

POZMĚŇOVACÍ NÁVRH POSLANCŮ
Josefa Kotta, Margit Balaščíkové, Josefa Faltýnka, Karla Turečka, Davida Pražáka,
Radima Fialy a Oldřicha Černého

K NÁVRHU ZÁKONA, KTERÝM SE MĚNÍ ZÁKON Č. 334/1992 SB., O OCHRANĚ
ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU
(sněmovní tisk 579)

V čl. I. se za bod 24 vkládá nový bod x, který zní:
„X. za § 4 se vkládá nový § 4a, který včetně nadpisu zní:

„§ 4a

Předkupní právo k zemědělskému pozemku

- (1) Oprávněný uživatel a stát mají předkupní právo k zemědělskému pozemku, který má jeho vlastník nebo jiná osoba oprávněná převést vlastnické právo k tomuto pozemku („vlastník zemědělského pozemku“) v úmyslu převést do vlastnictví jiné osoby. Při realizaci předkupního práva jedná za stát Státní pozemkový úřad. V případě střetu obou předkupních práv má přednost oprávněný uživatel.
- (2) Oprávněným uživatelem je osoba, která je zemědělským podnikatelem a zároveň
 - a) je nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami,
 - b) obhospodařuje zemědělskou půdu po dobu nejméně tří let přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku v obci, ve které se zemědělský pozemek nachází, a
 - c) má na území České republiky trvalý pobyt po dobu nejméně deseti let, pokud se jedná o fyzickou osobu; v případě právnické osoby musí podmínku trvalého pobytu na území České republiky po dobu nejméně deseti let splňovat všechny osoby, které se na této právnické osobě majetkově podílí nejméně z deseti procent, a právnická osoba musí mít na území České republiky sídlo nejméně po dobu deseti let („oprávněný uživatel“).
- (3) Vlastník zemědělského pozemku může tento pozemek převést do vlastnictví jiné osoby pouze za předpokladu, že nejprve převod vlastnického práva k zemědělskému pozemku nabídne oprávněnému uživateli a státu.
- (4) Vlastník zemědělského pozemku je povinen oprávněnému uživateli a státu učinit písemnou nabídku, která bude obsahovat návrh kupní smlouvy včetně kupní ceny („předkupní právo“). Pokud oprávněný uživatel ani stát tuto nabídku do dvou měsíců od jejího doručení nepřijme, má se za to, že nemá v úmyslu využít svého předkupní práva; tím však jeho předkupní právo nezaniká.
- (5) V případě, že vlastník zemědělského pozemku převede vlastnické právo k zemědělskému

pozemku na osobou odlišnou od oprávněného uživatele nebo státu bez učinění nabídky oprávněnému uživateli, má oprávněný uživatel a stát právo domáhat se neplatnosti takového právního jednání, a to ve lhůtě 3 let od okamžiku, kdy se o změně vlastnického práva k zemědělskému pozemku dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě 10 let od okamžiku, kdy k převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku došlo.

- (6) Předkupní právo se nevztahuje na případy bezúplatného převodu zemědělského pozemku na osoby blízké.“.“.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část

Zhodnocení současného právního stavu a veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy

Právní řád České republiky v současné době neobsahuje právní úpravu týkající se ochrany zemědělské půdy při převodu vlastnického práva k ní. Zemědělská půda je chráněna ve veřejnoprávní rovině, nicméně co se týče soukromoprávních vztahů a možnosti vlastníků zemědělské půdy tuto zcizovat, neklade současná právní úprava žádná omezení či podmínky co do osoby, na kterou může být vlastnické právo převedeno. Tento stav je nutné považovat za nežádoucí, neboť neposkytuje zemědělské půdě dostatečnou ochranu, která je ve veřejném zájmu.

Půda je společným bohatstvím občanů státu a dědictvím budoucích generací. Je přírodním zdrojem, který je nenahraditelný, neobnovitelný a zároveň nezbytný pro existenci a přežití lidstva i pro podstatu státu. Současně je integrální součástí ekosystému Země, který je třeba náležitě chránit. Je tedy v zájmu všech občanů České republiky, aby byla půda, a to především půda zemědělská, chráněna před poškozením, nedůvodným snižováním její výměry, kvality a objemu, a před jiným než zemědělským využíváním. Lze tedy uzavřít, že ochrana zemědělské půdy je veřejným zájmem, jehož ochrana je hlavním účelem navrhovaného zákona.

Nezbytnost přijetí navrhované právní úpravy

Za současného právního stavu není náležitá ochrana zemědělské půdy zajištěna. Vzhledem k absenci právní úpravy v oblasti nabývání vlastnictví k zemědělské půdě není možné zajistit, že využití zemědělské půdy bude provozováno osobou kvalifikovanou v oblasti zemědělství, a tedy osobou, která disponuje dostatečným odborným zázemím a zkušenostmi, aby využívala zemědělskou půdu v souladu s jejím účelem a zajišťovala její náležitou ochranu. Navíc za současného právního stavu není ani zajištěno, že převáděná zemědělská půda bude nadále využívána k zemědělským účelům, neboť nový nabyvatel má možnost požádat o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. To je samozřejmě výhodné pro velké nezemědělské investory, kteří nekupují zemědělskou půdu za účelem jejího dalšího zemědělského využívání, ale za účelem uskutečnění vlastních projektů, kterými může být např. výstavba průmyslové zóny, obchodního centra atd.

Z toho důvodu je třeba považovat za nezbytné přijmout právní úpravu, která by výše uvedenou ochranu zajistila, tedy aby co největší podíl zemědělské půdy vlastnily osoby, které mají kvalifikaci v oblasti zemědělství a zároveň s ohledem na svou odbornou podnikatelskou činnost mají v úmyslu zemědělskou půdu nadále zemědělsky využívat, případně stát.

Soulad s právem EU a komparace právních úprav vybraných členských států EU

Aby bylo možné výše uvedený veřejný zájem plně a efektivně chránit, je tedy nutné uzákonit omezení nebo podmínky při převodu vlastnického práva k zemědělské půdě. Je to ostatně zcela běžný postup mnoha členských států EU, který je navíc plně v souladu s politikou EU v oblasti zemědělství. Jedním z hlavních a dlouhodobých cílů společné zemědělské politiky EU je vytvoření potravinově co nejvíce soběstačné Evropy, která však zároveň v rámci všech procesů spojených se zemědělskou a potravinářskou výrobou dodržuje standardy ochrany životního prostředí. Tento cíl se promítá do dlouhodobé činnosti zemědělských podnikatelů. Naplnění těchto cílů však není možné, pokud členské státy nezavedou opatření chránící zemědělskou půdu způsobem, aby co nejméně připadala do vlastnictví fyzických či právnických osob, které nemají v úmyslu se zemědělskou půdou nakládat k zemědělským účelům.

Evropská unie neupravuje konkrétní pravidla této ochrany zemědělské půdy a ponechává na členských státech, aby zvolily taková opatření, která nejlépe vyhovují jejich právnímu řádu a místním i celostátním poměrům. V různých členských státech EU jsou tedy využívána různorodá opatření,

případně kombinace více takových opatření, která spočívají např. v zavedení předkupního práva zákonem blíže specifikovaných osob k zemědělským pozemkům v případě jejich prodeje, ve stanovení podmínek, které musí splňovat osoba, která má v úmyslu nabýt vlastnictví k zemědělskému pozemku (často spojeno s nutností získání povolení, osvědčení o splnění zákonných podmínek atd.), nebo s povinností uveřejnit nabídku k prodeji zemědělského pozemku ve veřejném registru. Jen pro ilustraci jsou níže uvedeny příklady právních úprav vybraných členských států EU v této oblasti.

