

## Smlouva o zemědělském pachtu

uzavřená dle ust. § 2332 a násl. a § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

- 1) **Povodí Moravy, s.p.**, se sídlem Dřevařská 932/11, Veverí, 602 00 Brno, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 13565, zastoupený **Ing. Marií Kutílkovou**, ředitelkou závodu Dyje, se sídlem závodu v Náměšti nad Oslavou, Husova 760, PSČ 675 71, IČ: 70890013, DIČ: CZ70890013  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., [redacted]  
(dále jen „propachtovatel“)

a

- 2) **AGRO Mikulovice, s.r.o.**, se sídlem Jevišovice 102, 671 53 Jevišovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 78852, zastoupená [redacted], jednatelem, IČ: 25573756, DIČ: CZ25573756  
Bankovní spojení: [redacted]  
Kontaktní osoba: [redacted], tel.: [redacted], e-mail: [redacted]  
(dále jen „pachtýř“)

se níže uvedeného data dohody na této pachtovní smlouvě:

### I.

#### Prohlášení propachtovatele

1. Propachtovatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné i s těmito pozemky:

pořadové číslo	katastrální území	LV	parcelní číslo	druh pozemku	výměra (m <sup>2</sup> )
1	Plaveč	196	1719/2	ostat.pl.	2781
2	Plaveč	196	1709	vodní pl.	303075
3	Výrovice	311	1145	vodní pl.	351273
4	Výrovice	311	1079/1	orná půda	5627

### II.

#### Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu jsou tyto části pozemků:

pořadové číslo	katastrální území	LV	parcelní číslo	druh pozemku	užívaná výměra (m <sup>2</sup> )
1	Plaveč	196	1719/2	ostat.pl.	[redacted]
2	Plaveč	196	1709	vodní pl.	[redacted]
3	Výrovice	311	1145	vodní pl.	[redacted]
4	Výrovice	311	1079/1	orná půda	[redacted]

**Celková výměra užívaných částí pozemků činí [redacted] m<sup>2</sup> (dále jen „předmět pachtu“).**

2. Účelem pachtu je umožnit pachtýři užívání předmětu pachtu k provozování zemědělské činnosti. Tato činnost je v souladu s předmětem podnikání pachtýře a v souladu s obecně uznávanými postupy zemědělské praxe.

3. Propachtovatel účinností této smlouvy přenechává k užívání předmět pachtu pachtýři na sjednanou dobu, za dohodnutou výši pachtu a pachtýř předmět pachtu, ke dni účinnosti této smlouvy přebírá a zavazuje se jej užívat výhradně k účelu stanovenému v odst. 2 a platit řádně a včas pachtovné.
4. Pachtýř prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.
5. Pachtýř byl se stavem předmětu pachtu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět pachtu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý, a že bere na vědomí povinnosti uvedené v čl. V a je s nimi srozuměn.
6. Pachtýř je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat propachtovatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména o převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.

### III. Doba pachtu

1. Propachtovatel přenechává pachtýři předmět pachtu na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2025.**
2. Pachtovní rok dle této smlouvy je kalendářní rok.
3. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti pachtýře smluvní jednání za účelem možného prodloužení platnosti této pachtovní smlouvy, případně uzavření nové pachtovní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o konkludentním obnovení pachtu se nepoužije.
5. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné pacht ukončit:
  - a) dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu tak, že výpověď musí být druhé smluvní straně doručena nejpozději 6 měsíců před skončením pachtovního roku; výpovědní lhůta počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
  - c) odstoupením od smlouvy ze strany propachtovatele z důvodu podstatného porušení povinností pachtýře, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle pachtýři.
6. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí:
  - a) prodlení s úhradou pachtovného delšího než 30 dnů,
  - b) užívání předmětu pachtu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě,
  - c) porušení kterékoliv povinnosti pachtýře uvedeného v článku V. této smlouvy.
7. Smluvní strany sjednávají, že propachtovatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:
  - a) na návrh pachtýře či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek pachtýře,
  - b) pachtýř vstoupí do likvidace.
8. Pachtýř je po skončení pachtu povinen předmět pachtu uvést do původního stavu, není-li to možné, pak do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, předmět pachtu vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat propachtovateli, a to nejpozději do deseti dnů od skončení pachtu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s předáním předmětu pachtu propachtovateli je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč. Smluvní pokutu je pachtýř povinen uhradit propachtovateli nezávisle na tom, zda propachtovateli vznikla škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
9. Pachtýř dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět pachtu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 8 tohoto článku, je propachtovatel oprávněn předmět pachtu vyklidit a odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu pachtu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na pachtýři, který se zavazuje tyto náklady do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je propachtovatel oprávněn účtovat pachtýři smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

10. O převzetí předmětu pachtu po podpisu této smlouvy a o předání předmětu pachtu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.

