

PACHTOVNÍ SMLOUVA **(zemědělský pacht)**

číslo: 2019/006945

VS: 3011006043

Ve smyslu § 2332 a násl. a § 2345 a násl. právních ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uzavírají níže uvedené smluvní strany tuto smlouvu:

1) Propachtovatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky č. 1
301 16 Plzeň
IČO: 00 07 53 70
bankovní spojení:

2) Pachtýř: **CPZ, spol. s r.o.**
sídlem Ořechová 99
332 14 Chotěšov
IČO: 48362603
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddíl C, vložka 3709
IDDS: rz32n6v

I. **Předmět smlouvy**

Předmětem smlouvy je pacht pozemků:

k.ú. Losina

p.č.	plocha pozemku m²	propachtovaná plocha m²	druh pozemku
478	10 668	10 668	orná půda
496	123 033	123 033	orná půda
524	45 383	45 383	orná půda
529	82 184	82 184	orná půda

celkem propachtovaná výměra: 261 268 m², tj. 26,1268 ha

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-jih na LV 28 pro k. ú. Losina a jsou ve vlastnictví statutárního města Plzně.

Snímek pozemkové mapy s vyznačením propachtovaných pozemků (dále jen předmětné pozemky) tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. **Účel pachtu**

Předmětné pozemky přenechává propachtovatel pachtýři do užívání a požívání (pachtu) a pachtýř pozemky do užívání a požívání, tak jak stojí a leží, přijímá a zavazuje se hradit propachtovateli pachtovné.

Předmětné pozemky budou využívány k provozování vhodné zemědělské činnosti a výroby za podmínek dále uvedených.

III.

Doba trvání pachtu, ukončení pachtu

1. Pacht předmětných pozemků se sjednává s účinností od 1. 1. 2020 na dobu neurčitou s výpovědí ve dvanáctiměsíční výpovědní době vždy k 1. 10. běžného kalendářního roku.
2. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn vypovědět smlouvu i ve vztahu ke každému jednotlivému propachtovanému pozemku.
3. Pachtovní smlouvu lze dále ukončit:
 - a) vzájemnou písemnou dohodou obou stran,
 - b) výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů; je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi, přičemž účinnost výpovědi nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu odst. 3) článku VII. smlouvy,
 - c) odstoupením od smlouvy z důvodů sjednaných v této smlouvě; smluvní strany se dohodly, že odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení písemnosti obsahující oznámení o odstoupení druhé smluvní straně ve smyslu odst. 3) článku VII. smlouvy.

IV.

Pachtovné

Pachtovné za užívání a požívání předmětných pozemků uvedených v článku I. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran na 3 213,70 Kč/ha/rok, což při propachtované výměře 26,1268 ha činí **83 964 Kč/rok** (slovy: osmdesáttřítisícdevětsetšedesátčtyři korun českých).

Pachtovné se platí na kalendářní rok dopředu.

výpočet:

k. ú.	propachtovaná výměra ha	Kč/ha/rok	Kč/rok
Losina	26,1268	3 213,70	83 963,69
		celkem Kč	83 964

Pachtovné je od roku 2020 splatné vždy k 1. 4. příslušného kalendářního roku ve výši 83 964 Kč připsáním na účet propachtovatele, a.s., variabilní symbol **3011006043**.

Vzhledem k tomu, že smlouva je uzavírána s účinností od 1. 1. 2020, ale předmět pachtu byl bez smluvního vztahu užíván již od 9. 3. 2019, náleží propachtovateli bezdůvodné obohacení. Bezdůvodné obohacení za nepromlčené období od 9. 3. 2019 do 31. 12. 2019 je stanoveno ve výši 3 213,70 Kč/ha/rok, a **činí celkem 68 264 Kč** (slovy: šedesátosmtisícdevětsetšedesátčtyři korun českých).

Bezdůvodné obohacení v celkové výši 68 264 Kč je splatné k 31. 1. 2020 připsáním na účet propachtovatele.