V Německu je právní úprava poměrů k půdě obsažena v Občanském zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch) a dále v zákoně o zemědělství (Landwirtschaftsgesetz), zákoně o prodeji zemědělské půdy (Grundstückverkehrsgesetz) a sídelním zákoně (Reichssiedlungsgesetz). Podle sídelního zákona je možné omezit nebo odmítnout prodej zemědělské nebo lesní půdy zájemcům, kteří nesplňují základní předpoklady ve smyslu předmětného zákona; těmito předpoklady jsou např. pobyt v obci, kde se prodáváný pozemek nachází, nebo požadavek, aby u zájemců existovala záruka řádného hospodaření s půdou.

V Rakousku je nutné, aby převod vlastnického práva k zemědělské půdě schválil příslušný úřad. Konkrétní požadavky, podmínky a procedurální otázky upravuje každý ze spolkových států samostatně. V některých spolkových státech např. existuje předkupní právo farmářů k prodáváním zemědělským pozemkům.

V Polsku taktéž existuje institut předkupního práva, a to jednak ve prospěch Agentury zemědělských nemovitostí a jednak ve prospěch určitých kategorií osob, které mají zemědělskou kvalifikaci a po stanovenou dobu bydliště v obci, případně sousední obci, kde se zemědělský pozemek nachází. Nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům je omezeno i maximální celkovou výměrou nabývaných pozemků, a to 300 ha pro jednotlivce i společnosti.

Ve Francii je systém ochrany zemědělských pozemků při jejich zcizování v některých rysech obdobný systému polskému. Jakýkoliv zamýšlený prodej zemědělského pozemku je nutné nahlásit agentuře SAFER (les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), která má pravomoc ve lhůtě dvou měsíců transakci zrušit a pozemek nabídnout místnímu zemědělci. Agentura SAFER taktéž stanovuje cenu zemědělské půdy a ceny v případě jejího pronájmu.

Předkupní právo k zemědělské půdě obsahuje např. dále i slovinská, slovenská či maďarská úprava.

Nároky na státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí

Vzhledem k tomu, že navrhovaná právní úprava se pohybuje čistě v oblasti soukromého práva a nejsou v ní stanoveny žádné kompetence orgánů veřejné moci, nebude mít sama o sobě žádný vynucený vliv na výdaje státního rozpočtu, ani na rozpočty krajů a obcí. Realizace předkupního práva státu je jeho právem, nikoli povinností, takže reálné nároky na státní rozpočet budou dány vždy aktuálními možnostmi a ochotou státu takto prostředky vynakládat.

Soulad s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy ČR

Omezení nabývání vlastnictví k zemědělským pozemkům se potenciálně dotýká práva vlastnit majetek, které je zakotveno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“).

Vlastnické právo však není právem neomezeným, což dokládá mimo jiné i existence institutu vyvlastnění či nuceného omezení vlastnického práva (čl. 11 odst. 4 Listiny). V souladu s čl. 4 odst. 2 Listiny je možné zákonem upravit meze základních práv a svobod, a to za podmínek stanovených Listinou. Je přitom třeba šetřit podstaty a smysl omezovaného základního práva či svobody (čl. 4 odst. 4 Listiny). V této souvislosti čl. 11 odst. 2 Listiny přímo připouští, aby zákon stanovil majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, který smí být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. V souladu s tímž

ustanovením může zákon stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice.

Zemědělská půda bezesporu je majetkem, který je nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, k rozvoji národního hospodářství a k ochraně veřejného zájmu, který je specifikován výše. Jedná se tedy charakterem o takový majetek, který má oproti jinému majetku „zvláštní režim“; jinými slovy je jeho celospolečenská důležitost a zájem na ochraně natolik vysoká, že případná omezení vlastnického práva jednotlivců k němu v jakékoliv podobě jsou do velké míry ospravedlnitelná a akceptovatelná.

