

PACHTOVNÍ SMLOUVA

č. OMAJ-SMV/PACH/002168/2020/Plh,

kteřou uzavřely v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

tyto smluvní strany :

- 1) statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc, zastoupené náměstkem primátora Mgr. Matoušem Pelikánem, IČ 00 29 93 08, DIČ CZ00299308, jako propachtovatel**

a

- 2) Bui Van Duy, s.r.o., se sídlem Šlechtitelů 876/4c, Holice, 779 00 Olomouc, zastoupená jednatelem BUI VAN DUY, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 66781, IČ 05243335, DIČ CZ05243335, jako pachtýř.**

I.

Předmět a účel pachtu

1. Statutární město Olomouc má ve svém vlastnictví pozemky parc. č. 1678/32 orná půda o výměře 8601 m², parc. č. 1678/42 orná půda o výměře 5 m², parc. č. 1687/1 ostatní plocha o výměře 7510 m², parc. č. 1688/2 orná půda o výměře 566 m², parc. č. 1689/1 orná půda o výměře 4207 m², parc. č. 1690/1 orná půda o výměře 2417 m², parc. č. 1691 orná půda o výměře 4275 m², parc. č. 1692/1 orná půda o výměře 1637 m², parc. č. 1693 orná půda o výměře 4406 m², vše v k. ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc.
2. Touto smlouvou propachtovatel přenechává pachtýři k užívání a požívání pozemek parc. č. 1689/1 orná půda o výměře 4207 m², pozemek parc. č. 1691 orná půda o výměře 4275 m², pozemek parc. č. 1693 orná půda o výměře 4406 m², pozemek parc. č. 1692/1 orná půda o výměře 1637 m², pozemek parc. č. 1688/2 orná půda o výměře 566 m², pozemek parc. č. 1678/42 orná půda o výměře 5 m², část pozemku parc. č. 1690/1 orná půda o výměře 1850 m², část pozemku parc. č. 1678/32 orná půda o výměře 890 m², část pozemku parc. č. 1687/1 ostatní plocha o výměře 4320 m²,

vše dle snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, za účelem provozování zahradnictví a zemědělské výroby. Touto smlouvou je ujednáno zemědělský pacht.

II. Doba pachtu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 11. 2020.

III. Pachtovné

1. Pachtovné za užívání a požívání předmětu pachtu je smluvními stranami ujednáno ve výši **53.462,- Kč bez DPH ročně**. Ke sjednané výši pachtovného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a vystaven daňový doklad v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Roční pachtovné se sjednává v režimu ročního dílčího plnění se splatností předem do 31. 1. příslušného kalendářního roku a bude hrazeno na účet propachtovatele č. 9021-1801731369/0800, var. symbol 4120101985 u České spořitelny, a.s. nebo v hotovosti. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den 1. 1. příslušného kalendářního roku. **Pachtovné za rok 2020 ve výši 8.934,75 Kč bez DPH** je splatné do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Za den uskutečnění zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den uzavření této smlouvy. Pachtovné je zapláceno připsáním peněžní částky na výše uvedený účet propachtovatele nebo přijetím peněžní částky v hotovosti pokladnou propachtovatele.
3. V případě prodlení platby pachtovného se pachtýř zavazuje uhradit propachtovateli úrok z prodlení tak, jak je uvedeno v ustanovení § 1970 občanského zákoníku.
4. Pachtýř bere na vědomí, že shora ujednané pachtovné bude platit propachtovateli nejméně do 31. 12. 2020. Dále se ujednává, že propachtovatel je oprávněn provést nejpozději do 30. 6. každého kalendářního roku počínaje rokem 2021 přepočtení dohodnutého ročního pachtovného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočten proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem a pachtýř se zavazuje platit takto upravené pachtovné. Sdělení o provedení přepočtu pachtovného na příslušný kalendářní rok zašle propachtovatel pachtýři vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen předmět pachtu užívat a požívat výlučně k účelu ujednanému v čl. I. odst. 2 této smlouvy. Pachtýř pečuje o předmět pachtu jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe, pachtýř je povinen zejména:

- a) dodržovat při provozování zemědělské výroby na předmětu pachtu platné právní předpisy Evropské unie a České republiky, zejména právní předpisy týkající se zemědělské výroby a navazujících činností, ochrany půdního fondu a životního prostředí; pachtýř nese veškerou odpovědnost za jejich porušení,
 - b) hospodařit na předmětu pachtu způsobem založeným na střídání plodin a hnojení minerálními a organickými hnojivy ve dvou a čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin, dále zajišťovat ochranu proti škůdcům a plevelům, provádět podle podmínek sběr kamene,
 - c) realizovat vhodná protierozní opatření, a to organizační, technická, agrotechnická a vegetační, a dodržovat i podmínky standardů Dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy, tyto standardy jsou uveřejněny na webových stránkách Ministerstva zemědělství České republiky www.eagri.cz v sekci „Dotace → Kontroly podmíněnosti Cross Compliance“,
 - d) v případě znečištění či kontaminace předmětu pachtu znemožňující jeho užívání v souladu s účelem této smlouvy tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace, tuto povinnost má pachtýř i tehdy, pokud ke znečištění či kontaminaci došlo činnostmi třetích osob; není-li uvedení předmětu pachtu do původního stavu možné, a došlo-li ke znečištění či kontaminaci činnostmi pachtýře, je pachtýř povinen nahradit propachtovateli škodu tím vzniklou,
 - e) pokud jsou na předmětu pachtu umístěna meliorační zařízení, pečovat o ně a zajišťovat jejich údržbu a opravy, vše na vlastní náklady,
 - f) provádět veškerou údržbu rostlinstva vzešlého na předmětu pachtu, zejména travnatých ploch, stromů a keřů, včetně ořezu větví a kácení stromů a keřů, vše na své náklady a bez nároku na úhradu těchto nákladů. Ořez větví a kácení stromů a keřů je pachtýř povinen provést zejména je-li jejich stavem ohrožen život či zdraví nebo hrozí-li škoda nebo je-li jejich stavem podstatně omezeno obvyklé užívání sousedních pozemků. V případech, kdy je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nezbytné ke kácení povolení orgánu ochrany přírody, je pachtýř povinen k žádosti o povolení ke kácení doložit písemný souhlas propachtovatele s kácením.
2. Pachtýř se seznámil se stavem předmětu pachtu a v tomto stavu jej přebírá dnem vzniku pachtu, tj. dnem 1. 11. 2020.
 3. Pachtýř bere na vědomí, že na předmětu pachtu se nachází betonové panely, které je pachtýř povinen nejpozději při skončení pachtu odstranit.
 4. Pachtýř bere na vědomí, že se na předmětu pachtu nachází kanalizační řady ve vlastnictví propachtovatele, umístění kanalizačních řadů je zakresleno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V ochranném pásmu kanalizačních řadů je pachtýř oprávněn provádět činnosti uvedené v ustanovení § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, pouze s písemným souhlasem provozovatele kanalizace, kterým je společnost MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
 5. Pachtýř dále bere na vědomí, že užívání předmětu pachtu za účelem ujednaným touto smlouvou není v souladu s podmínkami Územního plánu Olomouc a pacht může být z tohoto důvodu vypovězen.
 6. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu propachtovat jinému ani přenechat jinému k užívání nebo činit kroky směřující ke změně druhu propachtovaného pozemku nebo změnit hospodářské určení předmětu pachtu anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího písemného souhlasu.

7. K budování staveb, umístování zařízení a vysazování trvalých porostů na předmětu pachtu není pachtýř oprávněn.
8. Veškeré změny předmětu pachtu zajišťuje pachtýř s předchozím písemným souhlasem propachtovatele s péčí řádného hospodáře svým nákladem a kapacitou. Pachtýř nemá nárok na úhradu nákladů, které v souvislosti s těmito změnami vynaložil, ani nárok na vyrovnání zhodnocení, pokud změnami na předmětu pachtu došlo k jeho zhodnocení, a to ani při skončení pachtu.
9. Pachtýř je povinen strpět věcná břemena, jimiž je zatížen předmět pachtu. V případě budování inženýrských sítí na předmětu pachtu a po dobu oprav a údržby inženýrských sítí na předmětu pachtu je pachtýř povinen za tímto účelem umožnit přístup na předmět pachtu a strpět jejich vybudování, opravu, údržbu. Pachtýř bere na vědomí i možnost realizace jiných investičních akcí na předmětu pachtu, z důvodu realizace investiční akce bude dána pachtýři výpověď pachtu nebo uzavřen dodatek k této smlouvě o změně předmětu pachtu.
10. Užívá-li pachtýř v souvislosti s užíváním předmětu pachtu veřejně přístupné účelové komunikace – polní cesty (dále jen polní cesty) ve vlastnictví propachtovatele, je povinen udržovat je v provozuschopném stavu, tj. provádět jejich údržbu a nezbytné opravy, i když nejsou předmětem pachtu.
11. Nacházejí-li se na předmětu pachtu rozorané polní cesty, zavazuje se pachtýř v případě potřeby spolupracovat s propachtovatelem při jejich obnově a uzavřít dle návrhu propachtovatele dodatek k této smlouvě o změně předmětu pachtu spočívající ve vyjmutí polních cest z předmětu pachtu.
12. Pachtýř je povinen umožnit a strpět vstup propachtovatele, případně jím pověřených osob na předmět pachtu za účelem provedení místního šetření nebo provedení geodetických prací.
13. Pachtýř je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu zemědělského pachtu v rámci jím realizované rostlinné výroby vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a obdobných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží pachtýři.
14. Pozemky, které jsou předmětem pachtu, jsou honebními pozemky, vyjma pozemků uvnitř hranice současně zastavěného území obce, dále pozemků zastavěných, sadů, zahrad a školek řádně ohrazených, oplocených pozemků sloužících k farmovému chovu zvířete. Pachtýř je povinen umožnit na honebních pozemcích výkon práva myslivosti a dodržovat ustanovení § 10 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

V. Skončení pachtu

1. Pacht ujednaný touto smlouvou skončí písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran nebo dohodou smluvních stran.
2. Výpovědní doba je dvouměsíční ke dni 1. 10. běžného kalendářního roku a počítá se ode dne 1. 10. následujícího po dojití výpovědi druhé straně, došla-li výpověď dne 1. 10., pak od tohoto dne. Pacht skončí uplynutím výpovědní doby.
3. Propachtovatel má dále právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, a to:
 - a) z důvodu realizace investiční akce na předmětu pachtu,
 - b) v případě, že pachtýř neuzavře dodatek k této smlouvě o změně předmětu pachtu z důvodu realizace investiční akce na předmětu pachtu.Výpovědní doba se počítá od posledního dne měsíce, v němž výpověď došla druhé straně. Pacht skončí uplynutím výpovědní doby.
4. Propachtovatel má dále právo vypovědět pacht bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) pachtýř i přes písemnou výstrahu užívá předmět pachtu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,

- b) pachtýř nezaplatí i přes písemné upomenutí splatné pachtovné nebo daň z nemovitých věcí,
 - c) pachtýř předmět pachtu propachtuje jinému nebo přenechá jinému k užívání nebo činí kroky směřující ke změně druhu propachtovaného pozemku nebo změni hospodářské určení předmětu pachtu anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího písemného souhlasu,
 - d) pachtýř porušuje povinnost udržovat polní cesty v provozuschopném stavu vyplývající z čl. IV. odst. 10 této smlouvy,
 - e) pachtýř nesplní závazek vyplývající z čl. IV. odst. 11 této smlouvy,
 - f) předmět pachtu pachtýř neužívá.
- Pacht v těchto případech skončí dnem dojití výpovědi pachtýři.
3. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití výpovědi se má za to, že došla třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.
 4. Pachtýř je povinen při skončení pachtu, bude-li to propachtovatel požadovat, předmět pachtu vyklidit a uvést do původního stavu na své náklady. Uvedením do původního stavu se rozumí odstranění veškerých staveb včetně oplocení a odstranění veškerých změn předmětu pachtu včetně terénních úprav. Pokud tak pachtýř neučiní ve lhůtě stanovené propachtovatelem, bere na vědomí, že odstranění provede propachtovatel na náklady pachtýře. Odstranění staveb je pachtýř povinen provést v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, popř. se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

VI.

Zveřejnění a schválení právního jednání

Propachtovatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 30. 4. 2020 a z úřední desky sejmuto dne 19. 5. 2020, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“.

Propachtovatel současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 8. 6. 2020.

VII.

Vyhotovení smlouvy

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží propachtovatel a jedno vyhotovení pachtýř.
2. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
3. Pachtýř je povinen písemně sdělit propachtovateli změnu názvu, sídla, přeměnu právnické osoby a vstup do likvidace, a to do jednoho měsíce od vzniku změny.

4. Pachtýř bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv).
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, který je sjednán jako den započetí pachtu dle čl. II. této smlouvy, přičemž nezbytnou podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy je její uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Propachtovatel:

Pachtýř:

statutární město Olomouc
zastoupené náměstkem primátora
Mgr. Matoušem Pelikánem

Bui Van Duy, s.r.o.
zastoupená jednatelem
BUI VAN DUY