20. 1. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Povinné předkupní právo pro nájemce půdy?

Institut uvedený v názvu textu je asi nejvýraznější novinkou návrhu zvláštního zákona o nabývání vlastnictví k půdě, který již projednával sněmovní zemědělský výbor a který má velkou naději být také schválen.

Proč je kolem něho v odborných kruzích takový rozruch a padají dokonce silná slova o údajném návratu do padesátých let, které pronesl poslanec Petr Bendl? Podle autorů návrhu zákona by neměla být půda považována za zboží a měla mít zvláštní režim, který bude omezovat možnost ukrývání peněz nebo finančních spekulací obecně. Těmto praktikám bude zákon předcházet tak, že předmětnou půdu bude možné bez omezení prodat pouze někomu, kdo splní tyto podmínky:

- je nájemce dotčených pozemků
- minimálně tři roky obhospodařuje půdu v obci, kde se pozemek nachází a
- má více než 10 let trvalý pobyt zaregistrovaný na území ČR.

U právnických osob jakožto kupujícího se přidává podmínka mít sídlo v ČR alespoň po dobu 10 let a alespoň desetiletý pobyt vlastníků této právnické osoby.

Dopady v případě schválení jsou nasnadě, zřejmě by došlo ke zkomplikování celého procesu prodeje, zúžení možného okruhu kupujících a tedy přeneseně i k nepředvídatelnému kolísání cen půdy. Proti prodeji se již postavil Svaz vlastníků půdy[1] (SVP), který novelu považuje za ztrátu svobody vlastníka, který svým způsobem ztrácí možnost o svém majetku rozhodovat s takřka absolutní svobodou, jako je tomu u mnohých movitých věcí. Vlastník se dle vyjádření předsedy SVP stává vazalem nájemce, do jisté míry závislém na jeho libovůli[2].

Dobrá analýza situace by měla dát prostor oběma stranám – zde je možné vyjít ze stanoviska Agrární komory ČR[3], kde argumentuje tím, že v České republice neustále nekontrolovatelně mizí cca 15 hektarů průmyslové půdy denně, kvůli průmyslové, dopravní či obecní výstavbě. Často dochází k nabídkám odkupu půdy za netržní ceny, které jsou vysoce nad průměrem reálné hodnoty (a bohužel i nad možnostmi současných nájemců) – tyto nabídky jsou podávány spekulanty, bankami, finančními skupinami. Tyto subjekty považují půdu za pouhý nástroj k investování a nikoliv základní výrobní prostředek, jak tvrdí Agrární komora ČR.

Podobný zákon jako ten popisovaný v tomto textu se již dostal k ústavnímu soudu na Slovensku, kde padaly podobné argumenty, jako byly uvedeny v úvodní části výše, Agrární komora pak oponuje tím, že naopak Slovensko se mýlí a že podobný systém bez problémů funguje v zemích, jako je Německo, Francie, Nizozemsko a dalších. Slovenská úprava byla popsána cca před rokem mj. i zde[4] na epravo.cz.

Agrární komora ČR pak celou věc uzavírá poukázáním, že předkupní právo na propachtovaný pozemek nijak neomezuje vlastnická práva a není to žádná forma vyvlastnění ale pouhá ochrana investice nájemce. To vyplývá ze specifik samotného rostlinného hospodářství – založení porostu většiny polních plodin je spojeno s poměrně značnými náklady, a tedy povinné předkupní právo chrání vynaložené prostředky nájemce, který tento porost založil.

Celá záležitost je momentálně navíc částečně zpolitizovaná, proto jsem sám zvědav, zda bude v této podobě prosazena a zejména jaký bude konkrétní vliv na trh s půdou v České republice. Největšími

otázkami budou samozřejmě využívanost výše zmíněného předkupního práva samotnými nájemci a pak související vliv na pohyb cen půdy. Dle mého odhadu by mohla průměrná cena hospodářsky využitelné půdy klesnout, protože se omezí okruh možných kupujících a přestane být možné, aby o půdu spekulačně soupeřily větší finanční skupiny.



Jan Metelka,
student Právnické fakulty UK

---

[1] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[2] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[3] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[4] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva