |
| Maximální velikost | 112 666 |

Tabulka 13: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Ústí nad Orlicí.

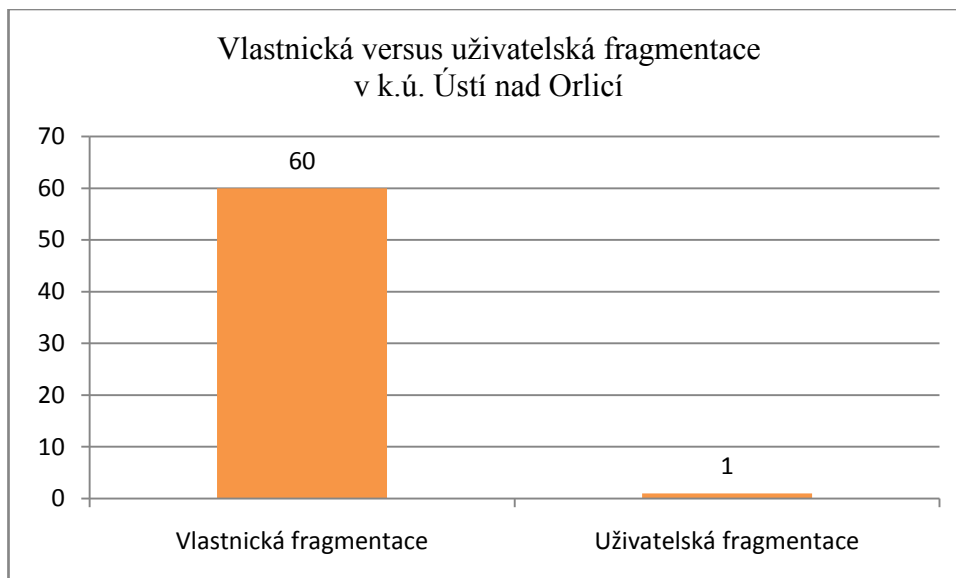
V celém k. ú. je 10 parcel s ornou půdou, které jsou obhospodařovány jedním majitelem. Průměrná velikost těchto parcel je 3569 m². Zbylých 135 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 7099 m². Na obrázku č. 19 je tento poměr parcel graficky znázorněn.



Obrázek 19: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Ústí nad Orlicí.

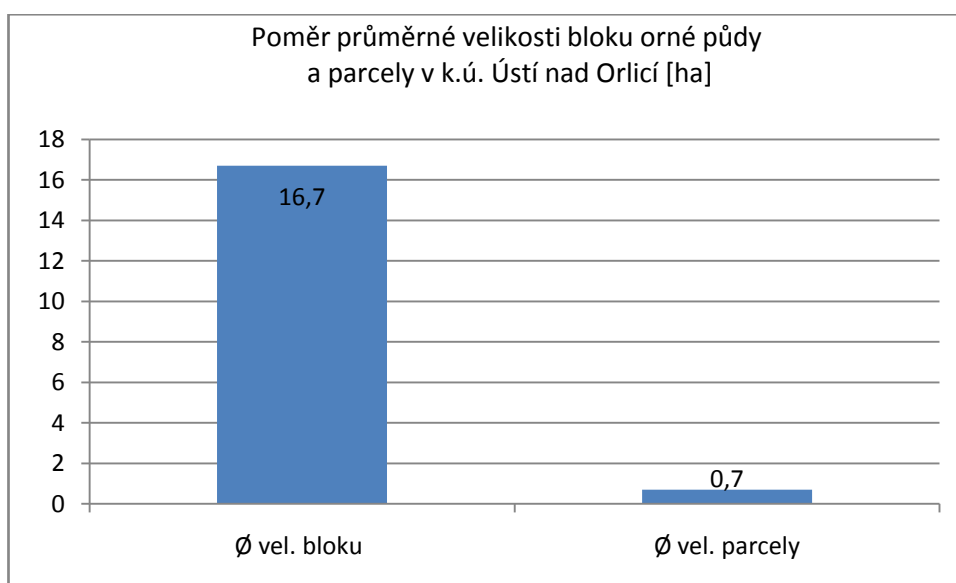
V k. ú. je 59 vlastníků, kteří půdu pronajímají a 1 uživatel, který na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 2,42 parcely, což je 2,5x méně, než je průměr v ČR. Na obrázku č. 20 je zobrazena vlastnická a uživatelská

fragmentace v řešeném území. Podíl vlastnické a uživatelské fragmentace je největší ze všech řešených k. ú. a rovná se číslu 60. Tento podíl je o 40% větší, než je průměr v ČR a podobá se podílu v k. ú. Lubná. V tomto k. ú. je extrémně nízký počet uživatelů, pouze jeden. Tento stav je velmi alarmující.



Obrázek 20: Počet vlastníků a uživatelů v k. ú. Ústí nad Orlicí.

V k. ú. se nachází 5 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je 16,7 ha. Průměrná velikost bloku s ornou půdou je v k. ú. Ústí nad Orlicí o 56% větší, než je průměr v ČR. Blok orné půdy se v průměru skládá z 29 parcel. Na obrázku č. 21 je ilustrována průměrná velikost bloku a vlastnické parcely. Průměrná velikost parcely je o 63% větší, než je průměrná velikost parcely v ČR.



Obrázek 21: Průměrná velikost bloku a parcely v k.ú. Ústí nad Orlicí.

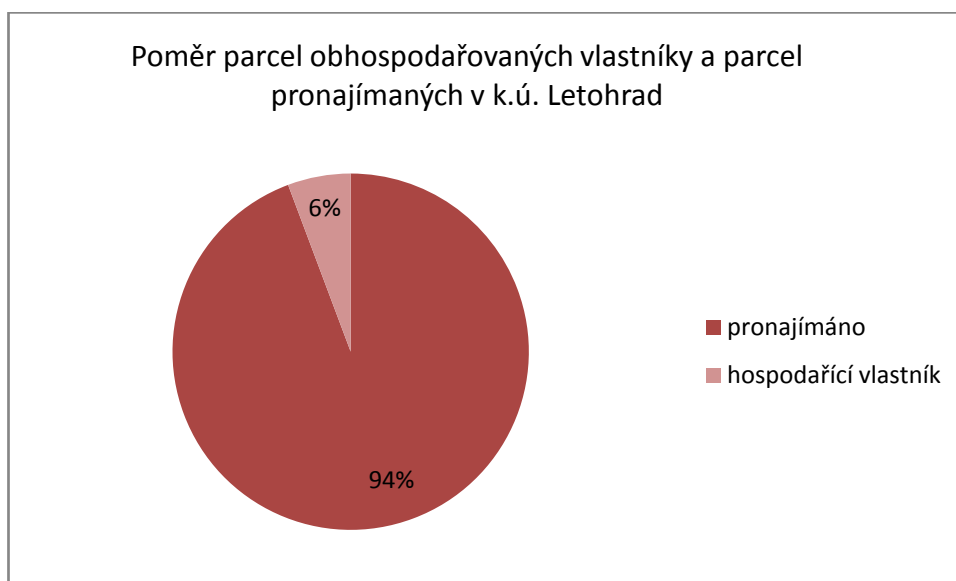
6.2.2 Letohrad

Katastrální území Letohrad teprve čeká na KPÚ. V katastrálním území se nachází 70 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce č. 14 jsou představeny základní informace, které se týkají velikosti parcel s ornou půdou v k. ú. Letohrad. Velikosti parcel jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 12 535 |
| Minimální velikost | 18 |
| Maximální velikost | 107 543 |

Tabulka 14: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Letohrad.

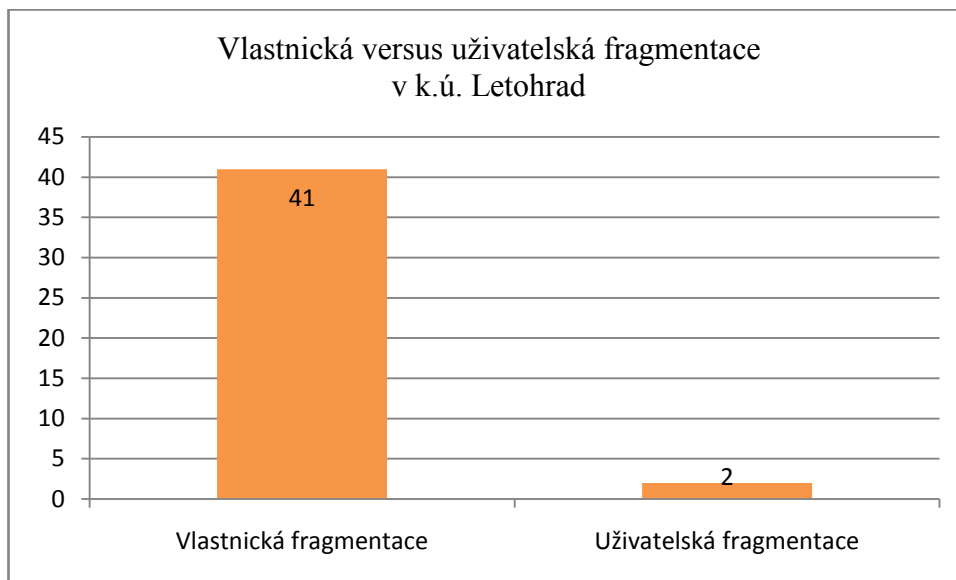
V celém k. ú. jsou pouze 4 parcely s ornou půdou obhospodařovány vlastníky. V tomto k. ú. jsou jen dva hospodařící vlastníky. Průměrná velikost těchto parcel je 5307 m². Zbylých 66 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 12 973 m². Na obrázku níže je graficky znázorněn poměr výše popsaných parcel.



Obrázek 22: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Letohrad.

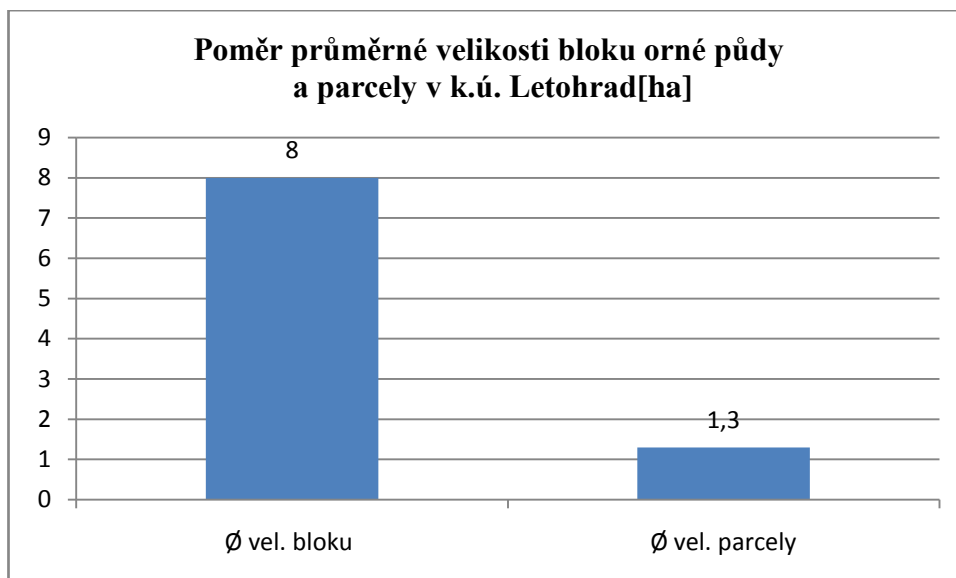
V k. ú. je 38 vlastníků, kteří půdu pronajímají a 2 uživatelů, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 1,7 parcely. Jelikož se jedná o katastrální území před KPÚ, je počet parcel vlastněných jedním člověkem velmi nízký, až překvapující.

Na obrázku č. 23 je graficky znázorněna vlastnická a uživatelská fragmentace v k. ú. Letohrad. Podíl fragmentací činí 20,5, což je o polovinu méně, než je průměrný stav v ČR. I když je v tomto k. ú. méně uživatelů, je současně i o hodně méně vlastněných parcel (průměrná velikost těchto parcel je 3x větší než je průměr v ČR) a tím je způsoben tento menší rozdíl v oblasti fragmentace vlastnické a uživatelské.



Obrázek 23: Počet vlastníků a uživatelů v k.ú. Letohrad.

V k. ú. Letohrad se nachází 11 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je 8 ha, což je o $\frac{1}{4}$ méně, než je průměrná velikost bloků s ornou půdou v ČR. Blok orné půdy se v průměru skládá z 6,4 parcel. Na obrázku č. 24 je graficky znázorněn poměr velikostí bloků a parcel. Jak již bylo výše uvedeno, velikost vlastněné parcely je oproti průměru velmi vysoká. Je nejvyšší ze všech řešených katastrálních územích před pozemkovou úpravou.



Obrázek 24: Průměrná velikost bloku a parcely v k.ú. Letohrad.

6.2.3 Bučina

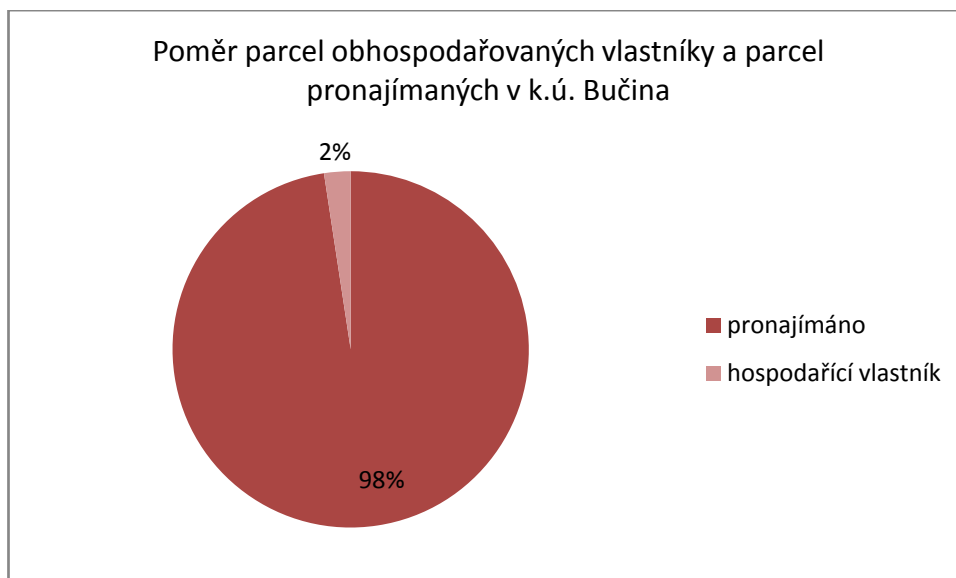
Bučina je k. ú. po KPÚ, která byla ukončena v roce 2003. V katastrálním území se nachází 125 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce zobrazené níže jsou představeny základní informace, které se týkají velikosti parcel s ornou půdou v k. ú. Ústí nad Orlicí. Velikosti parcel jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 22 797 |
| Minimální velikost | 370 |
| Maximální velikost | 101 430 |

Tabulka 15: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Bučina.

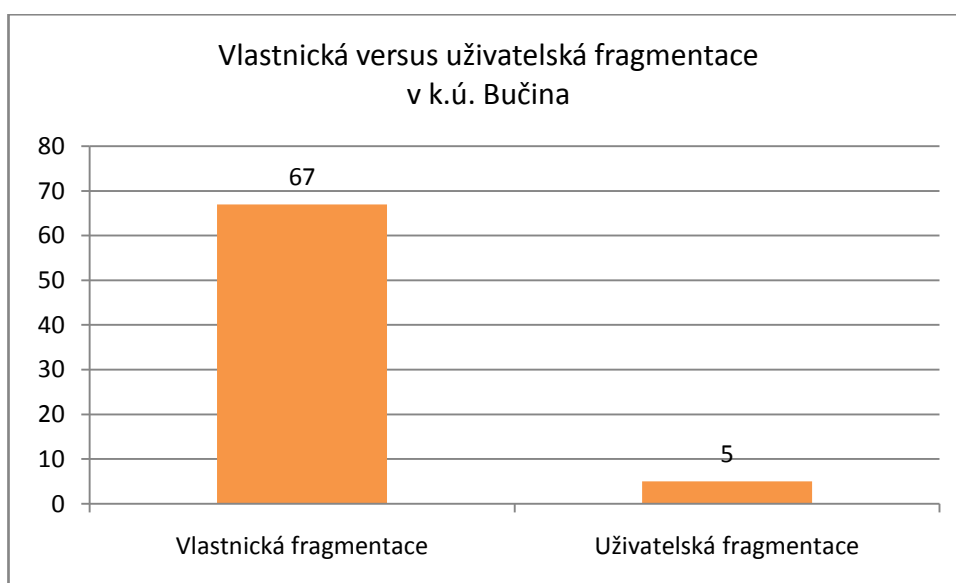
V celém k. ú. jsou pouze 3 parcely, na kterých hospodaří jeden vlastník pozemků. Průměrná velikost těchto parcel je 34673 m². Zbylých 122 parcel je pronajímáno. Průměrná velikost pronajímané parcely je 22505 m².

Na obrázku č. 25 je graficky znázorněn poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných.



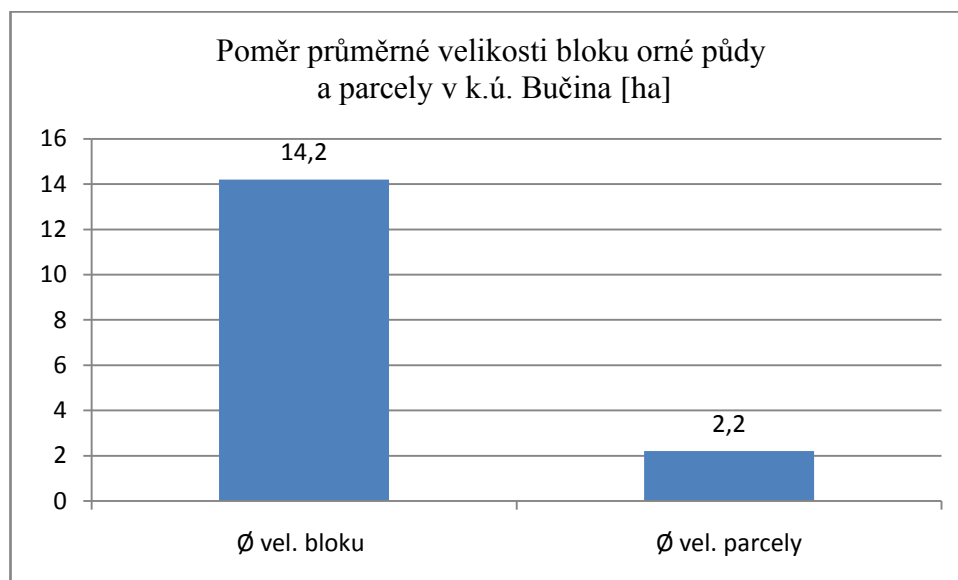
Obrázek 25: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Bučina.

V celém k. ú. je 65 vlastníků, kteří půdu pronajímají a 5 uživatelé, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 1,87 parcely. Toto k. ú. je již po KPÚ a tak se nižší počet parcel vlastněných jedním člověkem dal očekávat. Je to skoro ideální stav, ke kterému by se každá pozemková úprava chtěla dopracovat. Na obrázku č. 26 je znázorněna vlastnická a uživatelská fragmentace v k. ú. Bučina. Podíl vlastnické a uživatelské fragmentace v tomto k. ú. je o 70% menší, než je průměr v ČR a tento podíl je velmi podobný k. ú. Litomyšl a k. ú. Moravský Lačnov.



Obrázek 26: Počet vlastníků a uživatelů v k. ú. Bučina.

V k. ú. Bučina se nachází 20 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je o 30% větší, než je průměr v ČR a činí 14,2 ha. Blok orné půdy se v průměru skládá z 6,3 parcel. Na obrázku č. 27 je znázorněna průměrná velikost bloků a parcel půdní bloky tvořící. Průměrná velikost parcely vykazuje velmi pozitivní hodnotu. Je 5x větší, než je průměr v ČR.



Obrázek 27: Průměrná velikost bloku a parcely v k. ú. Bučina.

6.2.4 Hrušová

V katastrálním území Hrušová byla v roce 2000 ukončena KPÚ. V katastrálním území se nachází 197 parcel vedených v katastru nemovitostí jako orná půda. V tabulce uvedené níže jsou představeny základní informace týkající se velikostí parcel s ornou půdou v k. ú. Hrušová. Velikosti jsou uváděny v m².

| | |
|--------------------|---------|
| Průměrná velikost | 24 368 |
| Minimální velikost | 430 |
| Maximální velikost | 337 648 |

Tabulka 16: Velikostní charakteristiky parcel v k. ú. Hrušová.

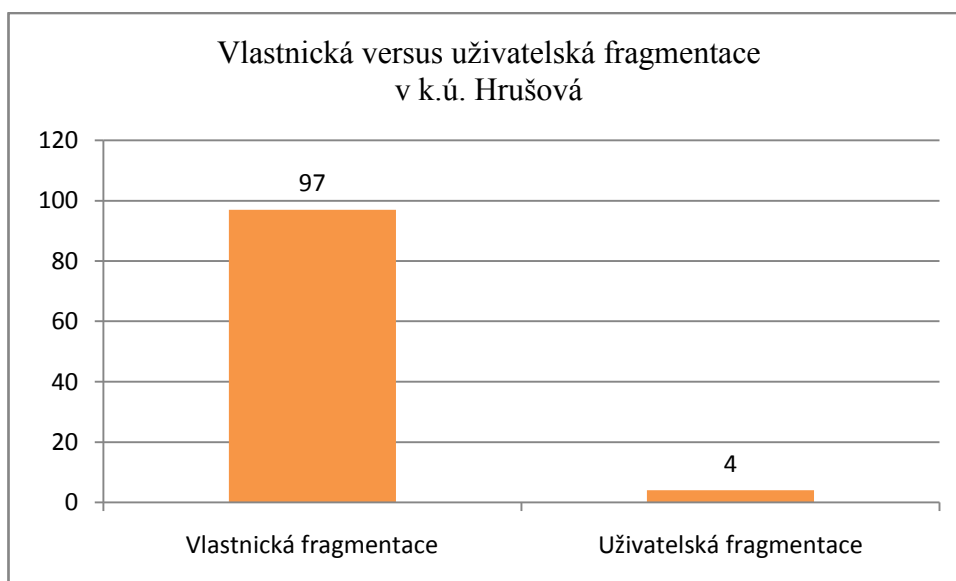
Jak je graficky znázorněno na grafu č. 28, žádná parcela v tomto katastrálním území není obhospodařována vlastníky.



Obrázek 28: Poměr parcel obhospodařovaných vlastníky a parcel pronajímaných v k. ú. Hrušová.

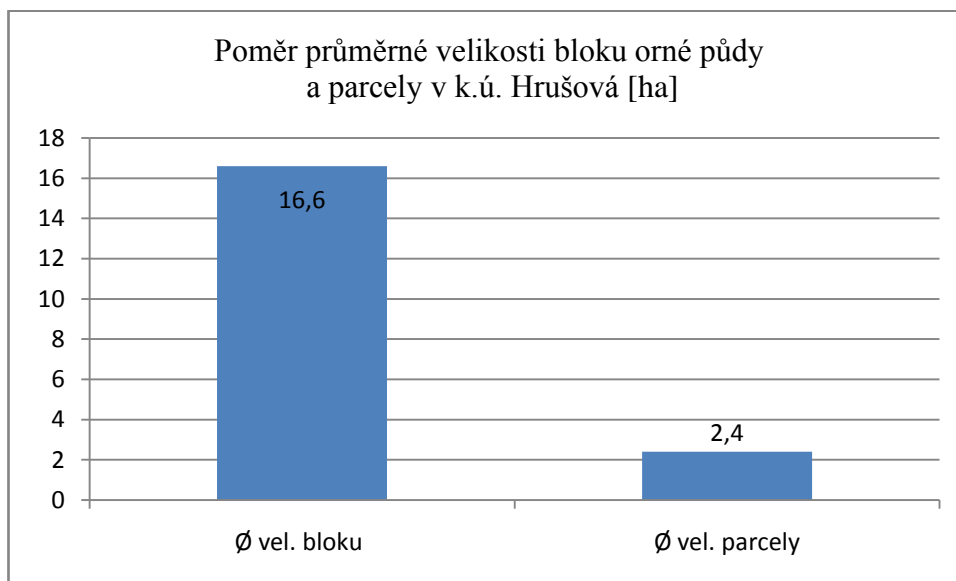
V k. ú. je 97 vlastníků orné půdy, kteří půdu pronajímají a 4 uživatelé, kteří na půdě za úplatu hospodaří. Jeden vlastník v průměru vlastní 2,03 parcely. Což je 3x méně než je průměrný stav v počtu vlastněných parcel jedním člověkem v ČR.

Na obrázku č. 29 je znázorněna vlastnická a uživatelská fragmentace v k. ú. Hrušová. Tento rozdíl je oproti průměru v ČR skoro o ½ nižší, ale i přesto není tento výsledek zvláště pozitivní.



Obrázek 29: Počet vlastníků a uživatelů v k. ú. Hrušová.

V k. ú. se nachází 27 bloků orné půdy. Průměrná velikost bloku je 16,6 ha, což je o 50% více, než je průměrná velikost bloků orné půdy v ČR. Blok orné půdy se v průměru skládá ze 7,3 parcel. Na obrázku č. 30 je graficky znázorněna průměrná velikost bloků s ornou půdou a průměrná velikost parcely v k. ú. Hrušová. Průměrná velikost parcely vykazuje velmi pozitivní hodnotu, jako tomu bylo v k. ú. Bučina. Je 5,5x větší, než je průměr v ČR.



Obrázek 30: Průměrná velikost bloku a parcely v k. ú. Hrušová.

6.3 Vyhodnocení vybraných katastrálních území dle zvolených velikostních kategorií bloků

Na základě probíhajícího výzkumu na Katedře biotechnických úprav krajiny (KBÚK) bylo zpracováno vyhodnocení podle velikostních kategorií bloků. Velikostní kategorie byly vybrány zpracovatelským týmem (prof. Sklenička, Ing. Janovská) v projektu Příčiny a důsledky fragmentace zemědělské půdy. V tabulkách uvedených níže jsou do velikostních kategorií zařazeny bloky orné půdy v řešených katastrálních územích.

Z tabulky č. 17 vyplývá, že 83 % bloků v řešených katastrálních územích v okrese Svitavy splňuje podmínku, při které by velikost bloků neměla přesáhnout 20 - 30 ha. 16 % bloků orné půdy je zařazeno ve velikostní kategorii 25 - 50 ha a zbylé 1 % je zařazeno ve velikostní kategorii 50 - 100 ha.

| Velikostní kategorie bloků [ha] | Počet bloků k.ú. Litomyšl | Počet bloků k.ú. Lubná | Počet bloků k.ú. Moravský Lačnov | Počet bloků k.ú. Javorník u Svitav |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25 – 0,5 | 2 | 0 | 2 | 1 |
| 0,5 – 1 | 2 | 0 | 1 | 3 |
| 1 – 2,5 | 8 | 0 | 10 | 2 |
| 2,5 – 5 | 9 | 4 | 4 | 10 |
| 5 – 10 | 6 | 8 | 12 | 4 |
| 10 – 25 | 3 | 14 | 9 | 12 |
| 25 – 50 | 4 | 11 | 8 | 1 |
| 50 – 100 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| >100 | 0 | 0 | 0 | 0 |

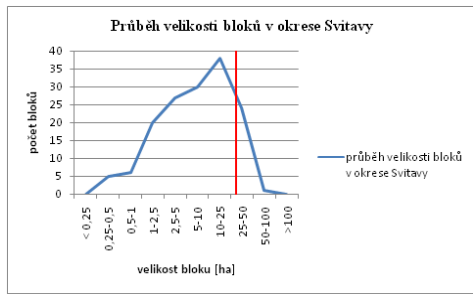
Tabulka 17: Velikostní kategorie bloků v okrese Svitavy

Z tabulky č. 18 vyplývá, že 81 % bloků v řešených katastrálních územích v okrese Ústí nad Orlicí splňuje podmínku, při které by velikost bloků neměla přesáhnout 20 - 30 ha. 17 % bloků orné půdy je zařazeno ve velikostní kategorii 25 - 50 ha a zbylá 2 % jsou zařazena ve velikostní kategorii 50 - 100 ha.

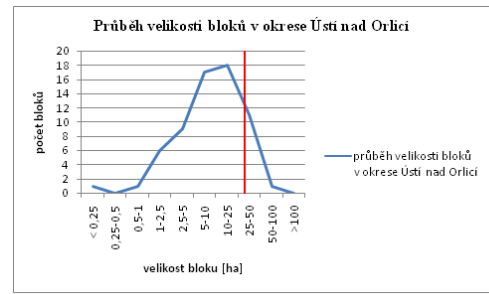
| Velikostní kategorie bloků [ha] | Počet bloků k. ú. Ústí nad Orlicí | Počet bloků k. ú. Letohrad | Počet bloků k. ú. Bučina | Počet bloků k. ú. Hrušová |
|---------------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| < 0,25 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 0,25 – 0,5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0,5 – 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 1 – 2,5 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| 2,5 – 5 | 1 | 2 | 4 | 2 |
| 5 – 10 | 1 | 3 | 3 | 10 |
| 10 – 25 | 0 | 3 | 8 | 7 |
| 25 – 50 | 3 | 0 | 3 | 5 |
| 50 – 100 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| >100 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 18: Velikostní kategorie bloků v okrese Ústí nad Orlicí

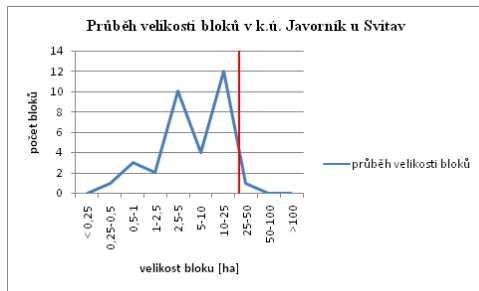
Pro přehlednost byly dále zpracovány grafické ilustrace průběhu velikostních kategorií v řešených katastrálních územích a červenou čarou vedenou kolmo na osu x byla symbolicky znázorněna mez udržitelnosti, aby bylo přehledněji pozorováno poměrové zastoupení bloků. Z níže uvedených grafů vyplývá, že v okrese Svitavy je nepatrně více bloků s ornou půdou v kategorii větší než 30 ha. Z celkového hlediska se jedná o velmi pozitivní zjištění, protože celkový počet bloků větších než 20 - 30 ha není nikterak výrazný a dalším příznivým výsledkem je to, že v řešených k. ú. se nenachází žádný blok větší než 100 ha, což je velmi kladné zjištění.



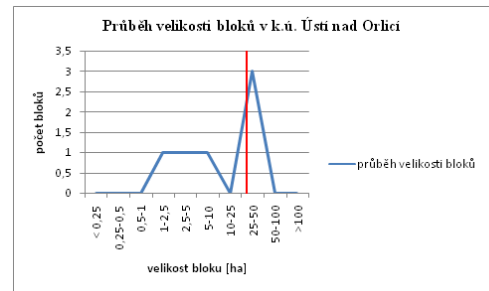
Obrázek 31: Průběh velikosti bloků v okrese Svitavy



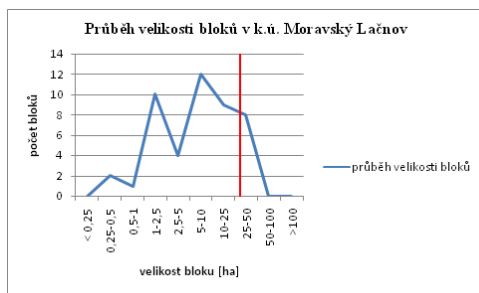
Obrázek 36: Průběh velikosti bloků v okrese Ústí nad Orlicí



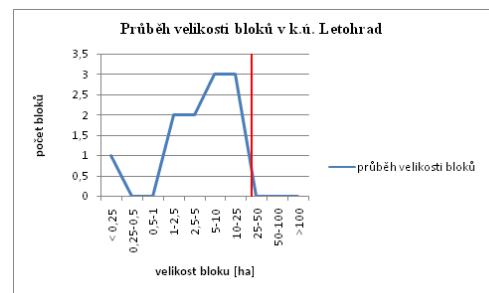
Obrázek 32: Průběh velikosti bloků v k. ú. Javorník u Svitav



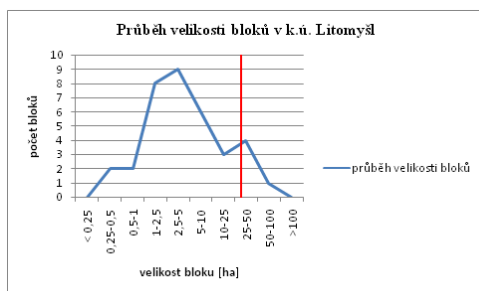
Obrázek 37: Průběh velikosti bloků v k. ú. Ústí nad Orlicí.



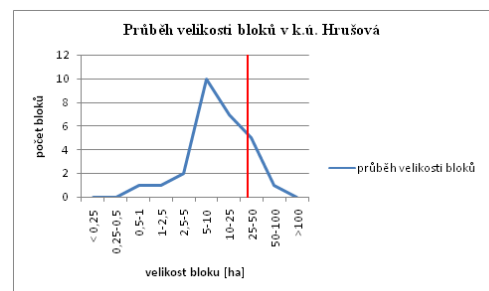
Obrázek 33: Průběh velikosti bloků v k. ú. Moravský Láčnov



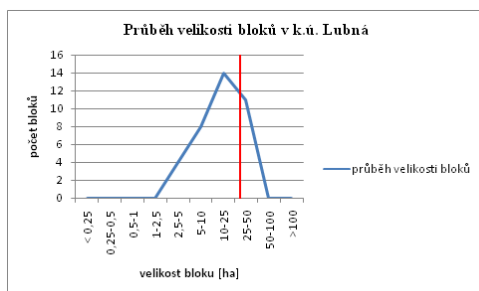
Obrázek 38: Průběh velikosti bloků v k. ú. Letohrad.



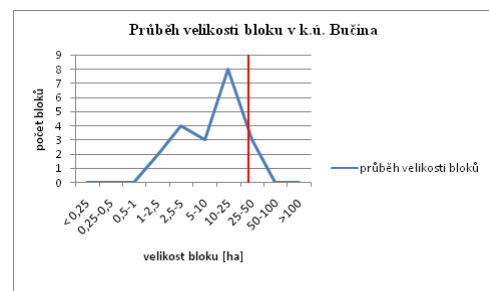
Obrázek 34: Průběh velikosti bloků v k. ú. Litomyšl



Obrázek 39: Průběh velikosti bloků v k. ú. Hrušová



Obrázek 35: Průběh velikosti bloků v k. ú. Lubná



Obrázek 40: Průběh velikosti bloků v k. ú. Bučina.

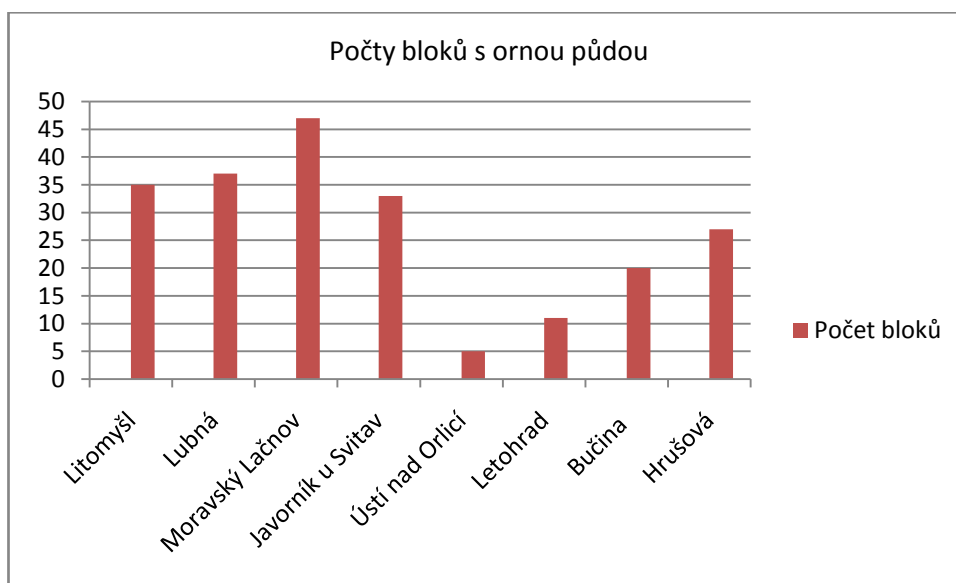
6.4 Porovnání jednotlivých parametrů bloků v řešených katastrálních územích

Pro lepší přehlednost a názornější porovnání je v tabulce č. 19 uvedeno, kolik bloků a parcel s ornou půdou se nachází v jednotlivě řešených katastrech, jaká je průměrná velikost bloků a z kolika parcel se průměrně blok skládá.

| Katastrální území | Litomyšl | Lubná | Moravský Lačnov | Javorník u Svitav | Ústí nad Orlicí | Letohrad | Bučina | Hrušová |
|---------------------------|----------|-------|-----------------|-------------------|-----------------|----------|--------|---------|
| Počet bloků | 35 | 37 | 47 | 33 | 5 | 11 | 20 | 27 |
| Počet parcel | 442 | 1080 | 447 | 170 | 145 | 70 | 125 | 197 |
| Ø velikost bloku [ha] | 9,4 | 17,8 | 12,2 | 8,4 | 16,7 | 8 | 14,2 | 16,6 |
| složení 1 bloku [parcela] | 12,6 | 29,2 | 9,5 | 5,2 | 29 | 6,4 | 6,3 | 7,3 |

Tabulka 19: Shrnutí charakteristik v řešených katastrálních územích.