#### IV. Pachtovné

1. Výše ročního pachtovného je stanovena dohodou smluvních stran na částku **8 601 Kč** za kalendářní rok. Minimální výše pachtovného činí 1 000 Kč za každý i započatý kalendářní rok.
2. Předmětem této smlouvy je rovněž **narovnání vzájemného vztahu** mezi propachtovatelem a pachtýřem, který předmět pachtu užíval bez právního důvodu již před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu pachtu pachtýřem bez právního důvodu v době od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020 náleží propachtovateli finanční náhrada v celkové výši **25 803 Kč**. Finanční náhrada bude propachtovatelem vyúčtována společně s pachtovným za rok 2021.
3. Pachtovné za rok 2021 bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů od uzavření této smlouvy. V následujících letech bude pachtovné vyúčtováno vždy do konce měsíce dubna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní a platba bude uhrazena dnem připsání příslušné finanční částky na účet propachtovatele.
4. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
5. V případě prodloužení pachtýře s úhradou pachtovného či náhrady za užívání předmětu pachtu bez právního důvodu má propachtovatel právo účtovat pachtýři úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování pachtovného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka pachtovného platná v předchozím kalendářním roce. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvním stranám známa v době splatnosti pachtovného, zaplatí propachtovatel pachtovné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného pachtovného, odpovídající míře inflace, mu bude propachtovatelem zpětně doúčtován po oficiálním zveřejnění míry inflace. Pachtovné, včetně zvýšení pachtovného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet pachtovného v následujícím kalendářním roce.
7. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je dále oprávněn jednostranně změnit výši pachtovného v případě změny cenových či jiných obdobných předpisů, týkajících se výše pachtovného nebo cen pozemků. Článek IV. odst. 5 této smlouvy tím není dotčen.
8. Pachtýř je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbavuje pachtýře povinnosti uhradit pachtovné za příslušný pachtovní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen:
  - a) užívat předmět pachtu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě,
  - b) neprodleně uhradit škodu, kterou na předmětu pachtu způsobil,
  - c) umožnit propachtovateli provádět kontrolu předmětu pachtu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jím smluvně vázaným osobám, přístup na pozemky propachtovatele i přes předmět pachtu. Propachtovatel a jím smluvně vázané osoby jsou povinny při vstupu na pozemky i přes předmět pachtu počínat si tak, aby pachtýři nezpůsobili jakoukoli škodu. V opačném případě jsou povinni vzniklou škodu nahradit.
  - d) zabránit úniku škodlivých látek na propachtovaný pozemek a zdržet se jakéhokoliv jednání, jež by mohlo ohrozit životní prostředí, popř. znečistit vodu v toku,
  - e) uhradit veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu pachtu,
  - f) na svůj náklad udržovat předmět pachtu v řádném stavu, zajistit nezávadnou likvidaci pevných a tekutých odpadů, případných naplavenin, zajistit posečení travního porostu,
  - g) oznámit bez zbytečného odkladu propachtovateli veškeré změny, které nastaly na předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním pachtýře, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti propachtovateli vznikla,

- h) podle § 50 a § 51 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) a dle ust. § 63 zákona č. 114/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny) na předmětu pachtu strpět bezplatný průchod osob podél koryta vodních toků, tzn., že na předmětu pachtu musí být umožněn kdykoliv přístup pro všechny osoby podél koryta vodního toku, s čímž je pachtýř srozuměn a výslovně s tím souhlasí; v případě porušení tohoto ustanovení je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit,
  - i) neukládat na předmět pachtu žádný odpad a tento zde ani nespalovat,
  - j) neskladovat na předmětu pachtu nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky,
  - k) dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod. a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami,
  - l) zaplatit všechny poplatky, pokuty či vypořádat jiné sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy, samosprávy nebo soudy z důvodů porušení obecně závazných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod., pokud tyto předpisy porušil či jejich porušení jinou osobou zapříčinil nebo porušení nezabránil, ačkoli tak učinit mohl a měl; v takovém případě je pachtýř povinen zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií látek ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provedení potřebných sanačních prací,
  - m) užívat předmět pachtu v souladu se zásadami správné zemědělské praxe a v souladu s právními předpisy týkající se zemědělské výroby, ochrany půdního fondu a životního prostředí,
  - n) sdělit propachtovateli písemně změny osobních/identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů,
  - o) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu pachtu z důvodu nezbytně nutné údržby, oprav a úprav prováděných propachtovatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí.
2. Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu třetí osobě do užívání, ledaže propachtovatel písemně nevysloví s užíváním svůj souhlas.
  3. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že v případě ukončení této smlouvy nebude pachtýř po propachtovateli požadovat žádnou kompenzaci za investice uskutečněné do předmětu pachtu v souladu s účelem této smlouvy.
  4. Pachtýř není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu pachtu, nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru, těžit z něj bez souhlasu propachtovatele zeminu nebo jinak podstatně měnit konfiguraci terénu a odstraňovat z něj stromy nebo keře bez předchozího souhlasu **provozu Znojmo**, Krapkova 3103/102, 671 81 Znojmo, e-mail: [REDACTED], a ekologa závodu Dyje Povodí Moravy, s.p. Pachtýř není oprávněn provádět na předmětu pachtu jakékoli stavební úpravy a umisťovat trvalá zařízení včetně oplocení. Pachtýř nesmí bez souhlasu propachtovatele vysazovat na předmětu pachtu trvalé porosty.
  5. Propachtovatel neodpovídá pachtýři ani třetím osobám, nacházejícím se na předmětu pachtu, za případné škody (včetně škod na majetku) vzniklé v důsledku neodvratitelných událostí a dále ani za škody způsobené na předmětu pachtu nebo majetku pachtýře rozlitím vody, dále vysokým či nízkým stavem vody v toku, v důsledku ledových jevů, pádem větví, naplavenin apod. a dále ani jednáním třetích osob.
  6. Propachtovatel nenese žádnou odpovědnost za znemožněnou či neúplnou sklizeň a dále za škody způsobené na mechanizaci a technickém vybavení pachtýře při provádění činností vyplývajících z této smlouvy.
  7. Propachtovatel v případě porušení povinností pachtýře dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní pachtýře na toto porušení, a stanoví pachtýři přiměřenou lhůtu k nápravě.
  8. Propachtovatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět pachtu. Propachtovatel je povinen při vstupu na předmět pachtu počínat si tak, aby pachtýři nezpůsobili jakoukoli škodu. V opačném případě je povinen vzniklou škodu nahradit

## VI.

### Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které pachtýři vyplývají z této smlouvy, má propachtovatel právo, není-li stanoveno jinak, účtovat pachtýři smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ, a to nezávisle na tom, zda vznikla propachtovateli škoda. V případě, že pachtýř ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je propachtovatel navíc

oprávněn účtovat pachtýři smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.

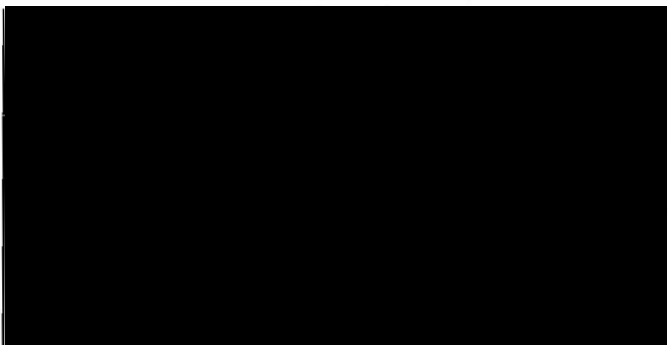
2. Sjednané majetkové sankce nezbavují pachtýře odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany propachtovatele samostatně a nemají vliv na právo propachtovatele ukončit pacht před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že pacht dle této smlouvy nebude zapsán do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2333 občanského zákoníku.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle.
7. Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Propachtovatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy, pachtýř obdrží 1 vyhotovení této smlouvy.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv uveřejní propachtovatel.

V Jevišovicích dne 7. 12. 2020

Pachtýř:  
**AGRO Mikulovice, s.r.o.**



ředitelka závodu Dyje

