



Spis: MaP 532/2021

Č. j.: MUCH 96213/2021



P A C H T O V N Í S M L O U V A

číslo MaP/13964/2021-ZEM

uzavřená podle § 2332 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku

m e z i

účastníky této pachtovní smlouvy (dále jen „*smlouva*“), kterými jsou následující smluvní strany:

Propachtovatel: město Cheb
Sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb, PSČ 350 20
IČO/DIČ: 00253979 / CZ00253979
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Cheb
číslo účtu: 19-528331/0100
Zastoupený: na základě „Směrnice č. 10/2014 Organizační řád Městského úřadu Cheb“, ve znění pozdějších předpisů, vedoucím odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb,
Ing. Vlastimilem Habětínkem
(dále jen „*propachtovatel*“)

na straně jedné

a

Pachtýř: Velkostatek Hůrka, s.r.o.
Sídlo: Klest 19, 350 02 Cheb
IČO/DIČ: 29123968/CZ29123968
zapsáno ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Plzni, sp. zn. C 26884
Zastoupený jednatelem společnosti: Ing. Jiřím Vackem
(dále jen „*pachtýř*“)

na straně druhé

v následujícím znění:

Článek 1 **Prohlášení propachtovatele**

Propachtovatel je vlastníkem níže uvedených pozemků (dále jen „*nemovité věci*“ nebo také jako „*blok pozemků I.*“ a „*blok pozemků II.*“):

blok pozemků I.

- pozemek parcelní číslo 909 – orná půda o výměře 55551 m²,
- pozemek parcelní číslo 911 – trvalý travní porost o výměře 8235 m²,
- pozemek parcelní číslo 941 – trvalý travní porost o výměře 8606 m²
- pozemek parcelní číslo 942 – trvalý travní porost o výměře 66319 m²,

blok pozemků II.

- pozemek parcelní číslo 814 – ostatní plocha o výměře 1836 m²,
- pozemek parcelní číslo 818 – trvalý travní porost o výměře 11413 m²,
- pozemek parcelní číslo 822 – ostatní plocha o výměře 1488 m²
- pozemek parcelní číslo 829 – trvalý travní porost o výměře 96825 m²,
- pozemek parcelní číslo 834 – trvalý travní porost o výměře 2026 m²,

Tyto nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, pro katastrální území Poustka u Františkových Lázní, obec Poustka, na listu vlastnictví č. 98.

Článek 2 **Předmět a účel pachtu**

1. Propachtovatel přenechává pachtýři nemovité věci uvedené v článku 1 o celkové výměře **252 299 m²**, viz situační nákres, který je přílohou této smlouvy (dále jen „*předmět pachtu*“), k užívání a požívání a pachtýř se za to zavazuje platit propachtovateli pachtovné ve výši a způsobem uvedeným v ustanovení článku 4 této smlouvy.
2. Předmět pachtu se pachtýři propachtovává v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k **provozování zemědělské výroby, a to v souladu se zákonem č. 242/2000 Sb. o ekologickém zemědělství a o změně zákona č. 368/1992 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů** (dále jen zákon o ekologickém zemědělství), **přičemž účel využití propachtované zemědělské půdy je určen výhradně výčtem zemědělských činností, uvedených v platném certifikátu zemědělského ekologického podnikatele.**
3. Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaných pozemků, jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu, a v tomto stavu je přebírá a bude udržovat.
4. Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy ze zemědělské výroby na předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.

Článek 3

Povinnosti a prohlášení pachtýře

1. Pachtýř se zavazuje:

- a) udržovat předmět pachtu po dobu trvání pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání pro účel, který byl účastníky výslovně ujednáán v čl. 2, ve sjednané výměře, ve vymezených hranicích,
- b) splňovat podmínky ekologického zemědělství po celou dobu platnosti pachtovní smlouvy. Skončí-li platnost certifikátu dokládajícího status ekologického podnikatele v průběhu pachtu, je pachtýř povinen doložit propachtovateli nový certifikát nejdéle do doby 90 dnů od skončení platnosti původního certifikátu.
- c) neprodleně oznámit propachtovateli skutečnosti, které mají bezprostřední vliv na změnu statusu pachtýře, co by ekologického podnikatele,
- d) uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku ročního pachtovného v případě, že neprodleně neoznámil propachtovateli skutečnost, že pozbyl statut ekologického podnikatele,
- e) užívat a požívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře a v souladu se zásadami správné zemědělské praxe, tak že bude dodržovat platné právní předpisy Evropského společenství a České republiky týkající se zemědělské výroby, ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí, zejména v oblasti plašení zvěře při pohybu zemědělské techniky na předmětu pachtu ve smyslu ochrany polních a lučních druhů živočichů, a udržování přirozených biokoridorů na celé ploše předmětu pachtu,
- f) dbát na minimalizaci vzniku eroze, udržovat úrodnost půdy, pravidelně střídát plodiny, v přiměřené míře hnojit organickými a minerálními hnojivy a zajišťovat ochranu proti přemnožení škůdců a plevelů podle zásad správné agrotechniky a správné zemědělské praxe,
- g) svou činností nepoškozovat či likvidovat geodetické značky, hranice, přirozené rozhraní, či krajinné prvky nalézající se na pozemcích,
- h) na základě žádosti informovat propachtovatele o stavu pozemků, zejména o jejich vyhnojení, používání ochranných prostředků a stavu eroze,
- i) neprovádět bez předchozího souhlasu propachtovatele na pozemcích výsadbu trvalých porostů,
- j) nepropachtovat propachtovanou věc k užívání třetí osobě,
- k) provádět se souhlasem propachtovatele běžné úpravy pozemků na své náklady a pečovat o meliorační zařízení, jsou-li na propachtovaných pozemcích umístěna,
- l) neprovádět bez předchozího souhlasu propachtovatele žádné stavby na předmětu pachtu,
- m) nezměnit hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu,
- n) řádně a včas platit za užívání předmětu pachtu pachtovné ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou,
- o) umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaných pozemků, (o této kontrole propachtovatel pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí)
- p) v případě znečištění či kontaminace předmětu pachtu znemožňující jeho užívání v souladu s účelem této smlouvy je pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace. Tuto povinnost má pachtýř i tehdy, pokud k uvedeným událostem došlo činnostmi třetích osob,

- q) vyklidit předmět pachtu ke dni skončení pachtu bez náhrady a předat ho propachtovateli v řádném stavu; nesplní-li pachtýř tento závazek, je poté povinen do 30 dnů po skončení pachtu zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši odpovídající sjednanému ročnímu pachtovnému za užívání předmětu pachtu a dále zaplatit propachtovateli náklady vzniklé s uvedením pozemků do řádného stavu,
- r) uzavřít na své náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou propachtovateli a všem třetím osobám v souvislosti s jeho činností na předmětu pachtu, včetně škod způsobených v důsledku stékající vody z předmětu pachtu, škod způsobených v důsledku pohybu hospodářských zvířat ve vlastnictví pachtýře i škod způsobených na veřejně přístupných pozemních komunikacích spočívajících v narušení jejich konstrukčních vrstev či jejich znečištěním v důsledku provozu zemědělské techniky ve vlastnictví pachtýře. Toto pojištění je pachtýř povinen udržovat po celou dobu trvání pachtu. V případě neuzavření pojištění odpovědnosti se pachtýř výslovně zavazuje uhradit bezodkladně veškeré škody způsobené škody propachtovateli a všem třetím osobám na vlastní náklady v penězích, a to do deseti pracovních dnů po jejich vyčíslení a doručení oznámení o výši způsobené škody do dispoziční sféry pachtýře. Pachtýř odpovídá propachtovateli i za škody, které způsobí na propachtovaných pozemcích jeho pracovníci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které budou na propachtovaných pozemcích s vědomím pachtýře.
2. Pachtýř prohlašuje: že ke dni podpisu této smlouvy je zemědělcem podnikajícím v ekologickém zemědělství se statutem ekologického podnikatele, který je držitelem rozhodnutí Ministerstva zemědělství ČR o registraci podle § 6 odst. 8) zákona o ekologickém zemědělství a je osobou zapsanou v seznamu vedeném Ministerstvem zemědělství ČR na základě zákona o ekologickém zemědělství umožňujícím dálkový přístup, jako ekologický podnikatel.

Článek 4 **Pachtovné a způsob jeho úhrady**

1. Roční pachtovné je na základě nabídkové ceny ve výběrovém řízení formou elektronické aukce stanoveno smluvně a činí **204 324 Kč/kalendářní rok/předmět pachtu**, slovy **dvě stě čtyři tisíc tři sta dvacet čtyři** korun českých.
2. Pachtovné je splatné najednou v jedné splátce, vždy předem k **31. březnu** kalendářního roku v pokladně Městského úřadu Cheb nebo na účet propachtovatele vedený u Komerční banky v Chebu, **číslo bankovního účtu 19-528331/0100, variabilní symbol 3154013964**.
3. Poměrná část pachtovného za rok **2021** ve výši **17 027 Kč**, slovy sedmnáct tisíc dvacet sedm korun českých, bude uhrazena složenou finanční jistinou v částce 40 000 Kč. Zbývající část složené finanční jistiny ve výši 22 973 Kč bude vrácena na účet pachtýře po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, nejpozději však do 10. prosince 2021.
4. Při prodlení s placením je pachtýř povinen zaplatit úrok z prodlení z částky dlužného pachtovného, který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.