Z obrázku č. 41 je patrné, že nejvíce bloků s ornou půdou je zastoupeno v k. ú. Moravský Lačnov, kde je průměrná velikost bloku 12,2 ha. Naopak nejmenší počet je v k. ú. Ústí nad Orlicí, kde je průměrná velikost bloku 16,7 ha. V ČR je průměrně v každém k. ú. 17,8 bloků orné půdy.

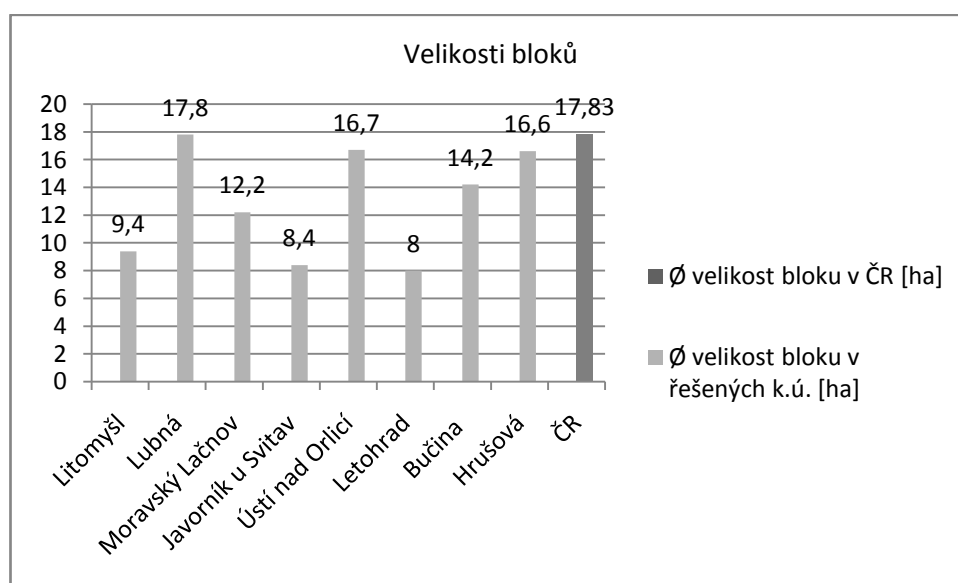


Obrázek 41: Počty bloků s ornou půdou v řešených katastrálních územích.

Za situace, kdy by byla všechna k. ú. přibližně stejně velká, by se dalo usuzovat, že v okrese Svitavy se jedná o pozitivní zjištění, protože z výše uvedeného vyplývá, že čím větší počet půdních bloků je, tím je dosaženo menší velikosti těchto bloků. Ale bohužel je rozloha v každém k. ú. více či méně odlišná, proto nelze z výše

uvedeného vyčíst jednoznačné závěry. Největší rozloha orné půdy je v k. ú. Moravský Lačnov a Lubná. V těchto k. ú. je proto vysvětlen tak vysoký počet bloků a zároveň i vysoká hodnota průměrné velikosti bloků. Mezi katastrální území, která mají nejmenší rozlohu orné půdy, se řadí Letohrad, Ústí nad Orlicí a Bučina. Tím je vysvětlen nejmenší počet bloků orné půdy a současně je zajištěna optimální průměrná velikost bloků orné půdy. Uprostřed škály udávající rozlohu orné půdy katastrů se potom řadí k. ú. Hrušová, Javorník u Svitav a Litomyšl.

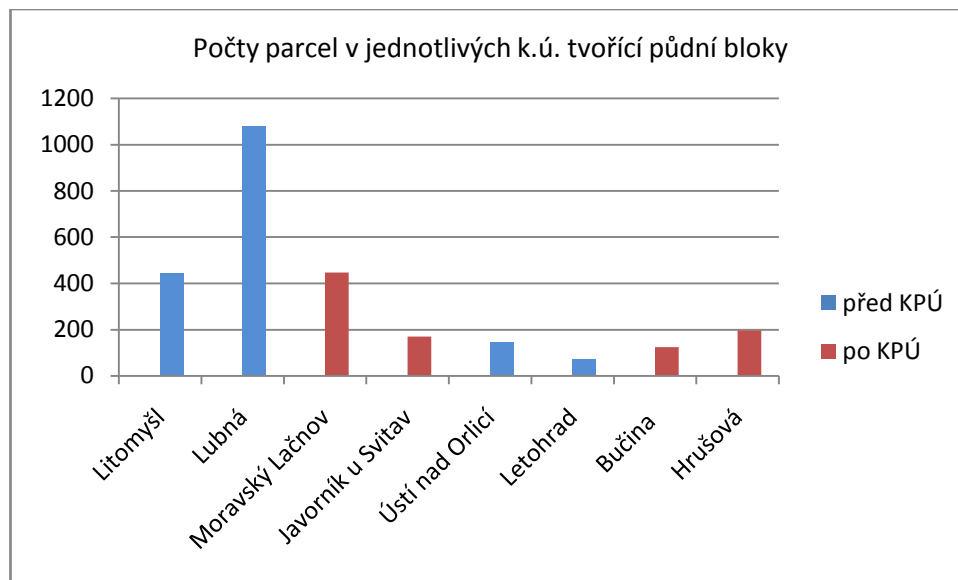
Z obrázku č. 42 je zřejmé, že nejmenší průměrná velikost bloku je v k. ú. Letohrad, kde dosahuje rozlohy 8 ha a v k. ú. Javorník u Svitav, kde dosahuje rozlohy 8,4 ha. Největší průměrná velikost bloku je v k. ú. Lubná, která činí 17,8 ha. V rámci řešených katastrálních území se jedná o velmi vysoké číslo, která až dvojnásobně převyšuje dvě k. ú. s nejmenší průměrnou velikostí bloků orné půdy. Přesto je průměrná velikost bloku orné půdy v k. ú. Lubná o 3 setiny ha menší, než je průměrná velikost bloků orné půdy v ČR. Z tohoto hlediska se jedná o pozitivní zjištění, že ani v jednom řešeném katastrálním území nebyla průměrná velikost bloku orné půdy v ČR překonána.



Obrázek 42: Průměrné velikosti bloků v řešených katastrálních území.

Z obrázku č. 43 je zřejmé, jak se v okrese Svitavy pozemkové úpravy projeví na množství parcel. V k. ú. Moravský Lačnov a Javorník u Svitav došlo k výraznému snížení počtu parcel. V okrese Ústí nad Orlicí tento rozdíl vidět není. Možným vysvětlením je, že k. ú. Letohrad a Ústí nad Orlicí leží v již méně

příznivých podmínkách pro zemědělství, proto je zde nejméně bloků s ornou půdou a parcel půdní bloky tvořící, i když se stále jedná o katastrální území, která ještě neprošla procesem pozemkových úprav. Tyto k. ú. leží před hranicí, za kterou navazují horské oblasti, které jsou pro zemědělskou výrobu méně vhodné.



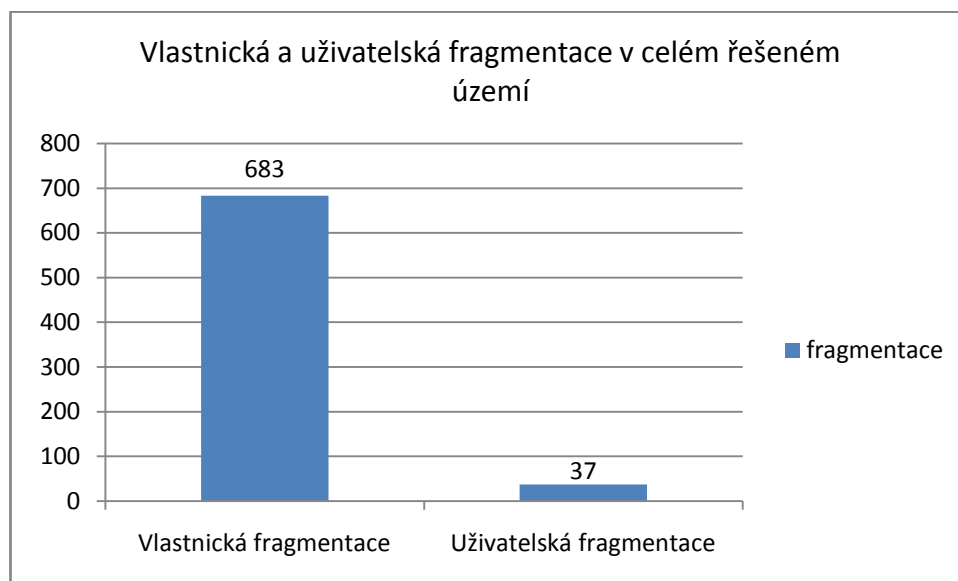
Obrázek 43: Počty parcel v řešených katastrálních územích, které tvoří půdní bloky.

6.5 Uživatelská a vlastnická fragmentace v řešených katastrálních územích

Uživatelská fragmentace je oproti vlastnické výrazně nižší. V řešeném území hospodaří na orné půdě 37 uživatelů. Celkem hospodaří na 2919 ha. V příloze č. 1 je uveden přehled všech uživatelů v celém řešeném území a rozloha obdělávané půdy v těchto katastrech. V příloze č. 2 a č. 3 je graficky znázorněno procentuální zastoupení půdy vlastní a pronajaté v řešených katastrálních územích, rozdělené podle právní formy subjektů. Z grafů uvedených v příloze č. 2 a č. 3 týkajících se procentuálního zastoupení vlastní a pronajímané půdy vyplývá, že většina podnikajících subjektů hospodaří na půdě pronajaté. Výjimku tvoří ID uživatele 27597 a ID uživatele 84296, u kterých půda vlastní převažuje nad půdou pronajímanou. ID 27597 dokonce nehospodaří na žádné pronajaté půdě.

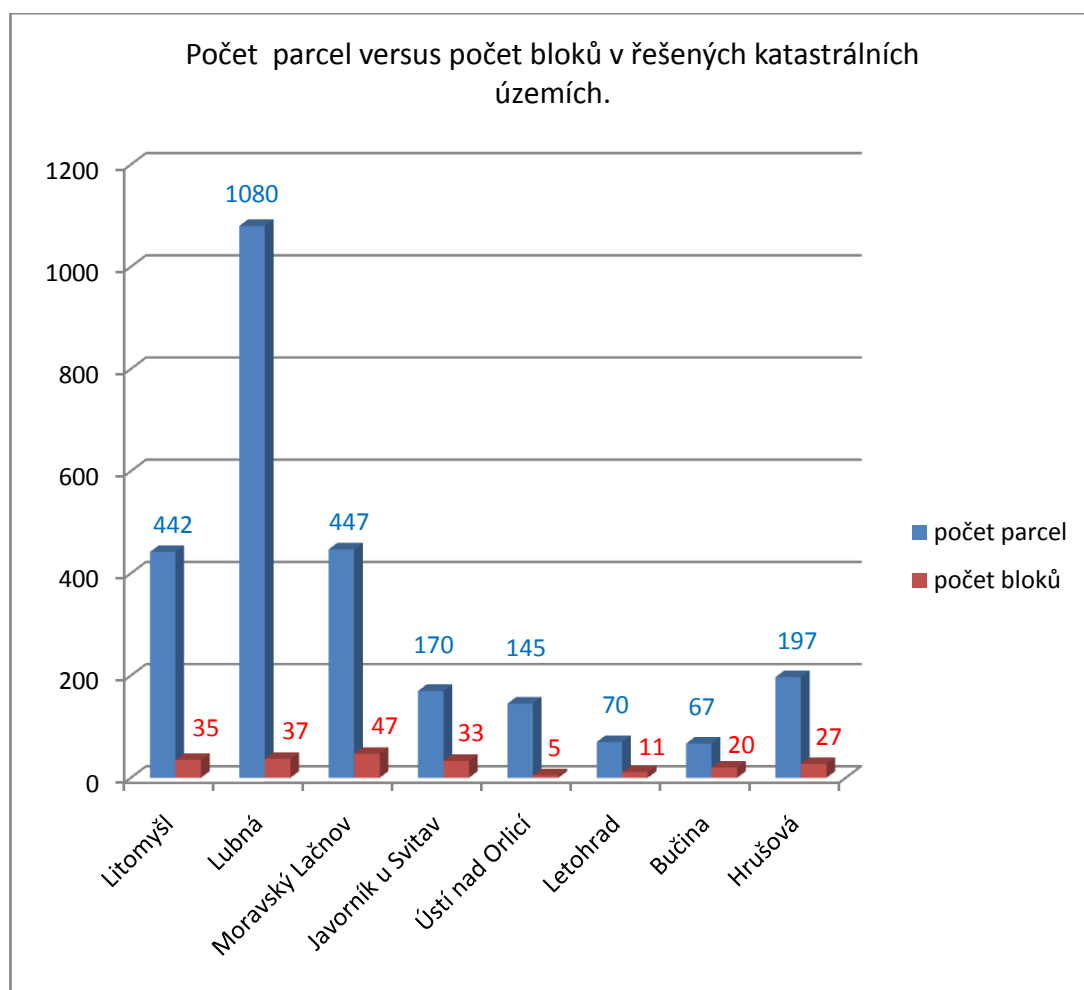
Na obrázku č. 44 je graficky znázorněn poměr vlastníků a uživatelů v řešených katastrálních územích. Podíl vlastníků a uživatelů je v řešeném území

18,5. To znamená, že je o 57 % nižší, než dosahuje podíl vlastníků a uživatelů v ČR, kde je tento podíl 43.



Obrázek 44: Počet vlastníků a uživatelů v řešeném území.

Na obrázku č. 45 je graficky znázorněn počet parcel a počet bloků v jednotlivých k. ú. V grafu je velmi dobře čitelný rozdíl vlastnické a uživatelské fragmentace. Největších rozdílů je zaznamenáno v k. ú. Lubná u Poličky a k.ú. Ústí nad Orlicí. Na druhém místě je k. ú. Litomyšl a k. ú. Moravský Lačnov. Dále pokračuje k. ú. Hrušová a Letohrad. Nejmenší rozdíly v oblasti vlastnické a uživatelské fragmentace jsou zaznamenány v k. ú. Bučina a Javorník u Svitav. Obě dvě katastrální území prošla procesem pozemkových úprav. Naopak k. ú. Lubná a k. ú. Ústí nad Orlicí, která jsou na prvním místě v rámci rozdílů vlastnické a uživatelské fragmentace ještě pozemkovou úpravou neprošla.



Obrázek 45: Počet parcel a počet bloků v řešených katastrálních územích.

6.6 Závislost velikosti vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely

V návaznosti na zjištění prof. Skleničky a prof. Šálka, byla provedena analýza, která se snaží zjistit, jak se projevuje velikost vlastnické parcely na velikosti parcely uživatelské v řešených katastrálních územích. Jednotlivé tabulky, které se staly podkladem pro výstupy, jsou uvedeny v příloze č. 4.

V k. ú. Litomyšl bylo prokázáno, že velikost parcely se pohybuje kolem 1 ha ve všech velikostních kategoriích uživatelských bloků. V k. ú. Lubná u Poličky je tento pokles velikosti vlastnické parcely v závislosti na zvětšování uživatelské parcely v menší míře zaznamenán. V k. ú. Javorník u Svitav dochází k velkému poklesu velikosti vlastnické parcely v této velikostní kategorii bloků: 2,5 – 25 ha.

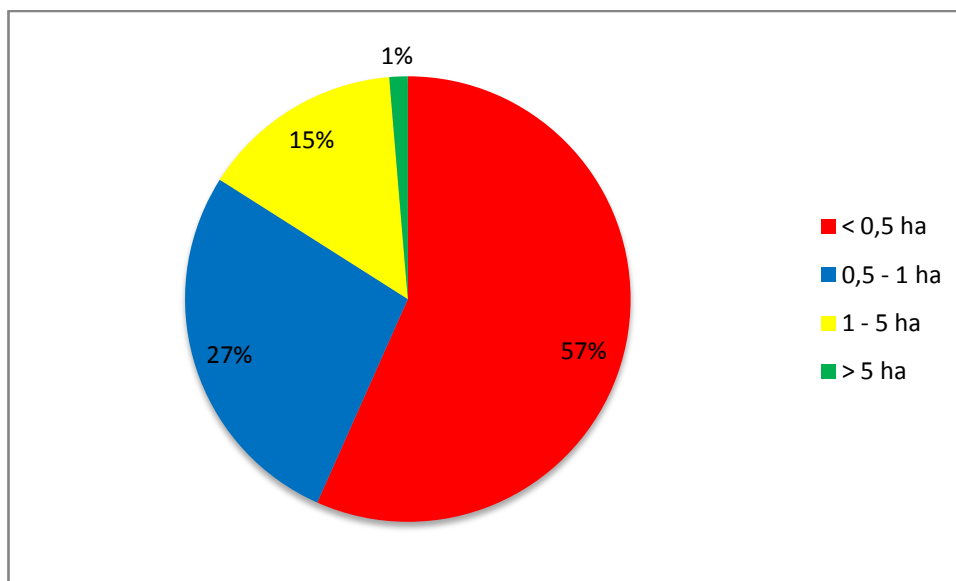
Při úměrném zvětšování velikosti bloku dochází v této kategorii ke snížení průměrné velikosti vlastnické parcely. V k. ú. Moravský Lačnov a Ústí nad Orlicí byla tato nepřímá závislost také prokázána.

K. ú. Hrušová a Bučina vykazuje vcelku úměrnou závislost vlastnické parcely na velikosti parcely uživatelské a je v celém řešeném území spíše výjimkou. K těmto dvěma k. ú. by se dalo zařadit i k. ú. Letohrad, které až na jednu odchylku vykazuje přímou úměrnost sledované závislosti.