Pokud pachtýř neprovede platbu pachtovného v dohodnutém termínu nebo výši, je propachtovatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.

Pokud pachtýř neuhradí pachtovné ani ve lhůtě uvedené v druhé odeslané upomínce, je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V.

Práva a povinnosti pachtýře

- 1) Pachtýř potvrzuje, že předmětné pozemky přebírá ve stavu plně způsobilém smluvenému účelu užívání.
- 2) Pachtýř není oprávněn bez souhlasu propachtovatele zříditi třetí osobě k předmětným pozemkům užívací právo. Propachtuje-li pachtýř propachtované pozemky bez předchozího propachtovatelova souhlasu jiné třetí osobě, je propachtovatel oprávněn vyměřit pachtýři smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč a nadto je oprávněn vypovědět smlouvu dle článku III. odst. 3 písm. b).
- 3) Pachtýř není oprávněn bez předchozího souhlasu propachtovatele změnit hospodářské určení či způsob užívání propachtovaných pozemků. Porušení této podmínky opravňuje propachtovatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 10 000,-Kč. Propachtovatel je nadto oprávněn vypovědět smlouvu dle článku III. odst. 3 písm. b).
- 4) Pachtýř se zavazuje, že na předmětných pozemcích nebude přechovávat, skladovat ani nijak manipulovat s nebezpečným odpadem. Porušení této podmínky opravňuje propachtovatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 10 000,-Kč. Propachtovatel je nadto oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit dle článku III. odst. 3 písm. c).
- 5) Pachtýř není oprávněn bez souhlasu propachtovatele zatravnit pozemky vedené katastrálním úřadem jako orná půda (tj. změnu orné půdy na trvalý travní porost, pastviny a louky). Zatravnění pozemků, poskytne-li propachtovatel pachtýři souhlas, je možné pouze za následujících podmínek:
 - a) pachtýř předá propachtovateli seznam pozemků, které budou dotčeny změnou hospodářského určení či způsobu využití. Porušení této podmínky opravňuje propachtovatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč.
 - b) před provedením zatravnění bude na náklady pachtýře Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským (ÚKZUZ) zjištěna rozbořem půdy její kvalita a výsledky rozboru budou do 15 dnů od doručení zprávy ÚKZUZ pachtýři předány propachtovateli. Nesplnění těchto podmínek opravňuje propachtovatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 15 000 Kč. Propachtovatel je nadto oprávněn od uzavřené smlouvy odstoupit dle článku III. odst. 3 písm. c).
 - c) zatravnění pozemků je možné provést na dobu max. 5 let, po uplynutí této doby budou pozemky uvedeny do původního stavu a využívány po dobu 5 let jako orná půda; tento cyklus je možné opakovat;
 - d) při skončení pachtu provede ÚKZUZ na náklady pachtýře opětovný rozbor kvality půdy, přičemž je pachtýř povinen řídit se radami a doporučeními, která z tohoto rozboru půdy vzejdou, výsledky rozboru předá pachtýř propachtovateli. V případě že

pachtýř nebude respektovat pokyny ÚKZUZ, je propachtovatel oprávněn požadovat po pachtýři náhradu vzniklé škody představující snížení kvality půdy na propachtovaných pozemcích. S ohledem na skutečnost, že souhlas se zatravněním je propachtovatelem poskytován pachtýři na jeho výslovnou žádost, dohodly se smluvní strany pro případ, kdy by z výsledků rozborů ÚKZUZ vyplynulo, že došlo ke zvýšení kvality půdy, že pachtýři nevzniká nárok na úhradu takového zhodnocení.

- 6) Pachtýř je povinen zajišťovat čistotu a pořádek na předmětných pozemcích i v jejich bezprostředním okolí a dále:
- a) užívat pozemky řádně v souladu s jejich účelovým určením, hospodařit na nich způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin; v případě propachtovatelem výslovně povoleného zatravnění pozemků (viz shora odst. 5 tohoto článku) se ustanovení předchozí věty použije přiměřeně,
 - b) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
 - c) dodržovat zákaz hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

Za každé jednotlivé porušení povinností uvedené pod písm. a) – d) odst. 6), je propachtovatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč a od uzavřené smlouvy odstoupit.

