

**PACHTOVNÍ SMLOUVA**

uzavřená v souladu s ust. § 2345 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „NOZ“)

**Zlínský kraj**

se sídlem Zlín, třída Tomáše Bati 21, PSČ: 761 90

IČO: 70891320

DIČ: CZ70891320

zastoupený panem Ing. Radimem Holišem, hejtmánem

bankovní spojení : PPF banka, a.s.

číslo účtu : 730090001/6000

e-mail a telefon : [pavel.dohnal@kr-zlinsky.cz](mailto:pavel.dohnal@kr-zlinsky.cz) 577 043 870

[pluharova@industryzk.cz](mailto:pluharova@industryzk.cz) 573 396 741

(dále jen „propachtovatel“)

a

**Farma Holešov s.r.o.**

se sídlem Holešov, Bořenovská 1356/11, PSČ 769 01

údaj o zápisu ve veřejném rejstříku: OR vedený u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 8745

IČO: 46993851

DIČ: CZ46993851

zastoupená Ing. Josefem Ležákem, jednatelem a Ing. Petrem Foukalem, jednatelem

bankovní spojení : xxxxx

číslo účtu : xxxxx

telefon : xxxxx

(dále jen „pachtýř“)

(společně také jen „smluvní strany“ nebo „strany“)

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

**I.****Předmět smlouvy**

- 1.1. Propachtovatel se touto smlouvou zavazuje přenechat pachtýři **pozemky příp. jejich části uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy** (dále jen „propachtované pozemky“ či jen „pozemky“) k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné.
- 1.2. Pozemky jsou určeny k realizaci projektu Strategické průmyslové zóny Holešov (dále jen „SPZ Holešov“), jejíž budování je financováno z dotačních zdrojů. Propachtovatel má zájem zabezpečit touto smlouvou využívání pozemků v období do jejich převodu investorům k realizaci jejich investičních záměrů v SPZ Holešov nebo do zřízení jiného práva investorů k pozemkům, přičemž však nesmí být ohrožen proces jednání s investory a použitelnost pozemků k přípravě a realizaci investičních záměrů v SPZ Holešov. Pachtýř má zájem o propachtování pozemků za podmínek dohodnutých v této smlouvě.

**II.****Pachtovné**

- 2.1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné ve výši **443 761,09 Kč bez DPH ročně**. Pachtovné je stanoveno na základě znaleckého posudku č. 6898/51/2022 ze dne 09. 11. 2022

vyhotoveného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, na stanovení obvyklé ceny pachtovného zemědělských pozemků.

K pachtovnému **bude připočtena daň z přidané hodnoty** v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

- 2.2. Pachtovné za období od uzavření smlouvy do 30. 9. 2023 je splatné na základě daňového dokladu vystaveného propachtovatelem do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy a činí částku odpovídající součinu 1/365 ročního pachtovného uvedeného v odst. 2.1. tohoto článku a počtu dní ve výše uvedeném období, k této částce bude připočtena DPH. V období od 1. 10. 2023 do skončení pachtu bude pachtovné placeno vždy ročně dopředu, na základě daňového dokladu vystaveného propachtovatelem do 15. 10. daného kalendářního roku, přičemž roční splátka pachtovného činí částku uvedenou v odst. 2.1. tohoto článku, k této částce bude připočtena DPH. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 30 dnů od jeho vystavení.
- 2.3. Pachtovné bude placeno bezhotovostním převodem na účet propachtovatele uvedeným v daňovém dokladu.
- 2.4. V případě prodlení pachtýře s placením pachtovného může propachtovatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
- 2.5. V případě ukončení pachtu vrátí propachtovatel pachtýři případný přeplatek na pachtovném na základě daňového dokladu vystaveného do 15 dnů od ukončení pachtu, splatného ve lhůtě 30 dnů od vystavení. Přeplatek bude vrácen na účet pachtýře uvedený v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li pachtýř předem písemně propachtovateli jiné číslo účtu pro vrácení přeplatku na pachtovném.
- 2.6. Poplatníkem daně z nemovitých věcí u propachtovaných pozemků je dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů propachtovatel. Dojde-li během doby pachtu právním předpisem ke změně výše daně z nemovitých věcí, kterou platí propachtovatel, pachtovné se zvyšuje nebo snižuje o vzniklý rozdíl, podle toho, co přichází v úvahu.
- 2.7. Pachtovné za příslušný pachtovní rok bude každoročně automaticky navyšováno o částku odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, která bude vyjádřena přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Pachtovné se považuje za zvýšené dnem doručení daňového dokladu na pachtovné za příslušný pachtovní rok, který již bude obsahovat navýšení pachtovného dle dohodnutého režimu.

### III.

#### Doba pachtu

- 3.1. Pacht se sjednává na **dobu neurčitou**.
- 3.2. Pachtovní smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí podanou kteroukoli ze smluvních stran i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pachtýř nemá nárok na uplatnění jakéhokoliv typu odškodnění v souvislosti s ukončením pachtu.
- 3.3. Pokud propachtovatel v době trvání smlouvy pozbyde vlastnické právo ke kterémukoliv ze zemědělských pozemků, které jsou předmětem smlouvy, nebo části kteréhokoliv z těchto pozemků (dále jen „dotčený pozemek“) v důsledku převodu vlastnického práva či v důsledku rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle ustanovení § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, dochází k zániku celé smlouvy, a to ke dni 1. 10. běžného roku nebo ke dni nabytí vlastnického práva k dotčenému pozemku novým vlastníkem. Propachtovatel je v důsledku pozbytí vlastnického práva k dotčeným pozemkům následně povinen vyhlásit nový záměr na propachtování pozemků, které jsou předmětem smlouvy, s výjimkou pozemků, k nimž propachtovatel již pozbyl vlastnické právo. Stejně důsledky nastanou v případě, že na dotčeném

pozemku bude prováděna výstavba infrastruktury (komunikace, plynovod, vodovod, elektrické vedení apod.) a v případě výstavby biokoridoru.

#### IV.

#### Práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře

- 4.1. Pachtýř je oprávněn a současně povinen fakticky užívat a požívat pozemky k zemědělské výrobě.
- 4.2. Pachtýř je povinen pečovat o pozemky jako řádný hospodář a dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (zejm. § 3 odst. 1), v platném znění a další obecně závazné předpisy. Pachtýř je obeznámen s tím, že pozemky se nachází v ochranném pásmu vodních zdrojů II. stupně a s povinnostmi vyplývajícími v této souvislosti zejména ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění a z opatření obecné povahy o stanovení nebo změně ochranného pásma.
- 4.3. Pachtýři náleží plodiny vzešlé na pozemcích z provozování jeho činnosti. Případné trvalé porosty na pozemcích jsou vlastnictvím propachtovatele, pachtýři pak náleží užitky z trvalých porostů po dobu pachtu. Pachtýř nesmí bez souhlasu propachtovatele vysazovat na pozemcích trvalé porosty.
- 4.4. Propachtovatel je oprávněn požadovat přístup k pozemkům za účelem kontroly, zda pachtýř užívá propachtované pozemky řádným způsobem.
- 4.5. Pachtýř je povinen propachtovatele na jeho žádost informovat o stavu propachtovaných pozemků, zejména o jejich vyhojení, používání ochranných prostředků a stavu eroze.
- 4.6. Pachtýř je oprávněn propachtovat pozemky jinému nebo jej přenechat jinému do užívání jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
- 4.7. Pachtýř je povinen dodržovat propachtovatelem vymezené přístupy k pozemkům (tzv. sjezdy), s nimiž byl pachtýř seznámen a respektuje, že přístupy k pozemkům mohou být v zájmu budování SPZ Holešov propachtovatelem měněny. Jiné přístupy k pozemkům než přístupy vymezené propachtovatelem (sjezdy) nesmí pachtýř užívat.
- 4.8. Dále není povoleno užívání komunikací SPZ Holešov v souvislosti s provozováním zemědělské výroby na pozemcích (zejm. pro pohyb zemědělské techniky). Výjimkou je nezbytné použití komunikace přilehlé k pozemkům pro případ, že vjezd na ně není možné zajistit jinak. Vznikne-li v důsledku použití jiných než vymezených sjezdů pachtýřem nebo v důsledku nepovoleného užívání komunikací SPZ Holešov pachtýřem propachtovateli škoda, je pachtýř povinen propachtovateli vzniklou škodu nahradit. Při užívání komunikací SPZ Holešov, které je povoleno touto smlouvou, je pachtýř povinen dodržovat Dopravně provozní řád SPZ Holešov.
- 4.9. Pachtýř je povinen po skončení pachtu vrátit propachtovateli pozemky podmiňnuté a nezaseté. Pokud jej pachtýř v tomto stavu propachtovateli nepředá, je propachtovatel oprávněn do tohoto stavu pozemky nechat uvést a pachtýř je povinen uhradit propachtovateli náklady tím vzniklé.
- 4.10. Pachtýř si je vědom toho, že dodržení povinností uvedené v první větě odst. 4.9. má pro propachtovatele zásadní význam a že v případě porušení této povinnosti má propachtovatel vůči pachtýři právo na náhradu škody vzniklé porušením této povinnosti. Pachtýř dále bere na vědomí, že porušení podmínek této smlouvy může způsobit odmítnutí čerpání dotace či sankcionování propachtovatele odvodem za porušení rozpočtové kázně.
- 4.11. Pachtýř je povinen zajistit dodržování povinností uvedených v tomto článku IV. u svých zaměstnanců a dodavatelů.
- 4.12. Pachtýř prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty, v úvodu pachtovní smlouvy je uvedeno platné daňové identifikační číslo pachtýře a předmět smlouvy o pachtu bude užívat pro svou ekonomickou činnost. Propachtovatel bude v rámci plnění dle této smlouvy uplatňovat daň, pachtýř s daňovým režimem souhlasí. V případě, že by pachtýř přestal být plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen o této skutečnosti neprodleně vyrozumět propachtovatele.

- 4.13. Pachtýř se zavazuje umožnit výkon kontroly a poskytnout veškerou potřebnou součinnost propachtovateli nebo jím určené osobě (například správci jímacího území Holešov), a to za účelem sledování a ověření dodržování postupů pachtýře vyžadovaných obecně závaznou právní úpravou a správcem jímacího území Holešov při činnosti pachtýře na propachtovaných pozemcích. Pachtýř tímto potvrzuje, že byl před uzavřením této smlouvy seznámen s požadavky správce jímacího území Holešov (společnosti Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s.) formulovanými v přípisě ze dne 13. 6. 2019 (**Příloha č. 3 této smlouvy**) a zavazuje se k jejich dodržování.

## V.

### Závěrečná ujednání

- 5.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami.
- 5.2. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se tento smluvní vztah ustanovením § 2345 a násl. NOZ.
- 5.3. Smlouva je povinně zveřejňovaná v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a její účinnost nenastane dříve, než bude uveřejněna. Propachtovatel se zavazuje realizovat zveřejnění smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
- 5.4. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma stranami.
- 5.5. Tato smlouva je sepsána ve třech rovnocenných vyhotoveních, z nichž propachtovatel obdrží dvě a pachtýř obdrží jedno vyhotovení.
- 5.6. Strany se řádně seznámily s obsahem smlouvy a souhlasí s ním. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

Nedílnou součástí smlouvy je její příloha:

- Přílohy:** Příloha č. 1 Smlouvy – Propachtované pozemky  
Příloha č. 2 Smlouvy – Mapa propachtovaných pozemků  
Příloha č. 3 Smlouvy – Přípis společnosti Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s.

#### **Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích**

Záměr kraje propachtovat předmětné nemovitě věci byl řádně zveřejněn na úřední desce ode dne 31. 8. 2022, sejmuto z úřední desky dne 30. 9. 2022.

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje.

Datum a číslo jednací: 21. 11. 2022, usnesení č. 0993/R33/22

Ve Zlíně dne:  
Propachtovatel:

V Holešově dne:  
Pachtýř:

.....  
Zlínský kraj  
Ing. Radim Holiš, hejtman

.....  
Farma Holešov s.r.o.  
Ing. Josef Ležák  
jednatel

.....  
Farma Holešov s.r.o.  
Ing. Petr Foukal  
jednatel