6.7 Vyhodnocení dotazníkového průzkumu

Respondenty byli obyvatelé řešených katastrálních území. V dotazníku byly zvlášť kladeny otázky uživatelům a zvlášť vlastníkům půdy, kteří půdu pronajímají. Výsledky průzkumu byly graficky znázorněny a jejich výstupy jsou uvedeny níže.

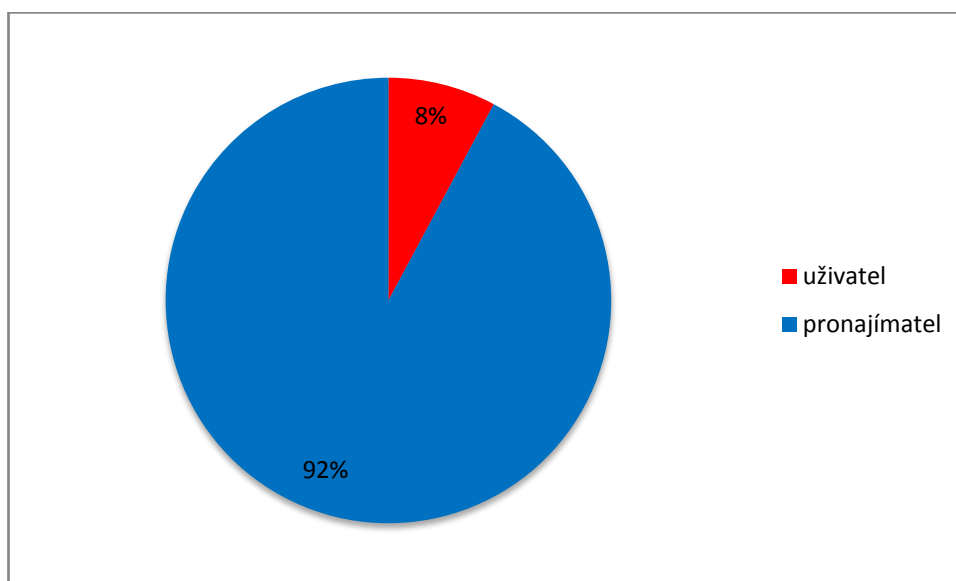
Otázka č. 1: Jaká je velikost Vaší parcely?



Obrázek 46: Velikost parcely.

Většina respondentů vlastní parcelu menší než 0,5 ha. Pouze 1% dotázaných vlastní parcelu větší než 5 ha.

Otázka č. 2: Jste uživatelem půdy nebo půdu pronajímáte?

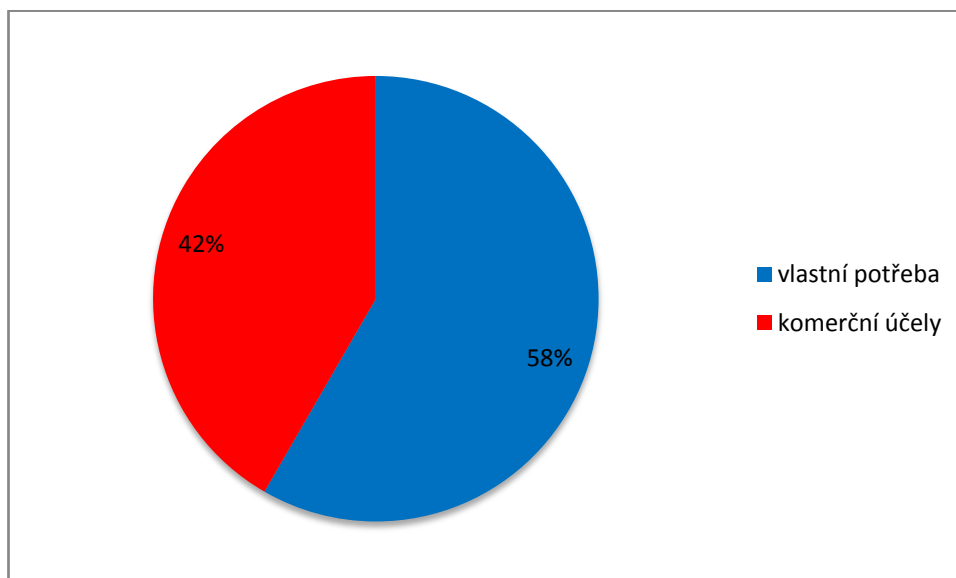


Obrázek 47: Poměr mezi uživateli půdy a vlastníky půdu pronajímající.

Drtivá většina respondentů půdu pronajímá. Zbýlých 8% na vlastní půdě hospodaří.

6.7.1. Otázky zaměřené na uživatele půdy:

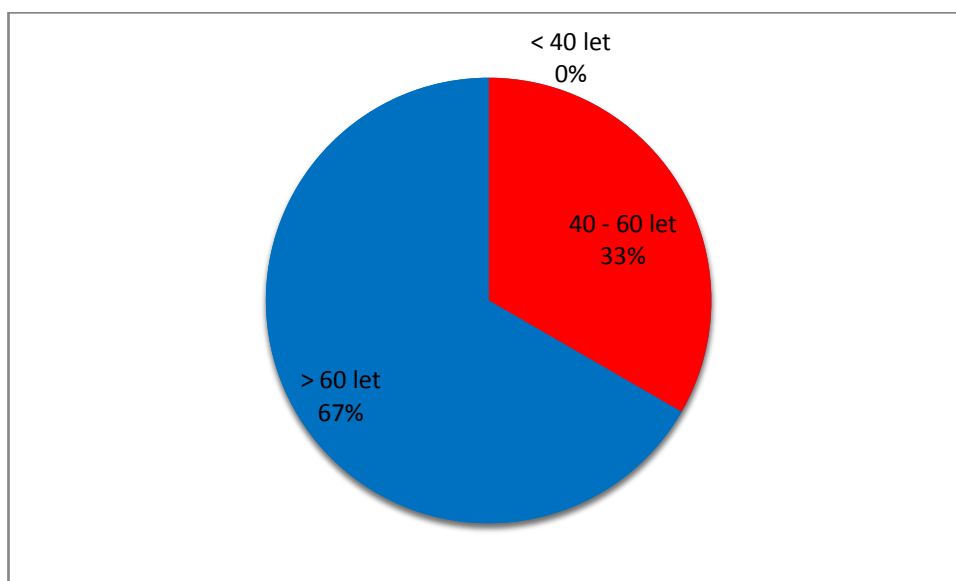
Otázka č. 3: Za jakým účelem půdu užíváte?



Obrázek 48: Účel užívání půdy.

Více jak polovina dotazovaných hospodaří na půdě pro vlastní potřebu.

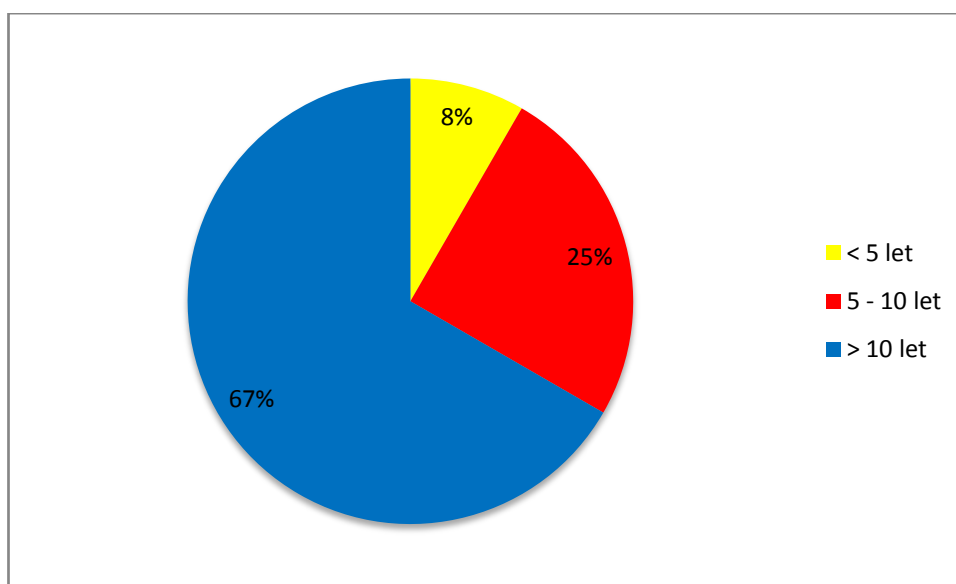
Otázka č. 4: Jaký je Váš věk?



Obrázek 49: Věk uživatelů.

Většina uživatelů je starší než 60 let. Žádný z dotazovaných není mladší než 40 let. Zbylých 33% respondentů se věkově nachází v kategorii 40 – 60 let.

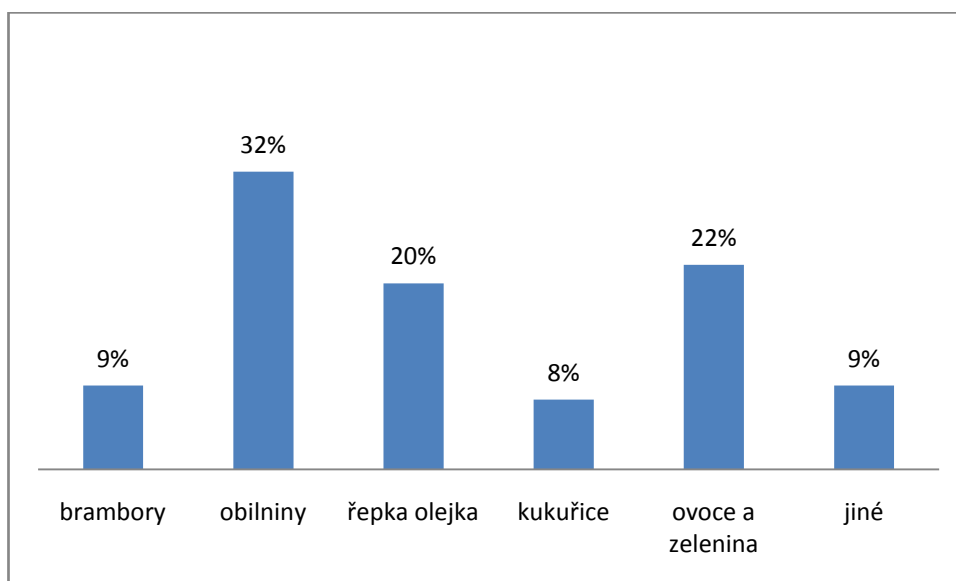
Otázka č. 5: Jak dlouho užíváte půdu?



Obrázek 50: Délka užívání půdy.

Většina dotazovaných užívá půdu déle jak 10 let. Nejméně procent užívá půdu méně jak 5 let.

Otázka č. 6: Jaké plodiny pěstujete?

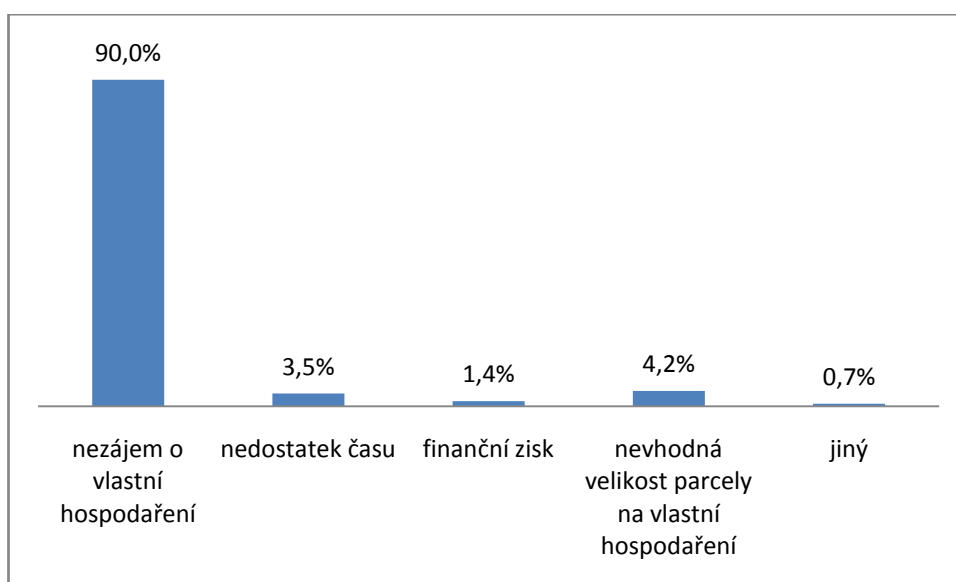


Obrázek 51: Pěstované plodiny.

Nejvíce dotázaných uživatelů pěstuje obilniny, řepku olejku a ovoce a zeleninu. 9% dotázaných pěstuje brambory, kukuřici a jiné. V kolonce jiné uváděli česnek, cibuli, mák a zelí.

6.7.2. Otázky směřované na vlastníky půdy, kteří půdu pronajímají

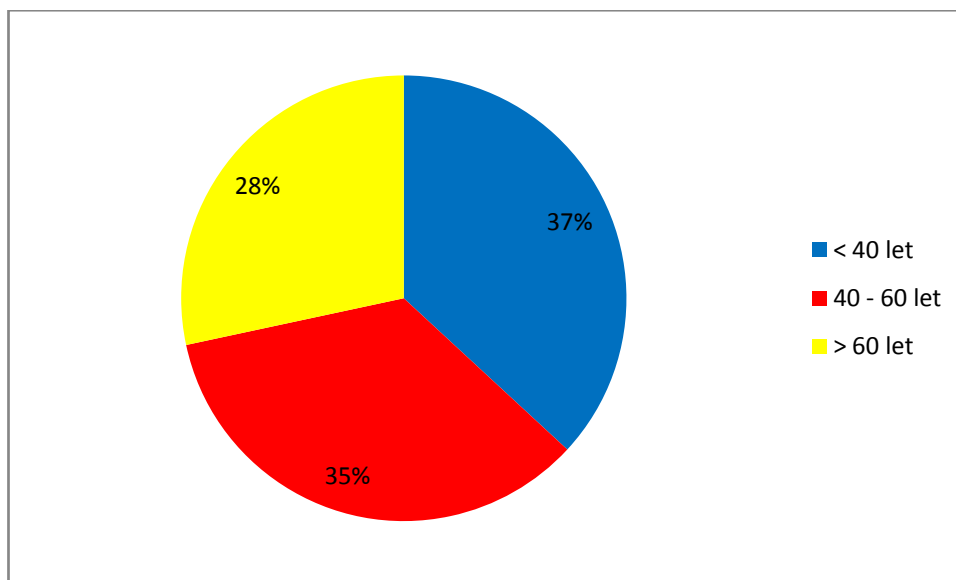
Otázka č. 7: Z jakého důvodu půdu pronajímáte?



Obrázek 52: Důvod pronajímání půdy.

Největším důvodem k pronájmu půdy je nezájem o vlastní hospodaření. 4% dotázaných půdu pronajímá z důvodu nevhodné velikosti parcely či nedostatku času. Pouze 2 respondenti půdu pronajímají z důvodu finančního zisku.

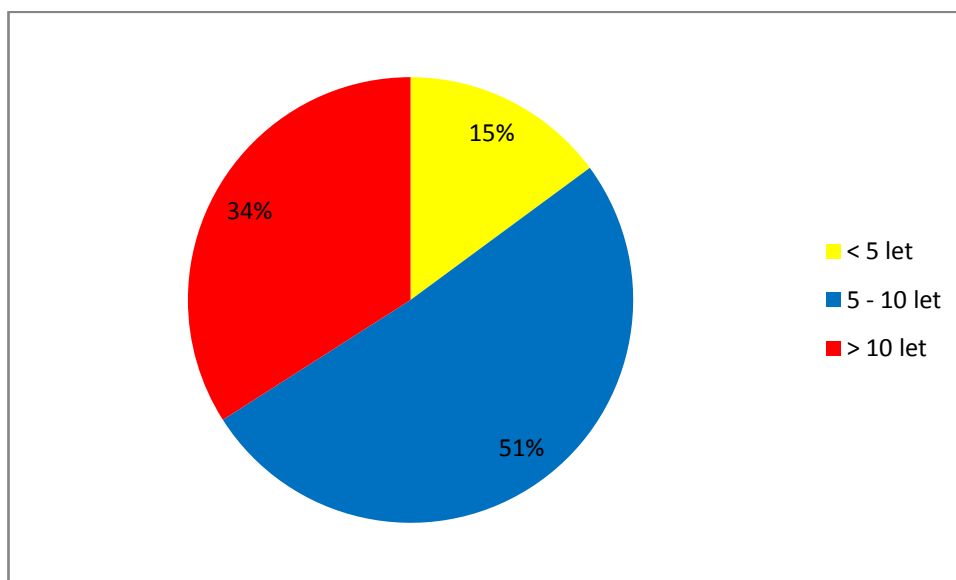
Otázka č. 8: Kolik Vám je let?



Obrázek 53: Stáří pronajímatelů.

Každá věková kategorie je zastoupena rovnoměrným množstvím pronajímatelů.

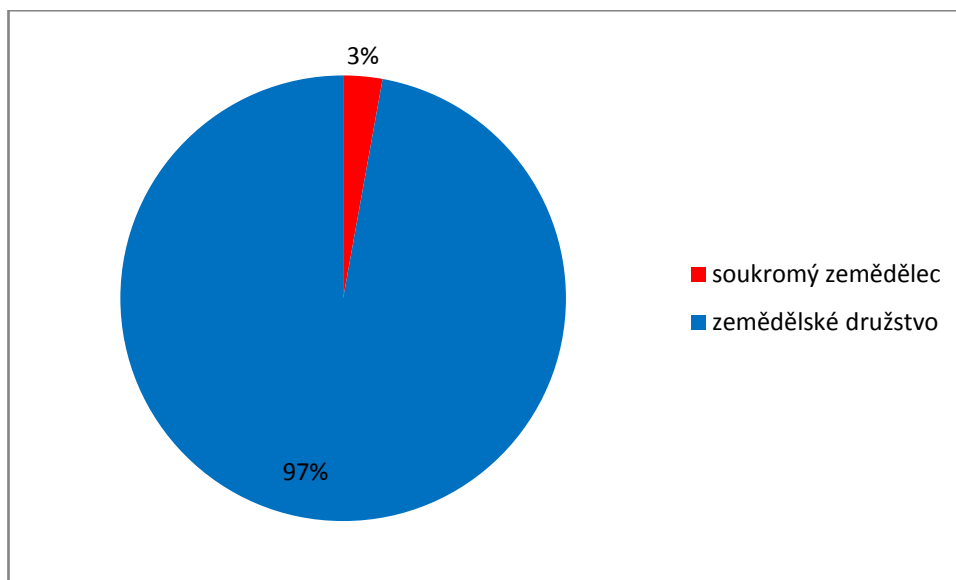
Otázka č. 9: Jak dlouho půdu pronajímáte?