- 7) Případné újmy, vzniklé propachtovateli nedostatečným nebo chybným hospodařením hradí v plné výši pachtýř.
- 8) Pachtýř je dále povinen provádět podle potřeby sběr kamene.
- 9) Pachtýř odpovídá za škody způsobené propachtovateli jeho zaměstnanci.
- 10) Pachtýř odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a předpisů z oblasti ekologie, a to po celou dobu trvání pachtu.
- 11) Pachtýř konstatuje, že se na předmětném pozemku ke dni uzavření této smlouvy nenachází žádné povrchové znečištění. Za znečištění předmětného pozemku způsobené v době trvání pachtovní smlouvy odpovídá pachtýř.
- 12) Stavět na předmětném pozemku jakékoli stavby není pachtýři dovoleno.
- 13) Po skončení pachtu předá za současného dodržení odst. 5 písm. c) tohoto článku pachtýř předmětné pozemky zpět propachtovateli vyklizené a v udržovaném stavu odpovídajícím sjednanému účelu a způsobu užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 14) Po skončení pachtu nemá pachtýř právo požadovat po propachtovateli úhradu za případné zhodnocení předmětu pachtu, a to včetně veškerých vysetých porostů a vysázených dřevin.

VI.

Práva a povinnosti propachtovatele

- 1) Propachtovatel je povinen zdržet se všeho, co by mohlo bránit pachtýři v nerušeném užívání předmětu pachtovní smlouvy po dobu pachtu.
- 2) Propachtovatel je povinen poskytnout pachtýři součinnost nutnou pro řádné plnění této smlouvy. Neposkytnutím nutné součinnosti nedochází k prodlení pachtýře s plněním jeho povinností.
- 3) Propachtovatel je oprávněn k prohlídce předmětného pozemku za účelem kontroly jeho stavu, a to vždy za přítomnosti pachtýře nebo jím pověřeného zástupce. Propachtovatel je povinen oznámit pachtýři datum prohlídky minimálně 3 pracovní dny předem, a to na e-mailovou adresu pachtýře uvedenou jako kontaktní, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pachtovní smlouva je uzavřena na základě usnesení RMP č. 1180 ze dne 25. 11. 2019.
- 2) Záměr města propachtovat předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce od 8. 11. 2019 do 25. 11. 2019.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti bude propachtovatel zasílat na adresu pachtýře uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran obvykle nebo doporučeným dopisem nebo ve formě datové zprávy do datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemnosti zasílané obvykle, nebo
 - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
 - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemnosti zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, která se u poštovního úřadu neukládá, nebo
 - desátým dnem ode dne, kdy byla datová zpráva dodána do datové schránky pachtýře.
- 4) Bude-li chtít pachtýř nebo propachtovatel doručovat písemnosti na jinou než výše uvedenou adresu, je toto povinen písemně sdělit druhé smluvní straně. Neučiní-li tak a přesto nezajistí přebírání písemností na výše uvedené adrese, bere na vědomí právní následky s tím spojené.
- 5) Pokud nebylo v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, platí v ostatním ustanovení Občanského zákoníku.
- 6) Tato smlouva zůstává platná, i když jednotlivá její ustanovení se prokáží jako neplatná. Neplatná část se pak dohodou obou smluvních stran upraví tak, aby byl touto smlouvou zamýšlený účel dosažen v právně nezávadné formě. Obdobně se postupuje, když se při provádění této smlouvy zjistí potřeba jejího doplnění nebo změny.
- 7) Pachtýř a propachtovatel prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu smlouvy a že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že ji uzavírají prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
- 9) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že

smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

- 10) Smlouva má šest stran a jednu přílohu a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 12) Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2020.

V Plzni dne:

propachtovatel:

pachtýř: