

## PACHTOVNÍ SMLOUVA

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

### **Lesy České republiky, s.p.**

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,  
vložka 540

zastoupený: [REDACTED]

[REDACTED] na základě pověření ze dne 4.1.2021.

kontaktní osoba: [REDACTED]

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka České Budějovice  
číslo účtu: 115-9512270267/0100

(dále jako „*propachtovatel*“) na straně jedné

**a**

### **Bohemialov s.r.o.**

se sídlem Nepoměřice 59, PSČ 28511

IČO: 27159345

DIČ: CZ27159345

zapsaná v obchodním rejstříku vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 100805

zastoupená: Kamilem Kvasničkou, jednatelem společnosti

e-mail: [REDACTED], tel.: [REDACTED]

(dále jako „*pachtýř*“) na straně druhé

(propachtovatel a pachtýř dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Pachtovní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

## I. Předmět smlouvy

1. Propachtovatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k nemovité věci, která je ve vlastnictví České republiky, a to stavbě hráze vodního díla VN Všesoky:

Typ stavby	Způsob využití	Katastrální území	LV	Obec	Pozn.
<b>vodní dílo</b>	hráz ohrazující umělou vodní nádrž	Všesoky	16	Chlístovice	stavba hráze na celkové výměře 7 188 m <sup>2</sup>

a dále k pozemkům:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	Obec	LV
<b>699/2</b>	vodní plocha	20 563	Všesoky	Chlístovice	16
<b>Celkem:</b>		<b>20 563</b>			

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora (dále také „**předmět pachtu**“).

2. VN Všesoky je evidovaná propachtovatelem pod evidenčním číslem IMA 753591, a to včetně funkčních zařízení, zahrnujících též hráz, bezpečnostní přeliv, nádrž, technická zařízení umožňující regulovat vodní hladinu. Tato zařízení jsou rovněž součástí předmětu pachtu.
3. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři předmět pachtu uvedený v odst. 1 tohoto článku smlouvy k dočasnému úplatnému užívání a požívání. Veškeré věci, záležitosti či jednání související s užíváním a požíváním předmětu pachtu je povinen obstarat pachtýř, a to na svůj náklad.
4. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu pachtu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
5. Pachtýř prohlašuje, že se se stavem předmětu pachtu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k ujednanému účelu. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu pachtu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
6. Z pachtu je vyňato právo výkonu myslivosti a právo těžby nerostů.

## II. Účel pachtu

Pachtýř se zavazuje předmět pachtu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat a požívat výlučně k extenzivnímu chovu ryb, a to konkrétně chovu ryb založeném na potravní nabídce vodní nádrže, vše v souladu s příslušnými právními předpisy.

### III.

#### Pachtovné

1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za předmět pachtu pachtovné ve výši **25.000 Kč (slovy: Dvacetpět tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok.**  
K pachtovnému bude připočtena DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Jestliže pachtýř užívá předmět pachtu k uskutečnění ekonomických činností, uplatní se DPH v aktuální sazbě. Jestliže pachtýř nejpozději do nabytí účinnosti této smlouvy neposkytne propachtovateli čestné prohlášení o tom, že předmět pachtu neužívá k uskutečnění ekonomických činností a současně je veden jako plátce DPH, bude k pachtovnému připočtena DPH.
2. Propachtovatel bude pachtovné fakturovat 1x ročně, a to vždy k 31.5. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu propachtovatele. Úhrada pachtovného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky propachtovatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení pachtovního vztahu založeného touto smlouvou v průběhu roku bude výše ročního pachtovného poměrně upravena.
3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Pachtovné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Pachtovné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení pachtýři. K prvnímu zvýšení pachtovného o inflaci takto dojde s účinností od 1. 1. 2023.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen užívat a požívat předmět pachtu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.

3. Pachtýř se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu pachtu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním a požíváním.
4. Pachtýř se zavazuje neprovádět žádné úpravy předmětu pachtu či na předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
5. Pachtýř se zavazuje, že nepodá k příslušnému rybářskému orgánu podnět k zahájení řízení o vyhlášení nebo změně rybářského revíru a ani k povolení výkonu rybářského práva na předmětu pachtu podle zákona č. 99/2004 Sb., zákona o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rybářství“). Porušení tohoto ustanovení ze strany pachtýře se považuje za podstatné porušení smlouvy.
6. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli vstup na předmět pachtu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání pachtýřem v souladu s touto smlouvou.
7. Pachtýř není oprávněn umístit na předmětu pachtu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
8. Propachtovatel je oprávněn kontrolovat, jak pachtýř plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.
9. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty propachtovateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, ke kterým došlo konáním nebo opomenutím pachtýře, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů propachtovatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy propachtovatele k úhradě.
10. Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
11. Pachtýř se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu pachtu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy propachtovatele k odstranění újmy.
12. Pachtýř se zavazuje neuskładňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu pachtu. Za likvidaci (včetně odvozu) odpadu z předmětu pachtu odpovídá výlučně pachtýř. Odvoz a likvidaci provede pachtýř na vlastní náklady nejpozději do 7 kalendářních dnů od zjištění závadného stavu.
13. Pachtýř se zavazuje, že zabezpečí provozování extenzivního chovu ryb a sportovního rybolovu tak, aby nedocházelo k újmě na okolních porostech nacházejících se na pozemcích, které nejsou součástí předmětu pachtu, a dále rovněž tak, aby nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
14. Pachtýř nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne propachtovateli či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti pachtýřem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
15. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva pachtu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.

16. Pachtýř se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu pachtu nebo jeho části.
17. Pachtýř se **zavazuje plnit povinnosti vyplývající pro VN Všesoky z povolení k nakládání s povrchovými vodami**, vydaného Městským úřadem Kutná Hora dne 2.9.2017 č. j. MKH/050496/2017.
18. Pachtýř se **zavazuje řádně dodržovat manipulační řád** vypracovaný I [REDACTED] [REDACTED] ve spolupráci s [REDACTED] a schválený Městským úřadem Kutná Hora dne 2.12.2019 pod č. j. 120610/2019 Manipulovat s vodní hladinou je pachtýř oprávněn pouze za podmínky udělení pokynu propachtovatele či jiného kompetentního úřadu (vodoprávního úřadu, protipovodňové komise apod.) k manipulaci.
19. Pachtýř se **zavazuje k provádění měsíčních obchůzek vodního díla včetně vypracování zápisu** z těchto obchůzek, a to v souladu s vyhláškou č. 86/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 471/2001 Sb., o technickobezpečnostním dohledu nad vodními díly, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Metodickým pokynem MZe ČR č. 1/2010 – kapitola B. Průběh a výsledky obchůzek je pachtýř povinen zaznamenat do tiskopisu „Záznam o obchůzce“, který je přílohou č. 5 této smlouvy a tyto následně předávat průběžně propachtovateli – [REDACTED]
20. Pachtýř se zavazuje oznámit bezodkladně propachtovateli jakékoli poruchy či závady na vodním díle a současně je povinen jej bezodkladně informovat o mimořádných situacích.
21. Smluvní strany ujednaly, že pachtýř bude, s ohledem na účel stavby (revitalizace krajiny a optimalizace vodního režimu v extravilánu obce Chlístovice s využitím rybochovu založeném na potravní nabídce vodní nádrže), kompletně zajišťovat na své náklady a odpovědnost:
  - a) sečení trávy z tělesa hráze, pod hrází, včetně odstranění náletových dřevin min. 2x/rok a likvidace bylinné a dřevinné hmoty mimo objekt vodního díla, to vše v příhodné vegetační době a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
  - b) provádění drobných oprav na objektech hráze,
  - c) předložení základních údajů o rybí obsádce propachtovateli, a to vždy ke konci kalendářního roku,
  - d) vyloučení chovu a podpory vodní drůbeže a kachny divoké,
  - e) odstraňování a likvidace předmětů a hmoty zachycené či naplavené na vodním díle a nakládání s takovým odpadem v souladu se zákonem č. 451/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů,
  - f) jakost vody ve vodním díle i ve vodním toku pod vodním dílem nesmí být jakkoliv zhoršována.
22. Pachtýř se zavazuje udržovat mimo jiné čistotu a pořádek v okolí.
23. Pachtýř se **zavazuje dodržovat Závazné podmínky AOPK ČR**, které byly stanoveny rozhodnutím o poskytnutí dotace ze dne 23.11.2017. Závazné podmínky AOPK ČR jsou jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.

## V.

### Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou pachtovného se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení kterékoli z povinností pachtýře uvedených v čl. IV. této smlouvy, s výjimkou případu uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy, se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 10 % aktuálního ročního pachtovného, nejméně však 5 000 Kč<sup>1</sup>, a to za každý jednotlivý případ porušení.
3. Vznikem povinnosti pachtýře zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo propachtovatele na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
4. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

## VI.

### Trvání pachtu

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři a pachtýř od propachtovatele přebírá do dočasného úplatného užívání a požívání předmět pachtu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to na dobu určitou od **1.6.2022** do **31.5.2027** tj. na 5 let.
2. Pacht dle této smlouvy skončí:
  - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí dle odst. 3 či odst. 4 tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání pachtu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany propachtovatele v případě, že:
  - a) pachtýř je v prodlení s úhradou pachtovného o dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění propachtovatele,
  - b) pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu propachtovatele k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy,
  - c) pachtýř přenechal předmět pachtu nebo jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
  - d) pachtýř porušil ustanovení této smlouvy podstatným způsobem nebo porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývajících z této smlouvy a nezjednal nápravu, a to i přes písemné upozornění propachtovatele,
  - e) pachtýř na předmětu pachtu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
  - f) pachtýř ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět pachtu propachtoval,
  - g) předmět pachtu přestal být využitelný pro sjednaný účel pachtu.

---

<sup>1</sup> Jedná se o minimální částku, kterou je nezbytné upravit s ohledem na konkrétní případ a zejména na výši plnění a případná existující rizika.

4. Před uplynutím sjednané doby trvání pachtu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany pachtýře v případě, že:
  - a) pachtýř ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět pachtu propachtoval,
  - b) propachtovatel opakovaně porušil své povinnosti vůči pachtýři vyplývající z této smlouvy, a to i přes písemné upozornění pachtýře.
5. Ke dni skončení pachtu je pachtýř povinen odevzdat propachtovateli předmět pachtu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání a převzetí předmětu pachtu bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.
6. V případě, že ke dni skončení pachtu pachtýř nesloví rybí obsádku nebo její část, vzdává se pachtýř nároku na jakékoliv finanční vyrovnání.
7. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku (automatická obnova smlouvy).

## **VII.**

### **Criminal Compliance doložka**

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Propachtovatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesy-cr.cz](http://www.lesy-cr.cz)), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.



3. Zakladatel udělil propachtovateli dle ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, předchozí souhlas s nakládáním s určeným majetkem prostřednictvím Statutu propachtovatele ze dne 22. 3. 2021, č. j.: 14622/2021-MZE-16221, bod 6.5.3 Statutu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1.6.2022. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti 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, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1.6.2022 smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nejdříve však ke dni 1.6.2022.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 - Katastrální mapa s přesným zákresem předmětu pachtu
  - Příloha č. 2 - Povolení k nakládání s povrchovými vodami, vydané Městským úřadem Kutná Hora dne 2.9.2017 č. j. MKH/050496/2017
  - Příloha č. 3 – Rozhodnutí o poskytnutí dotace – Závazné podmínky AOPK ČR ze dne 23.11.2017
  - Příloha č. 4 - Manipulační a provozní řád vypracoval [redacted] na kterém spolupracoval s [redacted], schválený [redacted], referátem ŽP dne 2.12.2019 č. j. 120610/2019 včetně povinností TBD
  - Příloha č. 5 - Tiskopis – „záznam o obchůzce“

V Dobré Vodě u Č. Budějovic dne ..... V ..... dne .....

Za propachtovatele:

Za pachtýře:

[redacted]  
Lesy České republiky, s.p.

.....  
**Kamil Kvasnička**  
jednatel  
Bohemialov s.r.o.