Obrázek 54: Délka pronajímání půdy.

Polovina dotazovaných pronajímá půdu v délce 5 – 10 let. 48 respondentů půdu pronajímá více než 10 let. Zbýlých 21 respondentů půdu naopak pronajímá méně než 5 let.

Otázka č. 10: Komu půdu pronajímáte?

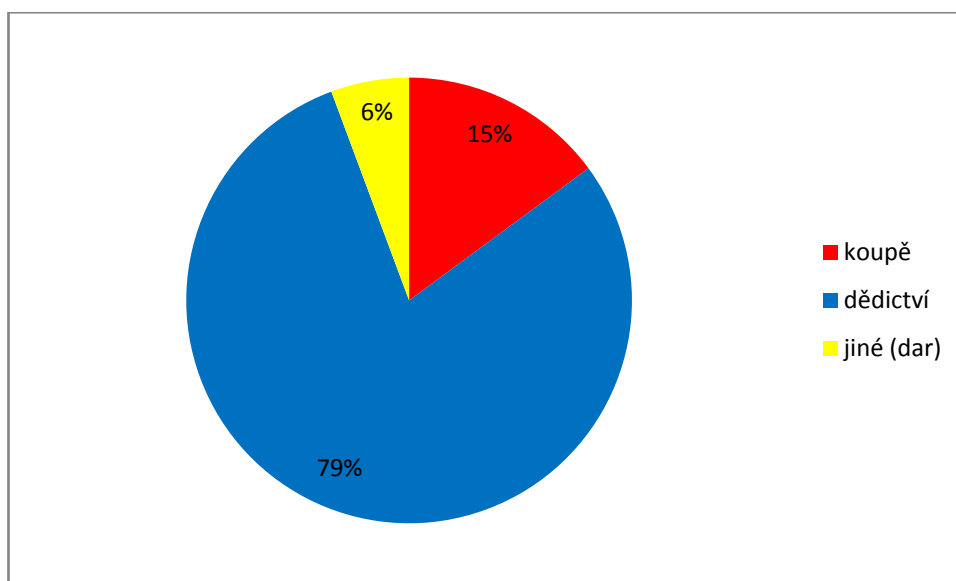


Obrázek 55: Komu je půda pronajímána.

Naprostá většina dotazovaných půdu pronajímá zemědělskému družstvu. Pouze 4 respondenti půdu pronajímají soukromému zemědělci.

Otázka č. 11

Jak jste vlastnictví půdy nabyli?

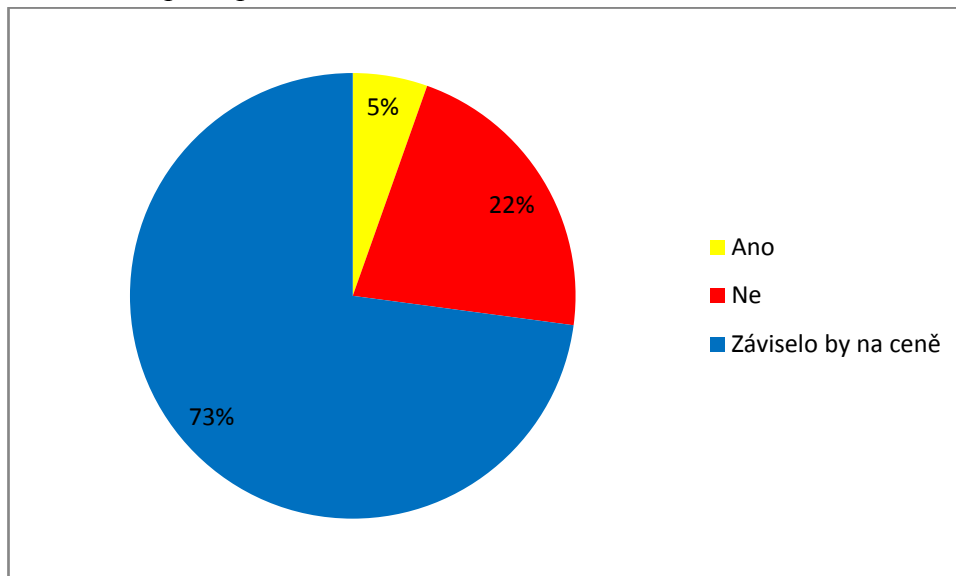


Obrázek 56: Způsoby nabytí půdy.

Většina respondentů půdu nabyła dědictvím. Pouze 15% dotazovaných nabyła půdu koupí. Zbylé procento půdu získalo jiným způsobem, např. darem.

Otázka č. 12

Jste ochotni půdu prodat?



Obrázek 57: Ochota půdu prodat.

Z grafu vyplývá, že 3/4 respondentů by byli ochotni půdu prodat v závislosti na ceně. 1/5 dotázaných prodej půdy odmítá a zbylá část dotázaných, která je poměrně malá, by byla ochotna půdu prodat.

7. Diskuze

V diplomové práci byly řešeny otázky týkající se vlastnické a užívatelské fragmentace v osmi vybraných katastrálních územích a další problémy s touto problematikou související. Tato kapitola se snaží shrnout jednotlivé výstupy a následně je porovnat s názory a poznatky českých a zahraničních autorů.

Jak již bylo řečeno v úvodu, v České republice je velmi vysoký rozdíl mezi fragmentací vlastnickou a užívatelskou. Oproti zemím, jako například Rakousko, Německo či Polsko, je v naší republice mnoho velkých bloků se zemědělskou půdou (Sklenička, 2011b). Tyto bloky se skládají z mnoha vlastnických parcel, které majitelé pronajímají. V řešeném území se průměrně každý blok skládá z 12,4 parcel a průměrná velikost bloku je 13 ha. Z dotazníkového průzkumu vyplynulo, že celých 90 % respondentů půdu pronajímá z důvodu nezájmu o hospodaření na vlastní půdě a pouhá 4 % půdu pronajímají z důvodu nevhodné velikosti či roztržitosti pozemků po jednom či více katastrech. Problém by to nebyl do chvíle, kdy je zabezpečena ochrana půdy.

Negativní následky v oblasti odděleného vlastnictví a užívání plynou především z nedostatečného investování do pozemků. Podle Djirka (2002) je tato situace ve větší či menší míře zaznamenána v zemích střední a východní Evropy, kde venkovské oblasti trpí extrémní vlastnickou fragmentací zemědělské půdy. Tyto podmínky brání soukromému komerčnímu hospodaření a zejména historie je klíčem k pochopení současného stavu. Například je uveden výzkum, který se zabýval fragmentací zemědělské půdy v zemích, které prošly obdobnou minulostí (Kummerle, 2007). Jedná se o země Polsko, Ukrajina a Slovenská republika. Pro tento výzkum byla použita družice Landsat a data z jara, léta a brzkého podzimu a to v období 1985-1988 (před změnou v systému) a potom v roce 2000 (10 let po změně systému). I když sledované země prošly obdobnou minulostí, fragmentace zemědělské půdy se liší. Pravděpodobnou příčinou byly různé vlastnické vzory. V Polsku se žádné velké změny nekonaly, protože soukromé vlastnictví tam existovalo i v době socialistického režimu, s výjimkou oblastí blízko hranic se Slovenskem, kde převládaly státní statky. Na druhé straně se fragmentace velmi změnila na Ukrajině, kde poklesla především v horských údolích, kde došlo

k opuštění půdy a odchodu z těchto regionů (Kummerle, 2007). Na opačné škále v oblasti fragmentace je Slovenská republika, kde se výrazné změny v negativním slova smyslu neodehrály. Nepříznivý je fakt, že se podíl velkých společností nikterak nesnížil a užitelská fragmentace je zde stále velmi nízká (Buday a kol., 2011).

Situace je obdobná jako v naší republice. Většina půdy byla navrácena původním majitelům, přesto se vlastníci rozhodli půdu pronajmout zpět družstvům a jiným společnostem. Důvodem může být vysoký věk restituentů. Ti podle Němce (2004) mají dvě možnosti, půdu prodat či, jak je běžnější, půdu postoupit mladším generacím, kteří většinou pracují v jiných oborech a o hospodaření zájem nemají, proto půdu pronajímají. Z dotazníkového průzkumu vyplývá, že skoro 80 % pronajímatelů půdy nabylo dědictvím. Věk pronajímatelů byl velmi proměnlivý a každá věková skupina byla určitou poměrnou částí zastoupena. Vysvětlením můžou být již uskutečněná dědická řízení a jiné převody z důvodu vysokého věku restituentů. Jak uvádí prof. Sklenička a kolektiv (2009), fragmentace půdy je z velké části způsobena různými způsoby dědictví.

V řešeném území je 683 listů vlastnictví (na LV je v průměru zapsáno 1,8 osob) a 37 uživatelů. Pokud bychom brali celé řešené území jako celek, dostaneme se k závěru, že podíl fragmentace užitelské a vlastnické je v řešeném území nepatrně nižší, než je průměr v ČR. V České republice je cca 3 000 000 vlastníků zemědělské půdy a cca 70 000 uživatelů (Sklenička, 2011b). Na jednoho uživatele tedy přibližně připadá 43 vlastníků. I přes fakt, že rozdíl mezi fragmentacemi je v řešeném území o trochu nižší, než je průměr v ČR, stále je počet vlastníků o dva řády vyšší, než je počet uživatelů. Nejhuře dopadlo k. ú. Lubná a Ústí nad Orlicí, kde byl tento podíl o třetinu vyšší, než je průměrný stav v celé ČR. Na jednoho uživatele připadá 58 vlastníků. Jedinou polehčující okolností je, že se jedná o katastrální území, ve kterých ještě neproběhla pozemková úprava. Nejlépe na tom bylo k. ú. Litomyšl a Moravský Lačnov, kde na jednoho uživatele připadá 14 vlastníků. Tento vysoký rozdíl mezi fragmentací vlastnickou a užitelskou je velmi alarmující a je potřeba ho snížit. Jak uvádí prof. Sklenička (2011a), za této situace se vlastníkem půdy necítí být prakticky nikdo a také nikdo ve své podstatě nenesl odpovědnost.

V katastrálních územích, kde je tento rozdíl nejmarkantnější, může dojít ke zlepšení po realizaci pozemkové úpravy a dále by bylo potřeba více zapojit druhý nástroj, což je trh s půdou (Sklenička in verb 2010). V těchto k. ú. je cena zemědělské půdy velmi pod hodnotou 5 Kč/m²(VÚZE, 2000). Což je sice o něco méně, než je průměr v ČR (5,4 Kč/m²), ale ve srovnání se státy EU15 je tato cena o jeden řád nižší (Eurostat, 2011).

Česká republika se řadí mezi země s největším podílem pronajaté půdy na celkové výměře zemědělské půdy. 87,5 % půdy je v ČR pronajímáno za ceny v průměru desetkrát nižší než v zemích, kde je trh s půdou plně vyvinut, jako je například Nizozemsko, Dánsko, Německo, Rakousko, Belgie (Kraus, Dyková, 2008). V Evropské unii je v průměru pronajímáno necelých 40 % zemědělské půdy (Eurostat, 2011). Podle Lermana (2004) je pronájem půdy důležitým mechanismem pro rozvoj farmaření a jeho rozšiřování.

Podíl pronajaté půdy v zájmovém území je ale ještě větší než je průměr v ČR. Jedná se o 95,7 % orné půdy. V řešeném území je 2676 parcel s ornou půdou a 2562 jich je pronajímáno hospodařícím společností. Tento výsledek je velmi překvapující. Nejhorší výsledek byl zaznamenán v k. ú. Hrušová, kde je 100% orné půdy pronajímáno. Druhý největší podíl pronajaté půdy byl registrován v k. ú. Lubná u Poličky a Bučina, kde podíl činil 98 %. Mimo k. ú. Lubná u Poličky proběhla v těchto katastrálních územích již pozemková úprava. Došlo k odbourání roztroušenosti pozemků, nevhodných velikostí a byla zajištěna přístupnost pozemků. I přes tento fakt se bohužel v těchto katastrálních územích podíl hospodařících vlastníků nikterak nezvýšil. Z osmi řešených katastrálních území nejlépe dopadlo k. ú. Litomyšl, kde podíl pronajaté půdy činil 91%. Je to velmi negativní zjištění, že nejlepší výsledek je stále o něco vyšší než průměrný podíl pronajaté půdy v ČR. Jak bylo v charakteristice studijního území uvedeno, celé řešené území spadá do obilnářské výrobní oblasti a současně k. ú. Javorník u Svitav leží v méně příznivých oblastech pro zemědělství, k. ú. Lubná u Poličky leží z části v těchto méně příznivých oblastech a k. ú. Ústí nad Orlicí a Letohrad s nimi sousedí (VÚZE, 2000). Je možné, že toto záporné zjištění může být způsobeno tím, že fyzické osoby většinou hospodaří v produkčně příznivějších oblastech, zatímco podniky právnických osob hospodaří na celém území státu, včetně oblastí méně příznivých

(Jančák, Bičík, 2005). Například nejvyšší nájemné z půdy je v ČR v kukuřičných oblastech, kde dosahuje až trojnásobku nájemného v horské oblasti (eAgri, 2009).

Pozitivním zjištěním práce se stala skutečnost, že pokud budeme uvažovat ideální velikost bloku nepřekračující výměru 30 ha (Sklenička in verb 2010), tak dospějeme k závěru, že ve studovaném území je 87% bloků zastoupeno v této velikostní kategorii. Zbylých 13% spadá do kategorie větší jak 30 ha. Do kategorie 30 – 50 ha spadá 26 bloků a pouze dva bloky jsou větší jak 50 ha. Největší blok orné půdy ve studovaném území má velikost 76 ha. Velmi pozitivním zjištěním je, že se ve sledovaném území nenachází ani jeden blok orné půdy větší než 100 ha, přestože v ČR jich je 1147 větších než 100 ha a 6981 bloků zařazených do velikostní kategorie 50 – 100 ha (LPIS, 2011).

Pozemkové úpravy nejsou nástrojem snižujícím počet vlastníků, ale scelují pozemky jednoho vlastníka a tím se počet parcel jednoho vlastníka zmenšuje. (Sklenička in verb, 2010). Z výsledků vlastnické fragmentace řešených katastrálních území okresu Svitavy je zřetelně vidět, jak se pozemkové úpravy projevily na množství parcel. V k. ú. Moravský Lačnov a Javorník u Svitav došlo k výraznému snížení počtu parcel. Kontrastně je vidět vysoký počet parcel v k. ú. Litomyšl a Lubná, které na pozemkovou úpravu teprve čekají. V okrese Ústí nad Orlicí tento rozdíl ale jednoznačně vidět není. Možným vysvětlením je, že k. ú. Letohrad a Ústí nad Orlicí leží v již méně příznivých podmínkách pro zemědělství, proto je zde nejméně bloků s ornou půdou a parcel půdní bloky tvořící, i když se stále jedná o katastrální území, která ještě neprošla procesem pozemkových úprav.

Jak již bylo řečeno, uživatelská fragmentace je oproti vlastnické výrazně nižší. Pravděpodobně nikdy nedojde k rovnováze, ale je potřeba tento vysoký rozdíl snížit (Sklenička, 2011b). V řešeném území hospodaří na orné půdě 37 uživatelů oproti 683 vlastníků. Celkem hospodaří na 2918 ha. Subjektů s.r.o. a a.s. je celkem 17 a hospodaří na ploše o výměře 2399 ha. Z toho 94 % půdy je v pronájmu (2255 ha) a zbylých 6 % je v jejich vlastnictví (144 ha). U živnostníků je tento poměr obdobný. Je jich v zájmovém území celkem 20 a hospodaří na 519 ha, z toho 96 % půdy (497 ha) je půda pronajatá a zbylá 4 % (22 ha) tvoří půdu vlastní. Z tohoto procentuálního zastoupení vlastní a pronajímané půdy vyplývá, že většina

podnikajících subjektů hospodaří na půdě pronajaté a mezi subjekty není žádný rozdíl. Z průzkumu, který byl proveden ve Slovenské republice v roce 2011, vyplynulo, že rozdíl mezi půdou vlastní a pronajatou je skoro totožný s výsledky, které byly zjištěny v řešeném území. Subjekty s.r.o. a a.s. ve Slovenské republice hospodaří na 97 % pronajaté půdy a 3 % půdy vlastní a živnostníci hospodaří na 95,5 % půdy pronajaté a na 5,5 % půdy vlastní (Buday a kol., 2011).

Z dotazníkového průzkumu vyplynulo, že více než polovina respondentů vlastní půdu menší než 0,5 ha. 92 % dotázaných půdu pronajímá a pouze 8 % na vlastní půdě hospodaří. Většina uživatelů je starší než 60 let. Žádný z dotazovaných není mladší než 40 let. Průzkum prokázal, že věková hranice vlastníku, hospodařících na své půdě, je vysoká. Výsledky průzkumu jednoznačně poukazují na skutečnost, že z důvodu vysokého věku uživatelů půdy postupně dojde k jejich přirozenému úbytku. Avšak za současné uživatele neexistuje náhrada. Závěr průzkumu není nijak překvapující, pouze odráží celkovou situaci ve společnosti. Podle Djirka (2002) jsou původní vlastníci nyní starší a je všeobecně známým faktem, že lidé mladého a středního věku mají o užívání půdy pramalý zájem.

Podle Němce (2004) malý zájem o nákup půdy a hospodaření na vlastní půdě plyne z postoje mladých lidí k hospodaření na půdě. „Všeobecně je znám problém, kdy je velký počet starších zemědělců, kteří nemají následníky pro převzetí rodinného hospodářství.“ Z těchto důvodů je podle Němce (2004) hlavní cestou k získání zemědělského pozemku nájem. Zájem je na obou stranách. Zemědělec si raději půdu pronajme, než aby si ji koupil a majitelé půdy, kteří zanechávají hospodaření buď kvůli pokročilému věku a nebo přechodu do jiného zaměstnání se půdy nezbavují, ale raději ji pronajmou z důvodu možnosti půdu zastavit a získat tak dlouhodobý úvěr.

