

Státní pozemkový úřad navýší pachtovné za zemědělskou půdu. Změna se dotkne také minimálně 13 000 stávajících smluv

07. 08. 2023

Praha, 31. července 2023 – Státní pozemkový úřad bude počínaje dnem 1. 8. 2023 uzavírat v souladu s nově schváleným metodickým pokynem pachtovní smlouvy s koeficientem ve výši 5,8 % z průměrné ceny zemědělské půdy. Změny se dotknou i pachtýřů, kteří se Státním pozemkovým úřadem uzavřenou smlouvu již mají. Důvodem je především to, že dosavadní koeficient 2,2 % již neodpovídal aktuálním ekonomickým podmínkám v sektoru zemědělství.

Od roku 2014 stanovoval Státní pozemkový úřad ve svých pachtovních smlouvách pachtovné minimálně ve výši 2,2 % z ceny pozemků určené podle aktuálně platné vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb. V posledním desetiletí však tržní ceny zemědělských pozemků vykazují kontinuální a relativně výrazný růst. Navýšení koeficientu tak bylo nezbytným ekonomickým opatřením. O to víc v době, kdy nelze očekávat, že by se v nejbližších 2-3 letech tempo růstu znatelně snížilo.

„Jako řádný hospodář a největší správce státních zemědělských nemovitostí musel i Státní pozemkový úřad reagovat na fakt, že ceny zemědělských pozemků rostou, jen od roku 2015 činí nárůst v průměru o 13 %. Nově stanovená výše toto bere v potaz, a navíc zohledňuje predikci vývoje cen zemědělské půdy do roku 2027.“ upřesňuje Martin Vrba, ústřední ředitel Státního pozemkového úřadu.

Ve prospěch navýšení hovoří i samotný výklad zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Státní pozemkový úřad, jako každá organizační složka státu, si musí počínat tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah, hodnotu anebo výnos z tohoto majetku. Propachtovávat jemu svěřený majetek hluboko pod běžné tržní pachtovné není možné.

I na základě těchto argumentů Státní pozemkový úřad k navýšení koeficientu, ze stávajících 2,2 % na 5,8 % z průměrné ceny zemědělské půdy, přistoupil. Výše nového koeficientu vychází z podrobné analýzy vypracované Ústavem zemědělské ekonomiky a informací (ÚZEI) založené na podkladech o tržním pachtovním ze Zemědělské účetní datové sítě FADN. Dokument, který predikuje možný vývoj cen zemědělských pozemků a pachtovného pro období 2023-2027, zahrnoval tři možné způsoby kalkulace nové sazby: průměrný podíl pachtu za ČR, diferenciaci podílu pachtu podle zemědělských výrobních oblastí a diferenciaci podílu pachtu podle ANC regionů. S ohledem na administrativní náročnost byla zvolena první varianta.

Státní pozemkový úřad zahájí navyšování pachtovného bez zbytečného odkladu. Veškeré pachtovní smlouvy uzavřené po 1. 8. 2023 budou obsahovat již zvýšenou sazbu. U pachtovních smluv, které SPÚ uzavřel před tímto datem, provede aktualizaci. Aktualizace se rovněž bude týkat nájemních smluv historicky uzavřených pro zemědělské účely. Provedení úpravy se dotkne minimálně 13 000 smluv.

Proces aktualizace proběhne ve dvou fázích. V první fázi budou prováděny aktualizace smluv s ročním pachtovním/nájemným nad 500 Kč, a to do 30. 9. 2024. Ve druhé fázi budou prováděny kontroly smluv s pachtovním/nájemným do 500 Kč a případné navýšení se bude realizovat v horizontu dvou následujících let po dokončení první fáze aktualizace. S navrhovaným zvýšením pachtovného/nájemného zemědělece osloví místně příslušná organizační jednotka Státního pozemkového úřadu vykonávající správu majetku státu.

Pozitivní dopad bude mít tato změna také do státního rozpočtu, kam by Státní pozemkový úřad mohl

odvést až o 200 mil. Kč navíc každý rok.

Harmonogram aktualizací může ovlivnit naplnění ustanovení § 1045 odst. 2 (resp. § 1050 odst. 2 při zohlednění ustanovení § 3067) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v důsledku kterého, bude na SPÚ převedeno cca 95 000 zemědělských nemovitostí nedostatečně identifikovaných vlastníků od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Objem pozemků, s kterými bude Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, se tak výrazně navýší.

Kontakt pro média:

Lucie Bučková

Zástupce tiskové mluvčí

Státní pozemkový úřad

e-mail: komunikace@spucr.cz

www.spucr.cz