Jak uvádí čl. 4 odst. 4 Listiny, při stanovení omezení základních práv a svobod je třeba šetřit jejich podstatu a smyslu. Podstatou vlastnického práva je možnost svobodně a volně disponovat s movitými či nemovitými věcmi, které jsou předmětem vlastnictví. Smyslem vlastnického práva je ve vztahu k vlastněné věci naplnění konkrétní potřeby vlastníka prostřednictvím vlastněné věci. K posouzení, zda je zachována podstata a smysl vlastnického práva je tedy potřeba zaměřit se konkrétně na charakter a podstatné rysy věci, k níž se vlastnické právo váže – v tomto případě zemědělské půdy – neboť ty odrážejí podstatu a charakter potřeb vlastníka, které může daná věc uspokojovat.

Jak již bylo výše uvedeno, zemědělská půda slouží k uspokojování potřeb celé společnosti, a to k pěstování plodin, které se v následných procesech dalšího zpracování používají pro výrobu či přípravu potravin, případně jiných věcí ve společnosti potřebných. Smyslem vlastnického práva k zemědělské půdě tedy je, aby byla tato půda využívána k účelu, ke kterému přirozeně slouží, což je navíc velmi důležitým veřejným zájmem, který ve velké míře přesahuje osobní zájmy vlastníka. Se skutečností, že vlastnictví může ovlivňovat další osoby či zájmy společnosti, koneckonců přímo počítá čl. 11 odst. 3 Listiny, který stanoví: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“

Listina tedy v několika svých ustanoveních výslovně předvídá možnost omezit vlastnické právo, tedy i možnost stanovit podmínky pro nabývání vlastnického práva k určitým, zákonem specifikovaným věcem. Zemědělská půda přitom spadá do kategorie zvláště společensky důležitých, a tedy i chráněných věcí, u nichž je z podstaty stanovení zákonných omezení vlastnictví s ohledem na výše uvedené akceptovatelné a ospravedlnitelné.

Jak plyne z výše uvedeného, k náležité ochraně zemědělské půdy a možnosti jejího zachování pro následující generace je nutné uzákonit jistá omezení týkající se nabývání vlastnického práva k ní. Je zde tedy přítomný důležitý veřejný zájem, který navrhovaná zákonná úprava sleduje a který zároveň vyvažuje omezení nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě ve vztahu k jednotlivcům, která přináší. Přijetí navrhované úpravy je v souladu s právem EU a s cíli sledovanými v rámci společné zemědělské politiky EU, přičemž obdobná, často přísnější a komplexnější právní úprava je naprosto běžná v jiných členských státech EU. V neposlední řadě je navrhovaná právní úprava v souladu s ústavním pořádkem České republiky, neboť reaguje na Listinou předvídané možnosti omezení vlastnického práva a splňuje veškeré podmínky a předpoklady jejich aplikace. Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními závazky České republiky, které pro ni plynou z mezinárodních smluv podle čl. 10 Ústavy České republiky.

Zvláštní část

K § 4a

Ustanovení § 4a, navrhovaného zákona upravuje samotné předkupní právo státu a oprávněných uživatelů k zemědělským pozemkům. V jednotlivých bodech je upraveno vymezení osob oprávněných a povinných z předkupního práva, realizace předkupního práva, následky porušení těchto povinností a výjimky z předkupního práva.

K bodu 1)

V bodu 1) je stanoveno předkupní právo oprávněného uživatele a státu k zemědělskému pozemku, s přednostní oprávněného uživatele v případě kolize obou práv. Navrhuje se, aby za stát jednal v těchto záležitostech Státní pozemkový úřad.

V bodu 1) je taktéž pro větší jasnost a přehlednost textu zavedena legislativní zkratka „vlastník zemědělského pozemku“, která zahrnuje jak vlastníka zemědělského pozemku, tak osobu, jež není vlastníkem zemědělského pozemku a která je oprávněna vlastnické právo k tomuto pozemku převést na jinou osobu.

K bodu 2)

Definice „oprávněného uživatele“ zemědělského pozemku, který má k tomuto pozemku předkupní právo, je koncipována stanovením podmínek, které tato osoba musí splňovat, aby mohla být oprávněným uživatelem ve smyslu navrhovaného zákona. Mezi tyto podmínky s ohledem na účel navrhované právní úpravy specifikovaný v obecné části důvodové zprávy patří v první řadě kvalifikační předpoklady – osoba musí být zemědělským podnikatelem ve smyslu § 2e zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s bodem 2a musí být tato osoba nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami prodávajícího zemědělského pozemku. Tímto je zajištěna kontinuita využívání daného zemědělského pozemku k zemědělským účelům a zároveň jeho další užívání osobou, která jej již obhospodařuje, což zabezpečuje i lepší koncepčního využití pozemku. Zároveň i tato podmínka spolu s podmínkou obsaženou v bodě 2b – obhospodařování zemědělské půdy po dobu nejméně tří let přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku – zaručuje dostatečnou kvalifikaci oprávněného uživatele, po němž je požadována minimálně tříroční praxe v dané oblasti. Podmínka v bodě 2c sleduje zájem na tom, aby byly zemědělské pozemky pokud možno v co největší míře vlastněny osobami, které jsou buď občany ČR, nebo se na území ČR již dlouhodobě zdržují, což do velké míry zaručuje pravděpodobnost, že tomu tak bude i nadále. Řádné obhospodařování zemědělské půdy samozřejmě vyžaduje velkou pozornost a péči, kterou je třeba vykonávat lokálně v oblasti, kde se zemědělské pozemky nachází. Jedině tak je možné při využívání a obhospodařování půdy brát v úvahu veškeré aspekty místního života a podmínek, které ovlivňují způsob a kvalitu využívání zemědělské půdy. Zároveň tato podmínka odpovídá i hlavním trendům politiky EU v oblasti zemědělství, kterými jsou mimo jiné podpora zemědělců a snaha o oživení venkova.

K bodu 3)

V bodu 3) je popsána realizace předkupního práva státu a oprávněných uživatelů zemědělských pozemků. Předkupní právo je koncipováno v souladu s jeho běžným právně-teoretickým významem. Zemědělský pozemek může být tedy jeho vlastníkem či jinou oprávněnou osobou převeden do vlastnictví osoby odlišné od státu nebo oprávněného uživatele pouze za předpokladu, že je nejprve nabídnut státu a oprávněnému uživateli tohoto pozemku ke koupi.

K bodu 4)

V bodu 4) jsou specifikovány některé náležitosti nabídky vůči státu nebo oprávněnému uživateli zemědělského pozemku – písemná forma nabídky a stanovení ceny. Dále je stanovena lhůta dvou měsíců od doručení nabídky, ve které má stát a oprávněný uživatel možnost zvážit, zda nabídku přijme. Tato lhůta je dostatečná pro zvážení veškerých podnikatelských záměrů a rizik spojených s případným přijetím nabídky. Zároveň by s ohledem na výše uvedené nebylo vhodné stanovit lhůtu

kratší. V neposlední řadě je v tomto odstavci zakotvena právní domněnka odmítnutí nabídky v případě, že stát nebo oprávněný uživatel, vůči kterému byla nabídka učiněna, nabídku ve výše uvedené lhůtě dvou měsíců nepřijme. Tímto jsou chráněna práva a oprávněné zájmy vlastníka zemědělského pozemku, který po uplynutí dvouměsíční lhůty nebude dále blokován v možnosti zemědělský pozemek volně prodat. Tímto však předkupní právo státu a oprávněného uživatele nezaniká a stát i oprávněný uživatel by tedy v případě dalšího budoucího zamýšleného převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku měli i nadále předkupní právo.

K bodu 5)

K zajištění ochrany nároku oprávněného uživatele z předkupního práva slouží úprava v bodu 5), dle níž se může stát nebo oprávněný uživatel domáhat neplatnosti právního jednání vlastníka zemědělského pozemku, pokud tento převede vlastnické právo k tomuto pozemku na třetí osobu, aniž by nejprve pozemek nabídl ke koupi oprávněnému uživateli. Za účelem ochrany právní jistoty třetích osob je však nutné stanovit lhůtu, v jejímž rámci je možné se neplatnosti právního jednání dle bodu 5) domáhat. Je proto stanovena jak subjektivní lhůta tří let ode dne, kdy se o změně vlastnického práva k předmětnému zemědělskému pozemku stát nebo oprávněný uživatel dozvěděl, a objektivní lhůta deseti let ode dne, kdy ke změně vlastnického práva došlo.

K bodu 6)

Je nežádoucí, aby předkupní právo svědčilo oprávněnému uživateli i v případě, kdy by vlastník zemědělského pozemku hodlal tento pozemek bezúplatně převést (typicky darovat) osobě blízké. V takových případech tedy stát ani oprávněný uživatel předkupní právo nemá.

Platné znění části zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, s vyznačením navrhovaných změn (vyznačeny červeně)

ČÁST III ZÁSADY PLOŠNÉ OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

§ 4

~~(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především~~

- ~~a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,~~
- ~~b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,~~
- ~~c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,~~
- ~~d) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,~~
- ~~e) při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a~~
- ~~f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.~~

~~(2) Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.~~

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především

- a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,**
- b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,**
- c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,**

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sít' zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace a

g) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrací, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

(2) Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

(4) (5) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

„§ 4a

Předkupní právo k zemědělskému pozemku

(1) Oprávněný uživatel a stát mají předkupní právo k zemědělskému pozemku, který má jeho vlastník nebo jiná osoba oprávněná převést vlastnické právo k tomuto pozemku („vlastník zemědělského pozemku“) v úmyslu převést do vlastnictví jiné osoby. Při realizaci předkupního práva jedná za stát Státní pozemkový úřad. V případě střetu obou předkupních práv má přednost oprávněný uživatel.

(2) Oprávněným uživatelem je osoba, která je zemědělským podnikatelem a zároveň

a) je nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem či podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami,

b) obhospodařuje zemědělskou půdu po dobu nejméně tří let přede dnem uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku v obci, ve které se zemědělský pozemek nachází, a

c) má na území České republiky trvalý pobyt po dobu nejméně deseti let, pokud se jedná o fyzickou osobu; v případě právnické osoby musí podmínku trvalého pobytu na území České republiky po dobu nejméně deseti let splňovat všechny osoby, které se na této právnické osobě majetkově podílí nejméně z deseti procent, a právnická osoba musí mít na území České republiky sídlo nejméně po dobu deseti let („oprávněný uživatel“).“

- (3) Vlastník zemědělského pozemku může tento pozemek převést do vlastnictví jiné osoby pouze za předpokladu, že nejprve převod vlastnického práva k zemědělskému pozemku nabídne oprávněnému uživateli a státu.
- (4) Vlastník zemědělského pozemku je povinen oprávněnému uživateli a státu učinit písemnou nabídku, která bude obsahovat návrh kupní smlouvy včetně kupní ceny („předkupní právo“). Pokud oprávněný uživatel ani stát tuto nabídku do dvou měsíců od jejího doručení nepřijme, má se za to, že nemá v úmyslu využít svého předkupní práva; tím však jeho předkupní právo nezaniká.
- (5) V případě, že vlastník zemědělského pozemku převede vlastnické právo k zemědělskému pozemku na osobou odlišnou od oprávněného uživatele nebo státu bez učinění nabídky oprávněnému uživateli, má oprávněný uživatel a stát právo domáhat se neplatnosti takového právního jednání, a to ve lhůtě 3 let od okamžiku, kdy se o změně vlastnického práva k zemědělskému pozemku dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě 10 let od okamžiku, kdy k převodu vlastnického práva k zemědělskému pozemku došlo.
- (6) Předkupní právo se nevztahuje na případy bezúplatného převodu zemědělského pozemku na osoby blízké.“.“.