V Polsku je zaznamenán mírný nárůst lidí hospodařících v zemědělství. Tento nárůst byl způsoben likvidací mnoha podniků, které ovlivnily smrštní nabídky na trhu práce ve městech. Dále za tímto nárůstem stojí „návrat ke kořenům“, který se dá přirovnat k vzestupu v 19. stol., kdy naopak mnoho lidí odcházelo do měst za prací (Przygodzka, Dziemianowicz, 2007). Tento boom by vyřešil mnoho

problémů i u nás a proto musíme věřit, že návrat ke kořenům se bude uskutečňovat i v naší republice.

Z otázek směřovaných na pronajímatele vyplynulo, že každá věková kategorie je zastoupena rovnoměrným množstvím pronajímatelů. Naprostá většina dotazovaných půdu pronajímá zemědělskému družstvu. Pouze 4 respondenti půdu pronajímají soukromému zemědělci. Z průzkumu vyplynulo, že většina respondentů půdu nabyla dědictvím. Pouze 15 % dotazovaných nabylo půdu koupí. Zbylé procento půdu získalo jiným způsobem, např. darem. Z toho vyplývá, že převážná část respondentů půdu nenabylo vlastní iniciativou a je zřejmé, že k hospodaření vztah nemají a pronájem půdy je pro ně nejjednodušším východiskem a důsledkem toho je vysoký rozdíl mezi fragmentací vlastnickou a užívatelskou. Z průzkumu dále vyplynulo, že 75% respondentů by bylo ochotno půdu prodat v závislosti na ceně. 20% dotázaných prodej půdy odmítá a zbylá část dotázaných, která je poměrně malá, by byla ochotna půdu prodat.

Z výzkumu, který vypracovali doc. Buday, Ing. Grausová a Ing. Rybár (2011), byla zjišťována ochota prodávat půdu ve Slovenské republice. U 65 % dotázaných ochota prodávat půdu závisela na výši ceny. U 24% dotázaných byla zaznamenána neochotna půdu prodat. 7 % subjektů by bylo ochotno půdu prodat a 4% vlastníků půdy zásadně odmítá zemědělskou půdu prodat. Z toho průzkumu ve Slovenské republice vyplývá, že situace je velmi podobná situaci v řešeném území a dá se usuzovat, že prodeji půdy brání nízké ceny zemědělské půdy (Eurostat, 2011) a lidé vyčkávají, zda se jejich cena v budoucnu zvýší (Sklenička in verb, 2010). Průměrný nájem ve Slovenské republice se pohybuje kolem 36 EUR/ha. Průměrná cena nakupované orné půdy je 2505 EUR/ha (Buday a kol., 2011). Což je velmi podobné s průměrnými cenami orné půdy v České republice (eAgri, 2009).

8. Závěr

Přínosem diplomové práce bylo zjištění, že podíl vlastnické a užívatelské fragmentace v řešeném území je srovnatelný s průměry v České republice. Polovina řešených území spadá do bývalých Sudetských oblastí a tím je vlastnická fragmentace ještě více umocněna. Důvodem vysoké vlastnické fragmentace v řešeném území jsou také nízké ceny zemědělské půdy. Lidé stále vyčkávají, že se jejich cena zvýší. Z dotazníkového průzkumu vyplynulo, že 73 % pronajímatelů by byli ochotni půdu prodat v závislosti na ceně. Pouhých 5 % dotázaných by bylo ochotno půdu prodat za současných podmínek.

Pozitivním zjištěním bylo, že velikost bloků s ornou půdou v řešeném území z 87 % nepřekračuje ideální velikost pozemku, která je 20 – 30 ha a zbylých 13 % bloků není větší než 76 ha. Oproti tomu negativním zjištěním bylo, že převážná část uživatelů hospodaří na půdě pronajaté a pouze 5 % obhospodařované půdy tvoří půda vlastní.

Česká republika se řadí mezi země s největším podílem pronajaté půdy a z tohoto důvodu bylo záporným zjištěním, že v zájmovém území je podíl pronajaté půdy ještě vyšší. Většina půdy, která byla v období kolektivizace zabavena, již byla navracena původním majitelům, a přesto se vlastníci rozhodli půdu pronajmout zpět družstvům a jiným společnostem. Jedná se o 95 % orné půdy v řešeném území, která je vlastníky pronajímána hospodařícím společnostem a to již v polovině řešených katastrálních územích proběhla pozemková úprava, která otevírá dveře lidem, kteří by teď již mohli na vlastní půdě hospodařit. Z průzkumu diplomové práce vyplynulo, že v poměru půdy vlastní a půdy pronajaté není mezi osobami právnickými a fyzickými žádný velký rozdíl. Oba dva typy subjektů hospodaří v drtivé většině na půdě pronajaté a u fyzických osob je tento rozdíl ještě o 2 % větší než u subjektů s. r. o. a a. s. Z dotazníkového průzkumu dále vyplynulo, že 90 % vlastníků zemědělskou půdu pronajímá z důvodu nezájmu o vlastní hospodaření a pouhá 4 % půdu pronajímají z důvodu nevhodné velikosti či roztroušenosti pozemků po jednom či více katastrech. Drtivá většina vlastníků, která půdu pronajímá, ji nabyla dědictvím a tím je také potvrzen fakt, že vlastnická fragmentace je v naší republice z velké části způsobena dědictvím.

Pozitivním zjištěním bylo, že velikost bloků s ornou půdou ani v jednom případě nepřekračuje výměru 100 ha, ba ani 80 ha. Negativním zjištěním oproti tomu bylo, že podíl pronajaté půdy je v řešeném území větší, než je průměr v naší republice. Mimoto se dá říci, že se řešené území řadí svými výsledky mezi průměry v České republice a nikterak výrazně z nich nevybočuje. Toto zkoumání se stane podkladem výzkumu, který pod vedením prof. Skleničky právě probíhá na Katedře biotechnických úprav krajiny. Cílem výzkumu je zjišťování příčin a důsledků fragmentace zemědělské půdy v naší republice. Po zpracování reprezentativních katastrálních území všech okresů bude výsledkem poměrně přesná a aktuální informace o užívatelské fragmentaci zemědělské půdy. Stejně tak o fragmentaci vlastnické, jejíž hranice nejsou v krajině viditelné.

Je nezbytné na závěr říci, že je nutné, aby majitelé zemědělské půdy nesli odpovědnost za stav svých pozemků, aby se zajímali, v jakém stavu jejich majetek je, protože mnoho majitelů ani neví, kde přesně své pozemky má. Tento problém musí být řešen zákonodárci, a dokud bude situace opomíjena, k nápravě nedojde.

9. Přehled literatury a použitých zdrojů

AGROPROJEKT PSO, s.r.o., 1993: Pozemkové úpravy. Ministerstvo zemědělství - odbor pozemkových úprav a péče o půdu, Brno, 102 str.

ANONYM - online: <http://zmenyprostredi.wz.cz/obr/AtlasPDF/5.pdf>,

cit. 12. 2. 2012

BAUDYŠ, P., 2003: Katastr a nemovitosti, C. H. Beck, Praha, 308 str.

BUDAY, Š., GRAUSOVÁ, G., RYBÁR, V., 2011: Analýza vlastnických a uživatelských vztahov k poľnohospodárskej pôde vo vybraných regiónoch Slovenska, Výzkumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, Bratislava, 62 str.

BURIAN, Z., 2001: Almanach pozemkových úprav 1991 – 2001. Českomoravská komora pozemkových úprav, Praha, 234 str.

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální, online:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZZ_KRAJEKOD:600, cit. 3. 3. 2012

DJIRK, T., 2003: Scenarios of Central European land fragmentation, Land Use Policy 20, str. 149–158

DOUCHA, T., 2010: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2010, Ministerstvo zemědělství, Praha, 224 str.

eAGRI, 2010: Ministerstvo zemědělství, Pozemkové úpravy, online:

http://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf, cit. 12. 1. 2012

eAGRI, 2009: Ministerstvo zemědělství, Zelená zpráva, online:

http://eagri.cz/public/web/file/61379/Zelena_zprava_2009.pdf, cit. 23. 10. 2011

eAGRI, 2008: Ministerstvo zemědělství, Zelená zpráva, online:

http://eagri.cz/public/web/file/126392/ZZ_2008.pdf, cit. 12. 9. 2011

EUROSTAT – Evropský statistický úřad, online:

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/themes>, cit. 31. 8. 2011

FROLEC, I., 1994: Československá pozemková reforma 1919-1935 a její mezinárodní souvislosti, Uherské Hradiště, 142 str.

HM REVENUE & CUSTOMS – Agricultural tenancies: Overview of the legislation 1948 to 1995, online:

www.hmrc.gov.uk/manuals/ihtmanual/ihtm24211.htm, cit. 15. 8. 2011

JACKO, K., 2011: Hodnocení zemědělského půdního fondu, Praha, 58 str.

- JANČÁK, V., BIČÍK, I., 2005:** Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK, Praha, 104 str.
- JANČÁK, V., GOTZ, A., 1997:** Územní diferenciacie českého zemědělství a její vývoj. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK, Praha, 81 str.
- JAROŠ, O., 1947:** Držebnostní úpravy v nové pozemkové reformě, Ministerstvo zemědělství, Praha, 27 str.
- JAVŮRKOVÁ, J., 1998:** Zemědělství Norska, Praha, 8 str.
- JELEČEK, L., 1985:** Zemědělství a půdní fond v Čechách ve 2. polovině 19. století, Academia, Praha, 283 str.
- JIRKA, K., 1973:** Analýza faktorů vývoje zemědělské výroby v letech 1961 – 1969. Výzkumný ústav plánování a řízení národního hospodářství, Praha, 210 str.
- KARFÍK, Z., 1991:** Půda a právo, Nuga, Praha, 39 str.
- KARFÍKOVÁ, M., 1990:** Právo, daně, zemědělci, Lunarion, Praha, 29 str.
- KRAUS, J., DYKOVÁ, E., 2008:** Data a fakta o německém zemědělství, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 17 str.
- KUBAČÁK, A., 2011:** Konference pozemkových úprav. Restituční proces, konfiskace majetku a pozemkové reformy, online: <http://www.pu.fzp.czu.cz/?r=5201> cit. 1. 12. 2011
- KUEMMERLE, T., HOSTERT, P., SCHILLER, T., RADELOFF, V., 2007:** Mapping post-socialist parcelization of farmland in eastern Europe using texture measures, Proceedings of the 2nd Workshop of the EARSeL SIG on Land Use and Land Cover, 370 – 374 str.
- KYSELKA, I., HURNÍKOVÁ, J., ROZMANOVÁ, N., 2010:** Koordinace územních plánů a pozemkových úprav, Výzkumný ústav meliorací a ochrany přírody, Praha, 55 str.
- LÁZŇOVSKÝ, P., 2011:** Konference pozemkových úprav. Vznik a vývoj pozemkových úprav do roku 1989, online: <http://www.pu.fzp.czu.cz/?r=5201>, cit. 1. 12. 2011
- LERMAN, Z., 2004:** Evolving farm structures and land use patterns in former socialist countries, Quarterly Journal of International Agriculture 43, 309 - 335 str.
- LOSKOTOVÁ, I., 2004:** Encyklopedie Brna, online:

http://www.encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_osobnosti&load=7235 cit.

26. 7. 2011

MAŠEK, F., 1948: Pozemkový katastr, Ministerstvo financí, Praha, 223 str.

MICHAL, J., 2008: Zeměměřičtví a katastr nemovitostí, Bankovní institut vysoká škola, Praha, 85 str..

NĚMEC, J., 2004: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 391 str.

NĚMEC, J., VRÁBLÍKOVÁ, J., PRAŽÁKOVÁ, L., 2011: Pozemkové úpravy, Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, 131 str.

POTUŽÁK, P., 1966: Evidence nemovitostí, Skripta – České vysoké učení technické v Praze, Praha, 142 str.

PRZYGODZKA, R., DZIEMIANOWICZ, R., 2007: Transformation and its Impact on Structural Changes in Polish Agriculture, University of Bialystok, Poland, 13 str.

SAFER – Fédération nationale des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, online: www.terresdeurope.net/en/SAFER-activity-farm-france.asp, cit. 29. 8. 2011

SAMUELSON, P., 1991: Ekonomie, Svoboda, Praha, 1011 str.

SKLENIČKA, P., 2003: Základy krajinného plánování, Naděžda Skleničková, Praha, 321 str.

SKLENIČKA, P., ŠÁLEK, M., 2008: Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns . Landscape Ecology, str. 299 - 311.

SKLENIČKA, P., HLADÍK, J., STŘELEČEK, F., ŠÁLEK, M., KOTTOVÁ, B., LOSOSOVÁ, J., ČÍHAL, L., 2009: Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and the project cost. Agricultural economics: mezinárodní vědecký časopis vydávaný z pověření České akademie zemědělských věd a s podporou Ministerstva zemědělství České republiky, str. 571 – 582.

SKLENIČKA, P., 2011 a: Pronajatá krajina, Centrum pro krajinu s.r.o., Praha, 137 str.

SKLENIČKA, P., 2011b: Konference pozemkových úprav. Fragmentace vlastnických vztahů k půdě, online: <http://www.pu.fzp.czu.cz/?r=5201>, cit. 25. 11. 2011

ŠVEHLA, F., VAŇOUS, M., 1995: Pozemkové úpravy, Skripta – České vysoké učení technické v Praze, Praha, 146 str.

TUČEK, P., 2002: Vybrané poznatky z francouzské agrární politiky, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 9 str.

TYLŠ, R., PIRNER, J., 1988: Stanovení optimální velikosti bloku orné půdy, AGP Pardubice, 62 str.

VEŘEJNÝ REGISTR PŮDY LPIS ČR, 2011: Ministerstvo zemědělství

VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., 2007: Pozemkové úpravy, Skripta – České vysoké učení technické v Praze, Praha, 168 str.

VOPRAVIL, J., 2010: Půda a její hodnocení v ČR, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha, 147 str.

VÚZE, 2010: Seznam katastrálních území zatříděných do méně příznivých oblastí, oblastí s ekologickými omezeními a příznivých oblastí, Varianta V., Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 244 str.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství

Zákon č. 92/1883 Sb., o scelování pozemků

Zákona č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy

Zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě

Zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech

Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví

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

10. Seznam příloh

Příloha č. 1: Rozloha obhospodařované orné půdy a počet vlastnických parcel jednotlivých hospodařících subjektů.

Příloha č. 2: Poměr půdy vlastní a pronajaté u společností s ručením omezeným a akciových společností.

Příloha č. 3: Poměr půdy vlastní a pronajaté u podnikajících fyzických osob.

Příloha č. 4: Závislost velikosti vlastnické parcely na velikosti uživatelského bloku v řešeném území.

Příloha č. 5: Dotazníkové šetření

Příloha č. 6: Uživatelská fragmentace zemědělské půdy v řešeném území

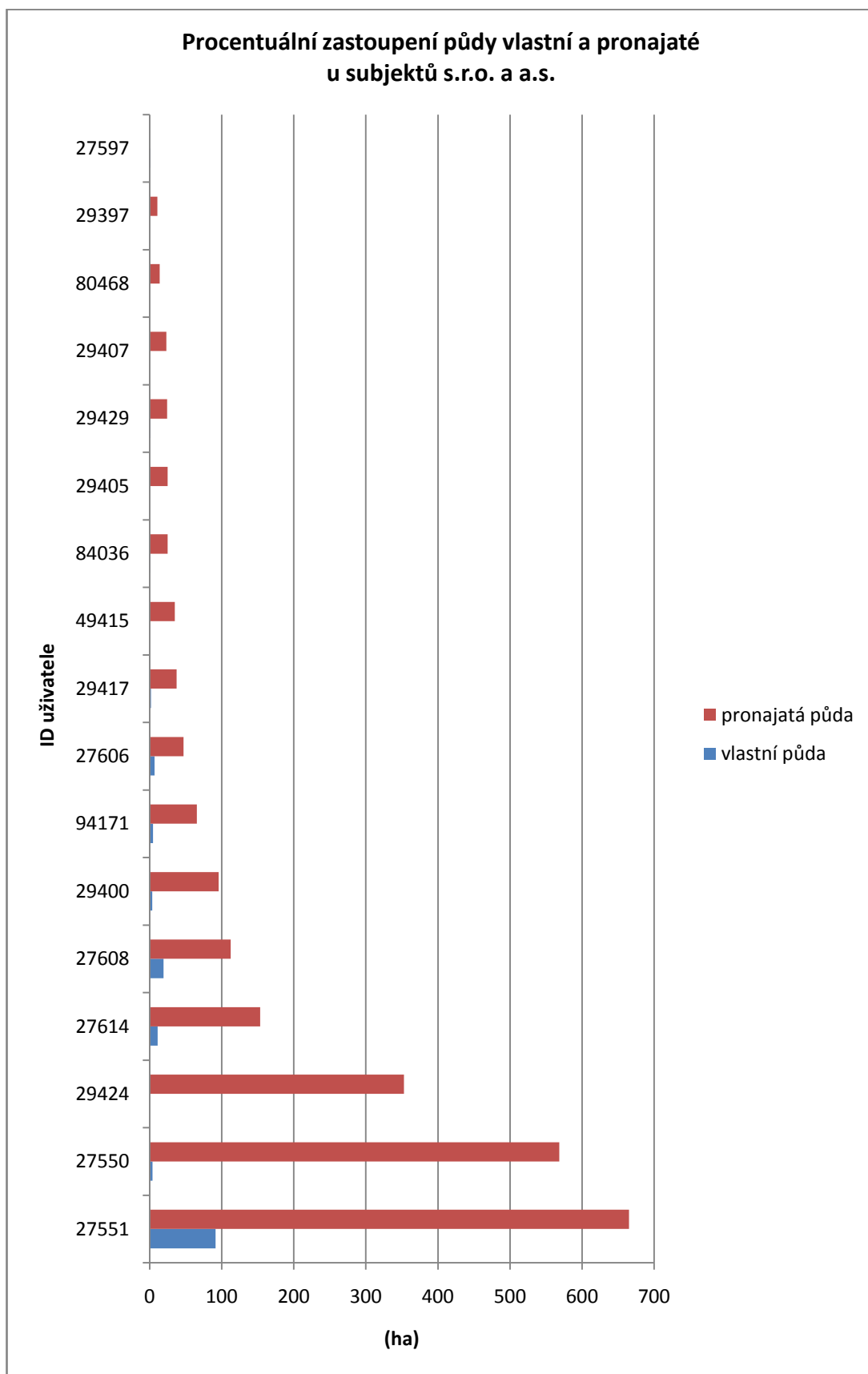
11. Přílohy

Příloha č. 1: Rozloha obhospodařované orné půdy a počet vlastnických parcel jednotlivých hospodařících subjektů.

| ID uživatele | Výměra bloků celkem (ha) | Počet parcel |
|--------------|--------------------------|--------------|
| 27551 | 756,3 | 503 |
| 27550 | 572,2 | 962 |
| 29424 | 353 | 168 |
| 27614 | 164,5 | 85 |
| 27608 | 131,6 | 171 |
| 29400 | 99,4 | 145 |
| 27759 | 83,1 | 104 |
| 49439 | 82,5 | 83 |
| 2583 | 76,4 | 7 |
| 94171 | 70 | 29 |
| 27606 | 53,6 | 56 |
| 82378 | 48,2 | 27 |
| 86612 | 47,4 | 20 |
| 27766 | 40,3 | 26 |
| 91295 | 39,4 | 12 |
| 29417 | 39,3 | 41 |
| 49415 | 35 | 11 |
| 84036 | 25,2 | 30 |
| 27572 | 25,2 | 13 |
| 29405 | 25,1 | 18 |
| 29429 | 25 | 21 |
| 48896 | 24,3 | 10 |
| 29407 | 23,2 | 9 |
| 88351 | 16,2 | 13 |
| 80468 | 13,8 | 4 |
| 84296 | 11,1 | 14 |
| 29397 | 10,9 | 2 |
| 48904 | 6,3 | 7 |
| 48900 | 4,1 | 9 |
| 84344 | 3,7 | 4 |
| 52009 | 3,6 | 7 |
| 94444 | 2,7 | 5 |
| 27715 | 2,1 | 1 |
| 27472 | 1,7 | 44 |
| 27597 | 0,9 | 11 |
| 27548 | 0,9 | 1 |
| 82911 | 0,2 | 2 |

Tabulka 20: Výměra půdy a počet parcel, na kterých uživatelé hospodaří.