Článek 5

Změny pachtovní smlouvy

Propachtovatel si vyhrazuje právo, v souladu s obecně platnými předpisy nebo usneseními samosprávných orgánů města Cheb, změnit sjednané pachtovné. Změna pachtovného, jakož i jiné změny této smlouvy budou provedeny písemně, formou dodatku ke smlouvě. Pokud nebudou pachtýřem akceptovány změny této smlouvy navržené propachtovatelem s odvoláním na právní předpisy, na smluvní ujednání a na změny výše pachtovného, propachtovatel smlouvu vypoví.

Článek 6

Doba a podmínky pachtu

1. Předmět pachtu se propachtovává od **01.12.2021** na dobu, **po kterou bude mít propachtovatel status ekologického podnikatele.**
2. Tato smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu vždy k 1. říjnu běžného roku, výpovědí doručnou druhé straně nejpozději šest měsíců před tímto datem. Šesti měsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Propachtovatel je oprávněn kdykoli odstoupit od této smlouvy, užívá-li pachtýř přes písemnou výstrahu předmět pachtu v rozporu s ujednáními této smlouvy nebo neplní-li své závazky z této smlouvy mu vyplývající.
4. Propachtovatel i pachtýř je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Dále je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže pachtýř neuhradí dlužné pachtovné včetně vypočteného úroku z prodlení do jednoho měsíce poté, co mu byla prokazatelně doručena urgence ohledně dluhu na pachtovném vyplývajícím z této smlouvy. Propachtovatel je rovněž oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě nesplnění povinností pachtýře dle ustanovení článku 3 písm. a), b) a r).

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato pachtovní smlouva byla sepsána v souladu se „Zásadami realizace pronájmů, propachtování, výpůjček a výpros pozemků ve vlastnictví města Cheb č. 2/2019“ schválenými usnesením Rady města Chebu RM č. 16/1/2019 dne 10.01.2019, a na základě usnesení RM č. 607/19/2021, ze dne 04.11.2021, a po předchozím zveřejnění záměru propachtování předmětu pachtu ze dne 23.09.2021, č. j.: MUCH/77365/2021-MaP a záměru ze dne 23.09.2021, č. j.: MUCH/77379/2021-MaP, na úřední desce Městského úřadu Cheb v době od 24.09.2021 do 22.10.2021. Záměry propachtování předmětu pachtu formou veřejné elektronické aukce byly schváleny usnesením RM č. 506/17/2021, ze dne 23.09.2021.
2. Pachtýř prohlašuje, že jako pachtovné za předmět této smlouvy nabídl ve výběrovém řízení formou elektronické aukce u pozemků označených jako blok I částku 107 111 Kč/kalendářní rok/předmět pachtu a u pozemků označených jako blok II částku 97 213 Kč/kalendářní rok/předmět pachtu.

3. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
4. Změny, úpravy a doplňky této smlouvy jsou možné na základě odsouhlasení obou smluvních stran pouze formou písemného dodatku, který potvrdí oprávnění zástupci obou smluvních stran. Jakákoli ústní ujednání jsou neplatná.
5. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
6. Smluvní strany se dohodly, že délka promlčecí lhůty k uplatnění všech práv smluvních stran z této smlouvy vyplývajících bude deset let od doby, kdy práva mohla být uplatněna poprvé.
7. Smluvní strany ujednaly, v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud propachtovatele.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Propachtovatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, jeden stejnopis obdrží pachtýř a jeden stejnopis obdrží propachtovatel.
10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právnímu jednání zcela svéprávné, že tato smlouva je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoliv v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ji podepisují.

V Chebu dne

V Chebu dne

.....
město Cheb
Ing. Vlastimil Habětínek
vedoucí odboru majetkoprávního
Městského úřadu Cheb

.....
Velkostatek Hůrka, s.r.o.
Ing. Jiří Vacek
jednatel společnosti

Pachtovní smlouva č. MaP/13964/2021-ZEM