

Pachtovní smlouva

uzavřená dle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen **NOZ**)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

Město Jičín

zastoupené starostou JUDr. Janem Malým
se sídlem Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín
IČO: 00271632, DIČ: CZ00271632

dále jen „propachtovatel“, na straně jedné

a

Mach Zebín s.r.o.

IČ 62024175,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C,
vložka 6641
se sídlem Sedličky 73, 50601 Jičín
za které jedná David Kotlář, jednatel společnosti

dále jen „pachtýř“, na straně druhé

I.

Předmět pachtu.

1. Propachtovatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem pozemků, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen pozemky). Tyto nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín se nacházejí v katastrálním území Jičín na LV 10001.
2. Touto pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři pozemky k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné.
3. Pozemky budou užívány jako zemědělský pacht za účelem provozování zemědělské výroby - chovu a výcviku koní. Pachtýř prohlašuje že, mu je stav propachtovaných pozemků znám. Pachtýř je povinen obhospodařovat pozemky s péčí řádného hospodáře a je povinen dbát na zachování úrodnosti propachtovaných pozemků.

II.

Doba pachtu.

1. Pozemky popsané v čl. I. této smlouvy přenechává propachtovatel pachtýři do užívání na dobu **určitou**, a to počínaje od 1.7.2019 do **30.6.2039**, s tím že pro případ, že by město pozemky nebo jejich část v souladu s platnou územní dokumentací potřebovalo pro svoji investiční činnost bude výpovědní lhůta 1 rok a výpověď musí smluvní strana učinit a doručit do 30. 9. daného roku.

2. Smluvními stranami je sjednán pachtovní rok jako období od 1. října do 30. září následujícího roku.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném aplikaci ust. § 2230 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

III.

Pachtovné.

1. Propachtovatel a pachtýř se dohodli na ročním pachtovném ve výši **0,10 Kč/m²**, což činí 29.951 Kč/rok (včetně přípočtu daně), viz v příloha č. 1.
2. Pachtovné je splatné vždy ke konci hospodářského roku nejpozději do 30.9. Pachtovné za období od 1.7.2019 do 30.9.2019 je splatné do 30.9.2019. Do 30.9.2021 je pachtovné dle dohody o zápočtu pohledávek ze dne 13.4.2018 pachtýři započteno jako přeplacené nájemné za opravu zdi stavby na stp. č. 2396 v k.ú. Jičín, pokud nedojde ke změně výše pachtovného dle následujících odstavců, nebo změnou výměry propachtovaných pozemků.
3. Výše pachtovného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1. 1. běžného kalendářního roku. Nová výše pachtovného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného může dojít k 1.1.2021.
4. Smluvní strany sjednaly, že propachtovatel je oprávněn po uplynutí každých 5ti let pachtu provést změnu výše pachtovného s ohledem na platné právní předpisy nebo s ohledem na obvyklé pachtovné v té době. Toto oznámení musí být doručeno pachtýři nejpozději 3 měsíce před uplynutím 5 let pachtu. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše nájemného v případě, že se změní předpisy (vyhláška o ceně nemovitostí a jejich pronájmu) či vlivem změn cen v tržním mechanismu nebude-li touto smlouvou stanovené nájemné vyhovovat. Změna výše nájmu bude nájemci oznámena písemně.
5. Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, § 56 odst. 3 je nájem pozemků osvobozen od daně. Za den zdanitelného plnění je považován 1. leden a 1. říjen daného roku.
6. Pro případ prodlení s úhradou pachtovného sjednává propachtovatel s pachtýřem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti.

1. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování zemědělské výroby – spásání a sklizeň travnatých ploch a další aktivity související s chovem a výcvikem koní.
2. Pachtýř je zavazuje, že všechny pozemky bude obdělávat podle zásad racionálního hospodáře. Pachtýř je povinen udržovat pozemky s péčí řádného hospodáře v náležitém stavu, řádně hospodařit obvyklým způsobem odpovídající současné úrovni zemědělské výroby, hradit veškeré vlastní vynaložené náklady spojené s obvyklou hospodárnou údržbou pozemků.

3. Pachtýř není oprávněn bez předchozího souhlasu propachtovatele:
 - a) zřizovat na pozemcích jakékoliv stavby
 - b) odnímat pozemky trvale ze zemědělského půdního fondu (např. k účelu zřizování vodních nádrží, lomů, pískoven apod.)
 - c) vysazovat na pozemcích trvalé porosty (stromy, keře apod.)
4. Pachtýř je oprávněn přenechat pozemky nebo část pozemků do podpachtu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Pachtýř je v tom případě odpovědný propachtovateli za činnost podpachtýře.
5. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele rovněž nesmí pachtýř přenechat pozemky třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z bez výpovědní doby.

V.

Další ujednání.

1. Pacht předmětných pozemků skončí uplynutím doby nájmu, ale lze ho ukončit dohodou nebo výpovědí dle § 2229 OZ za podmínek uvedených níže.
2. Propachtovatel může vypovědět pacht bez výpovědní doby v případech, kdy pachtýř zvlášť závažným způsobem porušil své povinnosti tj:
 - a) pachtýř pozemky užívá takovým způsobem, že pozemky opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci §2228 NOZ
 - b) pachtýř změní kulturu pozemků bez souhlasu propachtovatele a neuvede je do původního stavu na žádost propachtovatele § 2220 odst. 2 NOZ
 - c) pachtýř nezaplatí pachtovné ani do splatnosti příštího pachtovného § 2228 odst. 4 NOZ
 - d) pachtýř porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu §2232 NOZ např. čl. IV. bod 1, 2 této smlouvy
3. Pachtýř může vypovědět pacht bez výpovědní doby v případech, kdy propachtovatel zvlášť závažným způsobem porušil své povinnosti tj:
 - a) vada pozemků ztěžuje zásadním způsobem užívání § 2208 odst. 1 NOZ nebo má právo na prominutí pachtovného
 - b) na pozemku je třeba provést nezbytnou úpravu a pozemky nelze vůbec užívat §2210 odst. 3 NOZ
 - c) třetí osoba uplatňuje kvěci své právo a propachtovatel neposkytl pachtýři dostatečnou ochranu §2212 odst. 2 NOZ
 - d) pozemky se stanou nepoužitelné k ujednanému nebo obvyklému užívání, z důvodu, který není na straně pachtýře §2227 NOZ
 - e) propachtovatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí pachtýři značnou újmu §2232 NOZ
4. V případě skončení pachtu dohodou nebo výpovědí budou pozemky vyklizeny a předány pachtýřem zástupci propachtovatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely 20.9.2004, 12.2.2010, 20.10.2010 nájemní smlouvy včetně dodatku z 28.2.2019, jejichž předmětem jsou pozemky shodné s předmětem tohoto pachtu, včetně budovy na stp. č. 2396. Nájemní smlouvy byly uzavřeny na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou a vzhledem k uzavření smlouvy o právu stavby, kterým byla z pachtu vyřazena stp. č. 2396 včetně stavby, požádal Mach Zebín jako držitel práva stavby o uzavření nové pachtovní smlouvy na dobu určitou 20 let, aby mohl zabezpečit účel práva stavby. Tato smlouva zároveň ukončuje platnost původních nájemních smluv.
2. Smluvní strany sjednávají, že změna okolností dle ust. § 1764 a násl. NOZ nebude mít vliv na práva a povinnosti sjednané touto smlouvou. Pachtýř na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ust. § 1765 odst. 2 NOZ.
3. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle tohoto zákona, smluvní strany se dohodly, že vlastník, jenž je povinným subjektem podle ust. 2 odst. 1 zákona, zašle neprodleně po uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 1.7.2019

.....
Město Jičín
JUDr. Jan Malý

.....
Mach Zebín s.r.o.
David Kotlář