

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
bankovní spojení: 19-524541/0100, VS: 232000011

jako „propachtovatel“ nebo „smluvní strana č.1“, na straně jedné

Farma Jetel s.r.o.

IČ 048 93 930,
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka
36807
se sídlem Prachov 26, 506 01 Holín
za kterou jedná Bc. Petr Mráz, prokurista

jako „pachtýř“ nebo „smluvní strana č.2“, na straně druhé

Bc. Petr Mráz, nar. XXXXXXX

Bytem Prachov 26, 506 01 Holín

dále jen „smluvní strana č.3“

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 hospodářských zvířat. Součástí pachtu je i studna, která je součástí pozemku č. 1787/1 v k. ú. Jičín“. Jedná se domovní šachtovou studnu spouštěnou umístěnou na pozemku města na Zebíně, která slouží k odběru vody pro napájení hospodářských zvířat.
4. 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 **u r č i t o u**, a to počínaje od 1.4.2020 do **30.9.2025**, s tím že pokud žádná ze

smluvních stran neučiní do 30.9. posledního roku pachtu písemný podnět ke skončení pachtu, mění se pacht na pacht na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou vždy k 30.9. běžného roku. 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 3% průměrné ceny pozemků v daném k.ú. v kultuře orná půda a 0,112 Kč/m² v kultuře trvalý travní porost a ostatní plocha, a ocenění užívání studny stanovené ve výši ročních účetních odpisů studny (2,5% z hodnoty 80.000 Kč) tj. 2.000 Kč/rok, což činí **celkem pachtovné 43.253 Kč/rok (včetně přípočtu daně)**, viz v příloha č.1.
2. Pachtovné je splatné vždy nejpozději do 31.12., tj. po uplynutí roku pachtovního, pokud nedojde ke změně výše pachtovného dle následujících odstavců, nebo změnou výměry propachtovaných pozemků.
3. Smluvní strany sjednávají, že na základě provedeného odstranění náletů a zkulturnění částí propachtovaných pozemků v ploše 3 ha bude do 31.12.2021 kompenzováno pachtovné ve výši 3.844 Kč. Roční pachtovné v tomto období po kompenzaci činí 39.409 Kč.
4. Pachtovné za poměrnou část hospodářského roku 2020 (tj. 1.4.-30.9.) činí 19.704,50 Kč a je splatné do 31.12.2020.
5. Smluvní strany sjednaly, že propachtovatel je oprávněn po uplynutí každých 5ti let pachtu provést změnu výše pachtovného s ohledem na platné právní předpisy, míru inflace nebo s ohledem na obvyklé pachtovné v té době. Toto oznámení musí být doručeno pachtýři nejpozději 3 měsíce před uplynutím 5 let pachtu a dále pak každý rok.
6. Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, § 56a odst. 1 je nájem pozemků osvobozen od daně. Za den zdanitelného plnění je považován 1. leden a 1. říjen daného roku.
7. Pro případ prodloužení s úhradou pachtovného sjednává propachtovatel s pachtýřem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

IV.

Práva a povinnosti.

1. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování zemědělské výroby.
2. Pachtýř se 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 odpovídajícím 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 změnil 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 k věci 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.

Dohoda o ukončení pachtovní smlouvy

1. Město Jičín a Bc. Petr Mráz uzavřeli dne 27.5.2015 pachtovní smlouvu včetně dodatku č.1 (užívání studny) a č.2 (rozšíření pachtu o další 3 ha), jejichž předmětem jsou pozemky shodné s předmětem tohoto pachtu. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Dne 27.7.2016 vyslovila Rada města Jičína souhlas s podpachtem pro Farmu Jetel s.r.o.. Nový podpachtýř požádal o uzavření nové pachtovní smlouvy s čímž pachtýř vyslovil souhlas.
2. Dohodou smluvních stran č. 1 a č. 3 tato pachtovní smlouva ukončuje ke dni účinnosti této smlouvy původní pachtovní smlouvu ze dne 27.5.2015 ve znění pozdějších dodatků. Smluvní strany č. 1 a č. 3 prohlašují a zavazují se, že vypořádají veškeré vzájemné pohledávky a závazky z ukončené pachtovní smlouvy do 2 měsíců od účinnosti této smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. 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.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech 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.
4. 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.
5. 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

V Jičíně dne

.....
Město Jičín
JUDr. Jan Malý

.....
Farma Jetel s.r.o.
Bc. Petr Mráz

V Jičíně dne

.....
Bc. Petr Mráz