Příloha č. 2: Poměr půdy vlastní a pronajaté u společností s ručením omezeným a akciových společností.

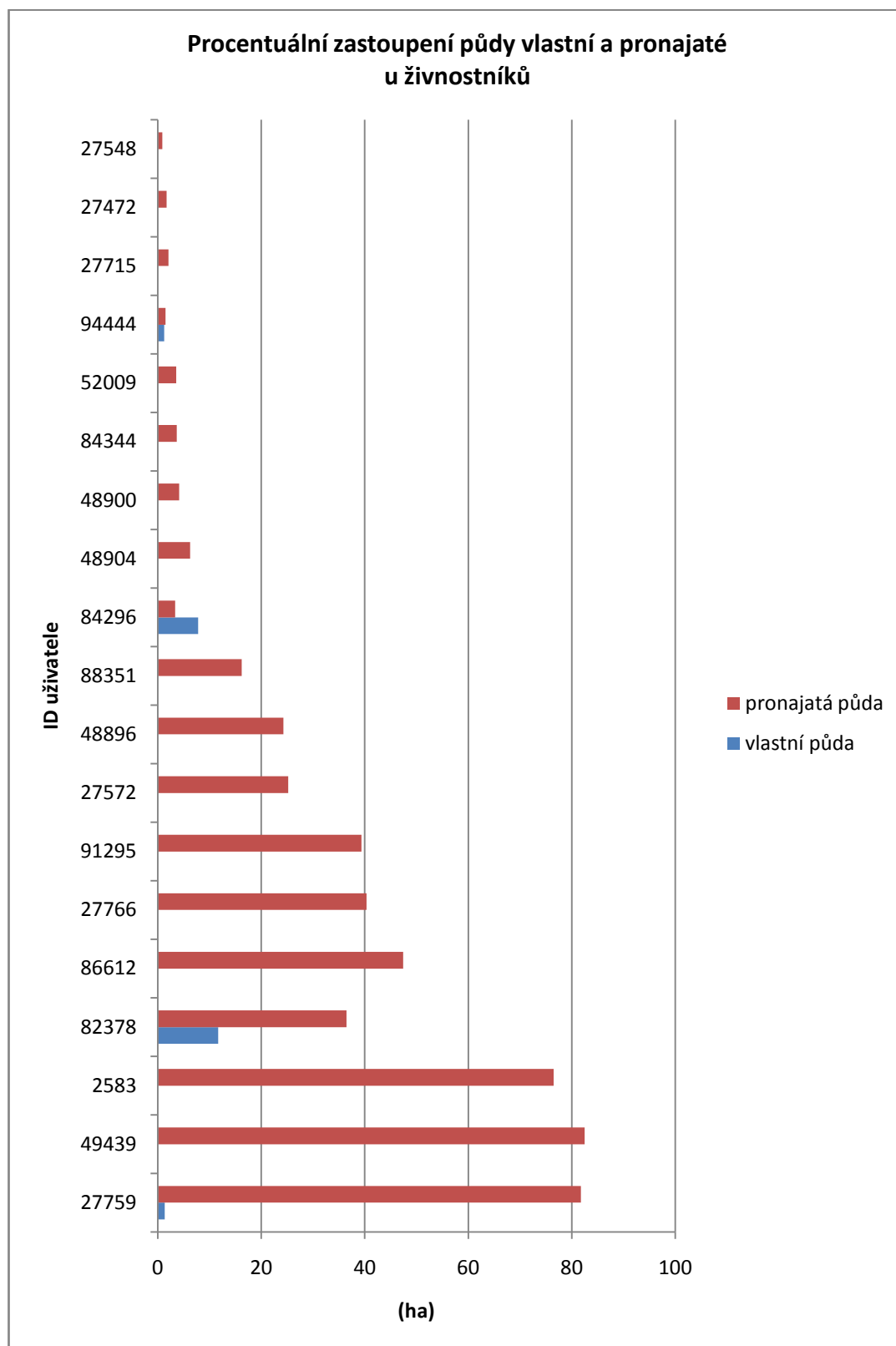


Obrázek 58: Procentuální zastoupení půdy vlastní a pronajaté u právnických osob.

| ID uživatele (subjekt s.r.o. či a.s.) | vlastní půda (ha) | pronajatá půda (ha) |
|---|----------------------|------------------------|
| 27551 | 91,2672 | 665,0184 |
| 27550 | 3,9986 | 568,2403 |
| 29424 | 0 | 352,9761 |
| 27614 | 11,1445 | 153,3909 |
| 27608 | 19,1663 | 112,4669 |
| 29400 | 3,5693 | 95,8439 |
| 94171 | 4,5645 | 65,3499 |
| 27606 | 6,6039 | 46,9643 |
| 29417 | 1,9514 | 37,3509 |
| 49415 | 0 | 34,9864 |
| 84036 | 0,424 | 24,7648 |
| 29405 | 0 | 25,0547 |
| 29429 | 0,7613 | 24,2792 |
| 29407 | 0 | 23,2189 |
| 80468 | 0 | 13,7978 |
| 29397 | 0 | 10,8176 |
| 27597 | 0,8593 | 0 |

Tabulka 21: Výměra půdy vlastní a pronajaté u právnických osob.

Příloha č. 3: Poměr půdy vlastní a pronajaté u podnikajících fyzických osob.



Obrázek 59: Procentuální zastoupení půdy vlastní a pronajaté u podnikajících fyzických osob.

| ID uživatele (fyzická osoba podnikatel) | vlastní půda (ha) | pronajatá půda (ha) |
|---|-------------------|---------------------|
| 27759 | 1,3471 | 81,7499 |
| 49439 | 0 | 82,4724 |
| 2583 | 0 | 76,4931 |
| 82378 | 11,6686 | 36,4889 |
| 86612 | 0 | 47,3949 |
| 27766 | 0 | 40,3207 |
| 91295 | 0 | 39,3804 |
| 27572 | 0 | 25,2011 |
| 48896 | 0 | 24,2732 |
| 88351 | 0 | 16,2364 |
| 84296 | 7,8035 | 3,3429 |
| 48904 | 0 | 6,2533 |
| 48900 | 0 | 4,129 |
| 84344 | 0 | 3,6522 |
| 52009 | 0 | 3,5675 |
| 94444 | 1,2276 | 1,4919 |
| 27715 | 0 | 2,0862 |
| 27472 | 0 | 1,6861 |
| 27548 | 0 | 0,8624 |
| 82911 | 0 | 0,1716 |

Tabulka 22: Výměra půdy vlastní a pronajaté u podnikajících fyzických osob.

Příloha č. 4: Závislost velikosti vlastnické parcely na velikosti uživatelského bloku v řešeném území.

| k.ú. Litomyšl | | Okres Svitavy | |
|----------------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 1 | 5 | 768 |
| 0,5-1 | 3 | 12 | 2417 |
| 1-2,5 | 8 | 25 | 10175 |
| 2,5-5 | 9 | 56 | 7860 |
| 5-10 | 6 | 55 | 7814 |
| 10-25 | 3 | 61 | 12049 |
| 25-50 | 4 | 156 | 8948 |
| 50-100 | 1 | 72 | 10016 |
| >100 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 23: Závislost vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely v k. ú. Litomyšl

| k.ú. Lubná u Poličky | | Okres Svitavy | |
|----------------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 0 | 0 | 0 |
| 0,5-1 | 0 | 0 | 0 |
| 1-2,5 | 0 | 0 | 0 |
| 2,5-5 | 4 | 27 | 6630 |
| 5-10 | 8 | 97 | 6160 |
| 10-25 | 14 | 353 | 6497 |
| 25-50 | 11 | 603 | 5961 |
| 50-100 | 0 | 0 | 0 |
| >100 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 24: Závislost vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely v k. ú. Lubná u Poličky

| k.ú. Javorník u Svitav | | okres Svitavy | |
|------------------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 1 | 2 | 4179 |
| 0,5-1 | 3 | 5 | 6838 |
| 1-2,5 | 2 | 2 | 34198 |
| 2,5-5 | 10 | 25 | 16467 |

| | | | |
|--------|----|-----|-------|
| 5-10 | 4 | 15 | 15447 |
| 10-25 | 12 | 109 | 16871 |
| 25-50 | 1 | 10 | 33999 |
| 50-100 | 0 | 0 | 0 |
| >100 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 25: Závislost vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely v k. ú. Javorník u Svitav

k.ú. Moravský Lačnov okres Svitavy

| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
|----------------------|-------------|--------------|---------------------------|
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 2 | 4 | 2209 |
| 0,5-1 | 1 | 1 | 8624 |
| 1-2,5 | 10 | 70 | 3137 |
| 2,5-5 | 4 | 7 | 27049 |
| 5-10 | 12 | 68 | 11869 |
| 10-25 | 10 | 81 | 20326 |
| 25-50 | 8 | 218 | 14536 |
| 50-100 | 0 | 0 | 0 |
| >100 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 26: Závislost vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely v k. ú. Moravský Lačnov

k.ú. Bučina okres Ústí nad Orlicí

| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
|----------------------|-------------|--------------|---------------------------|
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 0 | 0 | 0 |
| 0,5-1 | 0 | 0 | 0 |
| 1-2,5 | 2 | 3 | 22176 |
| 2,5-5 | 4 | 15 | 10560 |
| 5-10 | 3 | 17 | 17635 |
| 10-25 | 8 | 53 | 22181 |
| 25-50 | 3 | 37 | 31064 |
| 50-100 | 0 | 0 | 0 |
| >100 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 27: Závislost vlastnické parcely na velikosti uživatelské parcely v k. ú. Bučina

k.ú. Hrušová okres Ústí nad Orlicí

| Vel. kategorie bloků | Počet bloků | Počet parcel | Průměrná velikost parcely |
|----------------------|-------------|--------------|---------------------------|
| [ha] | [ks] | [ks] | [m ²] |
| < 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| 0,25-0,5 | 0 | 0 | 0 |

Příloha č. 5: Dotazníkové šetření

Vážená paní, vážený pane,

jsem studentkou České zemědělské univerzity v Praze a provádím šetření pro svou diplomovou práci, která se zabývá uživatelskou a vlastnickou fragmentací orné půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Svitavy a Ústí nad Orlicí. Výsledky budou použity pouze pro studijní účely. Jeho vyplnění Vám bude trvat maximálně 5 minut. Vaše odpovědi budou zcela anonymní. Správnou odpověď označte křížkem.

Děkuji za Váš čas a za spolupráci.

Jste vlastníkem orné půdy?

ano

Pokud nejste vlastníkem orné půdy, nemusíte dotazník dále vyplňovat.

1. Jaká je velikost Vaší parcely?

do ½ ha

½ - 1 ha

1-5 ha

5 a více ha

2. Jste uživatelem nebo půdu pronajímáte?

uživatel

vyplňte otázky č. 3 - 6

pronajímatel

vyplňte otázky č. 7 - 12

PRO UŽIVATELE:

3. Půdu užíváte pro:

vlastní potřebu

komerční účely

4. Váš věk:

méně jak 40 let

40 – 60 let

více jak 60 let

5. Doba užívání půdy:

méně než 5 let

5 – 10 let

více jak 10 let

6. Druhy pěstovaných plodin?

brambory

obilniny

řepka olejka

kukuřice

ovoce a zelenina

jiné

PRO PRONAJÍMATELE:

7. Z jakého důvodu půdu pronajímáte?

nezájem o vlastní hospodaření

nedostatek času

finanční zisk

nevhodná velikost parcely na vlastní hospodaření

jiný

8. Váš věk:

méně jak 40 let

40 – 60 let

více jak 60 let

9. Doba pronajímání půdy:

méně než 5 let

5 – 10 let

více jak 10 let

10. Komu půdu pronajímáte?

soukromý zemědělec

zemědělské družstvo

11. Nabytí vlastnictví půdy?

koupě

dědictví

jiné (dar)

12. Jste ochotni půdu prodat?

ano

ne

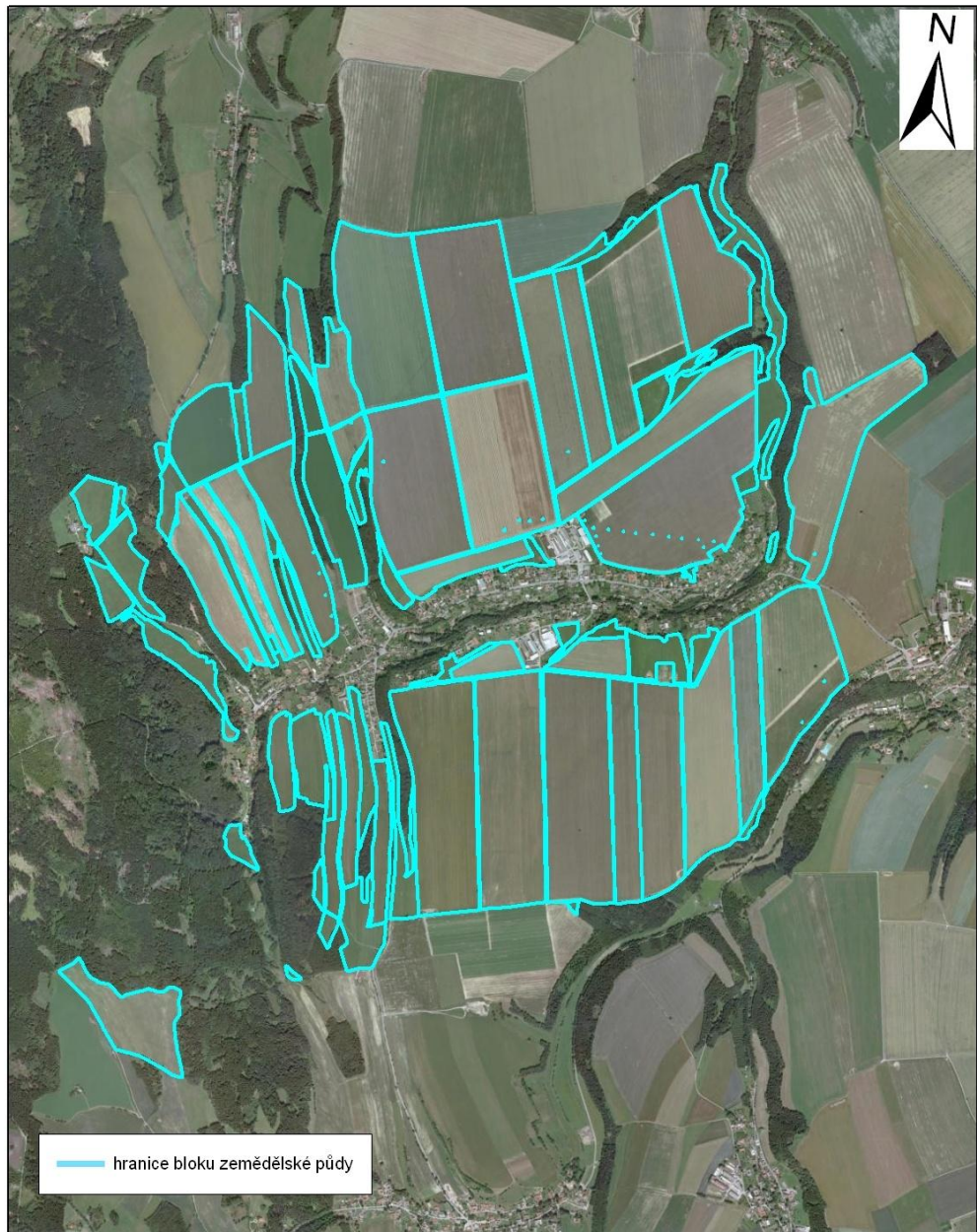
záviselo by na ceně

Uživatelská fragmentace v k.ú. Litomyšl (okres Svitavy)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

Uživatelská fragmentace v k.ú. Lubná (okres Svitavy)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

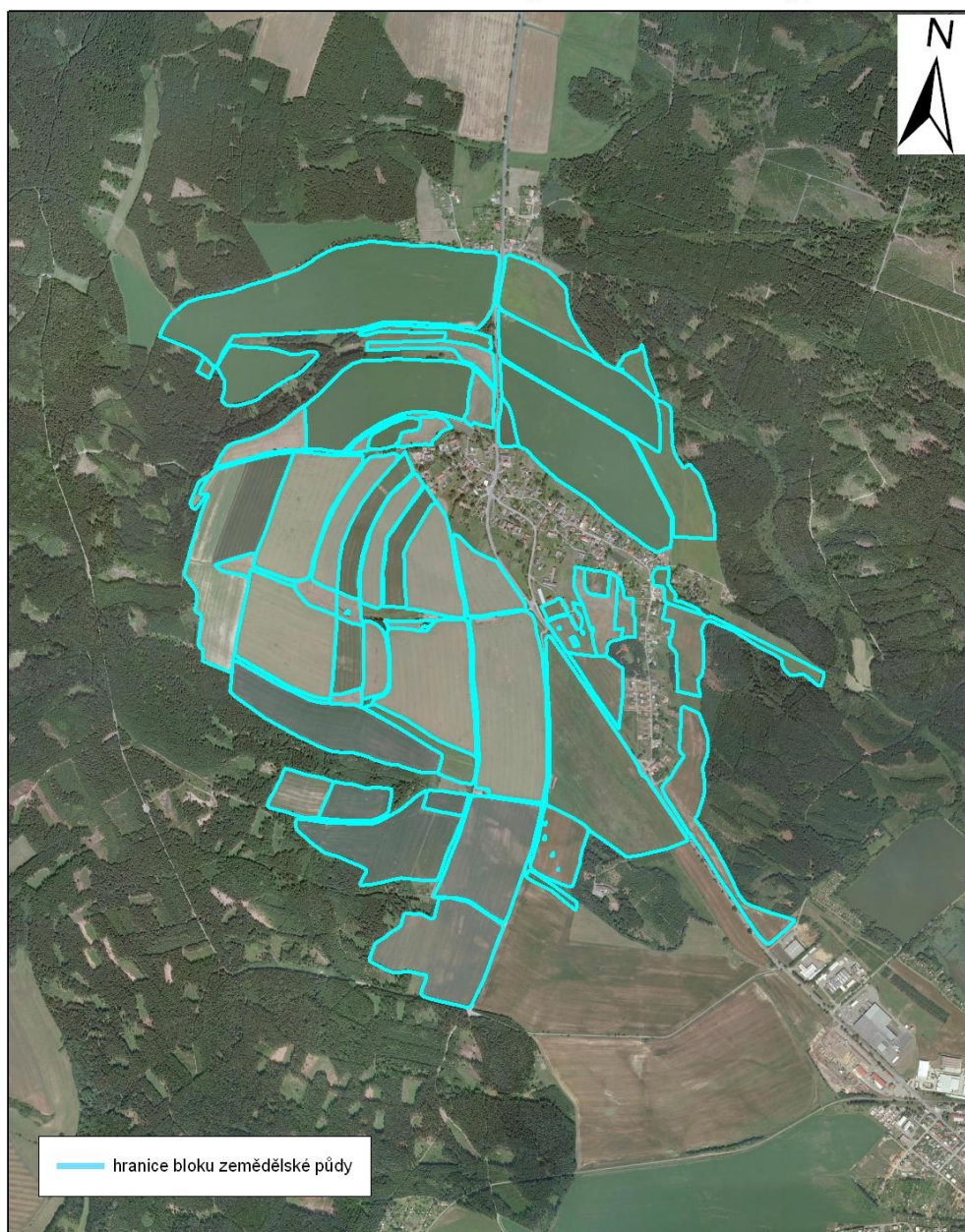
0 250 500 1 000 1 500
m

Uživatelská fragmentace v k.ú. Moravský Lačnov (okres Svitavy)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

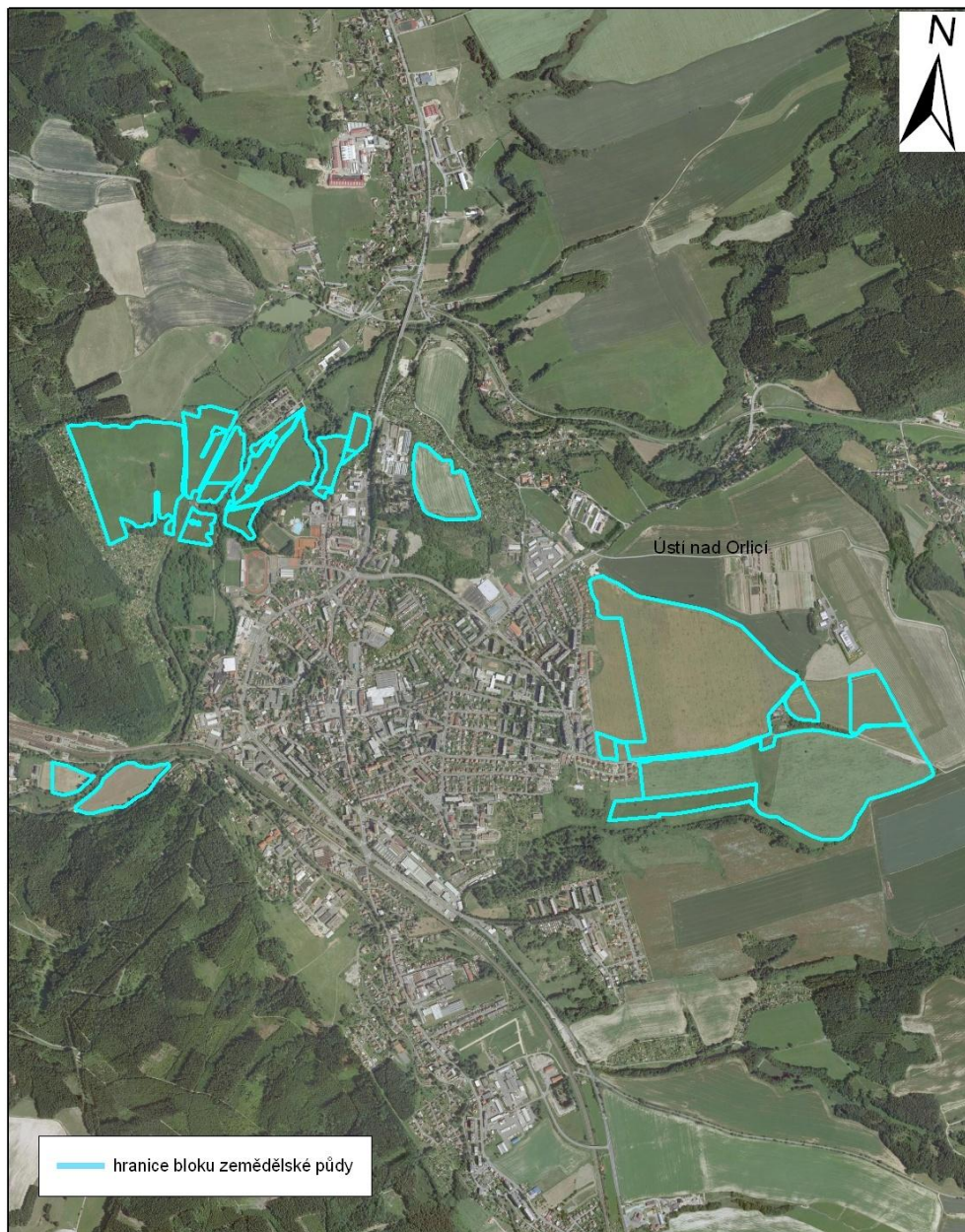
Uživatelská fragmentace v k.ú. Javorník u Svitav (okres Svitavy)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

0 250 500 1 000 1 500
m

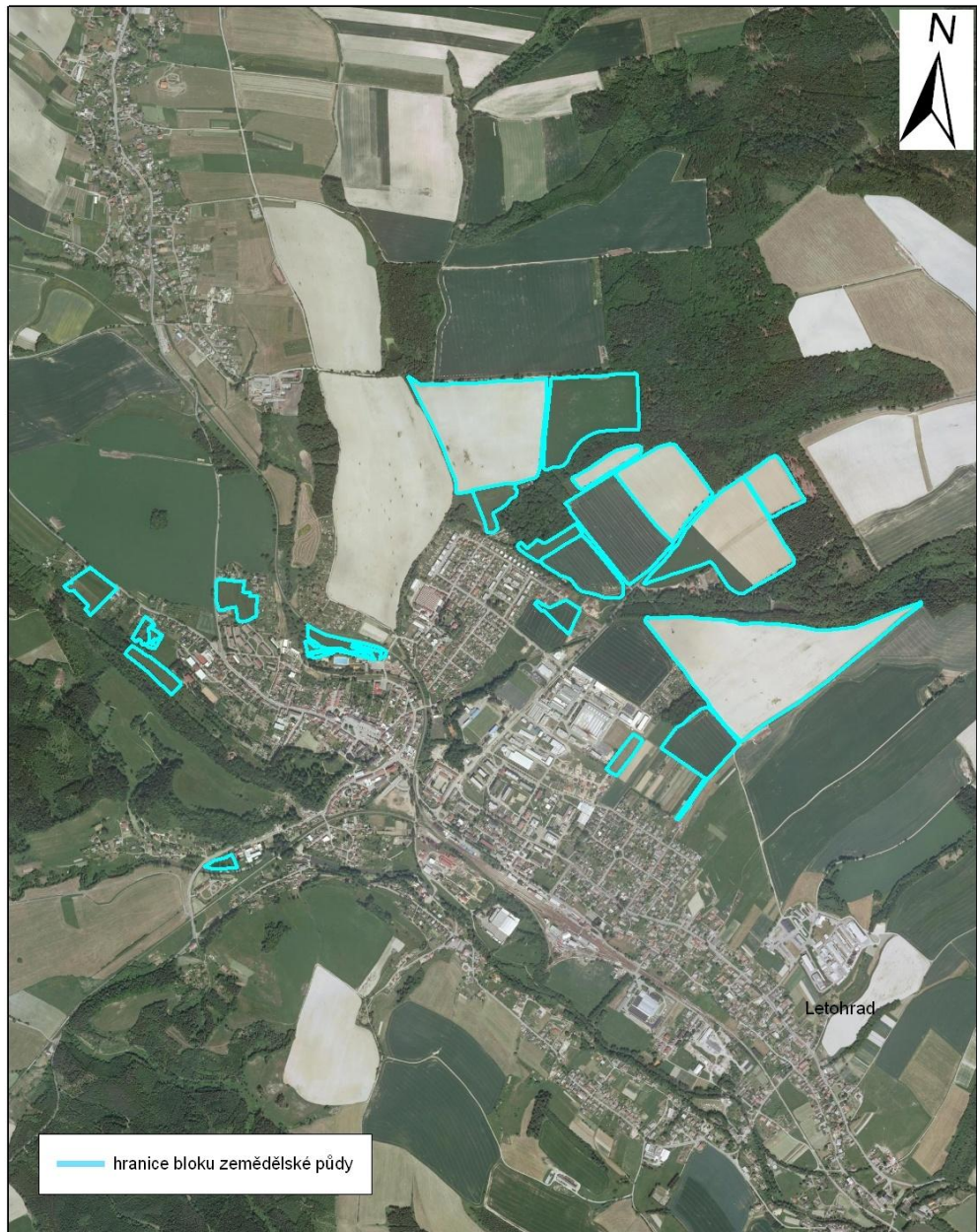
Uživatelská fragmentace v k.ú. Ústí nad Orlicí (okres Ústí nad Orlicí)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

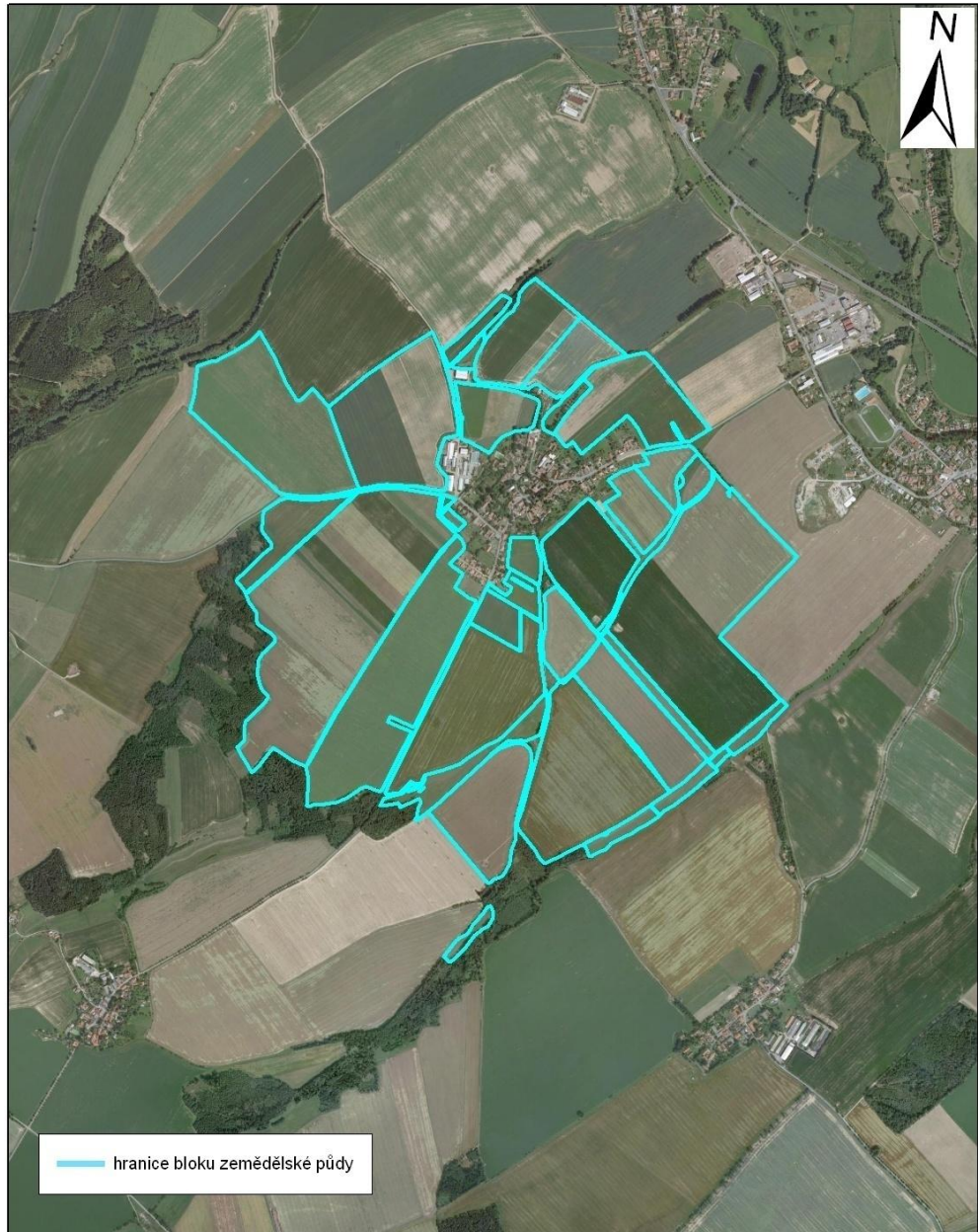
0 250 500 1 000 1 500
m

Uživatelská fragmentace v k.ú. Letohrad (okres Ústí nad Orlicí)



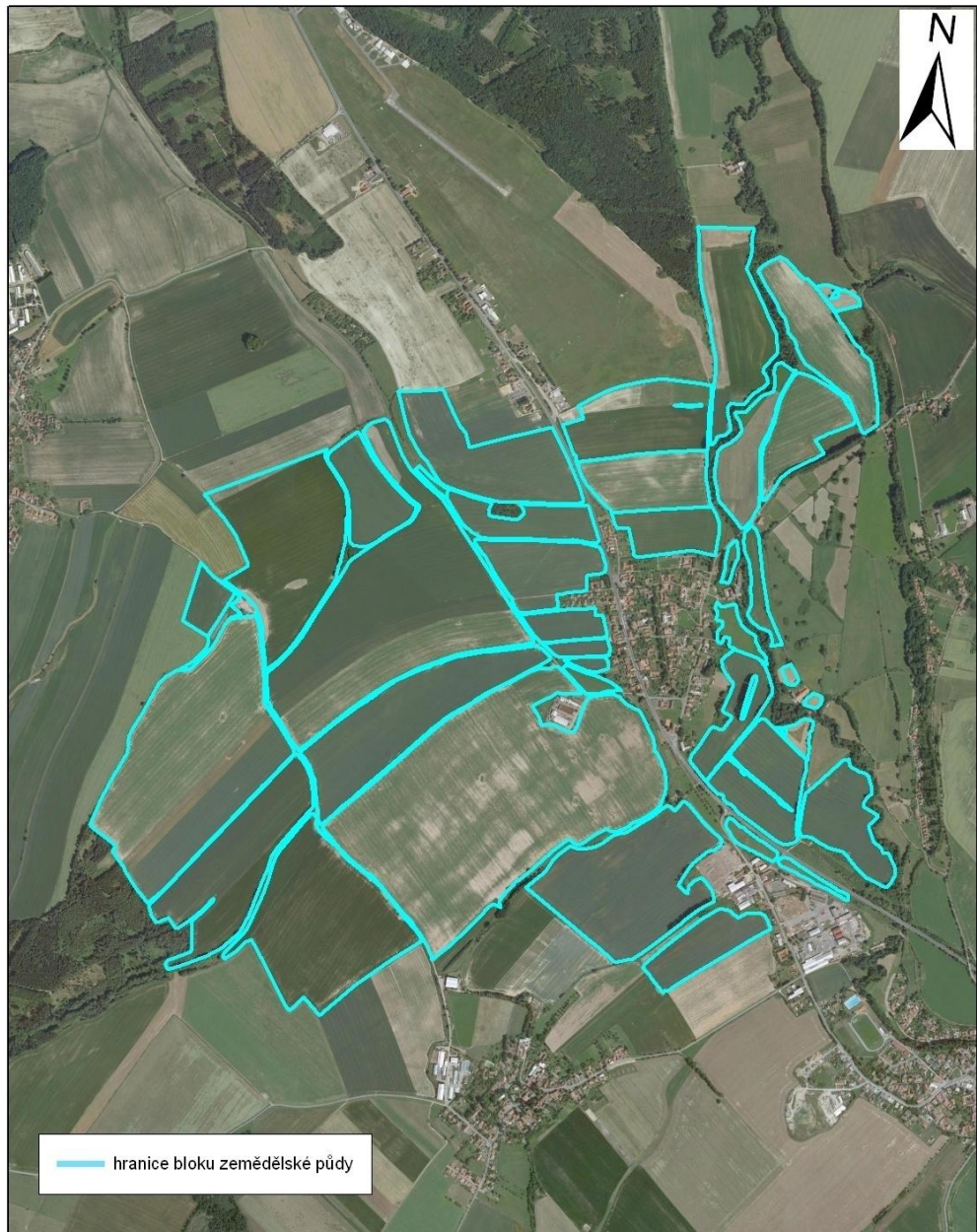
Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

Uživatelská fragmentace v k.ú. Bučina (okres Ústí nad Orlicí)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

Uživatelská fragmentace v k.ú. Hrušová (okres Ústí nad Orlicí)



Vypracovala Edita Kerhartová
pro účely Diplomové práce 2012.
Podkladová data: ortofotomapa
(<http://geoportal.cenia.cz>),
Veřejný registr půdy LPIS ČR.
Zpracováno v ArcGIS 9.3.

0 250 500 1 000 1 500
m