

# PACHTOVNÍ SMLOUVA VS 6358014923

TATO SMLOUVA o zemědělském pachtu (dále jen „**Smlouva**“) je uzavřena podle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“),

MEZI:

## **Správa železnic, státní organizace**

se sídlem Praha 1 – Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 70994234, DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka A 48384

variabilní symbol: 6358014923

ID datové schránky: uccchjm

adresa pro doručování písemností: Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

(dále také jen „**Propachtovatel**“)

a

## **FA-BIO, spol. s r.o., společnost pro alternativní zemědělství s ručením omezeným**

se sídlem: Světlá 435, 793 31 Světlá Hora

IČO: 439 60 332, DIČ: CZ43960332

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 2358

adresa pro doručování písemností: Světlá 435, 793 31 Světlá Hora

(Propachtovatel a Pachtýř společně jen „**Smluvní strany**“ a samostatně také jako „**Smluvní strana**“)

TAKTO:

## **Čl. I. Úvodní ustanovení**

- 1.1. Propachtovatel prohlašuje, že má právo hospodařit s pozemky:
  - **p. č. 2010/1** v obci Světlá Hora, v **k. ú. Světlá ve Slezsku** (č. ČSÚ 760463), zapsaným na LV č. 66 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál;
  - **p. č. 2224** v obci Široká Niva, v **k. ú. Široká Niva** (č. ČSÚ 762644), zapsaným na LV č. 65 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.(dále jen „**Předmět pachtu**“)

p. č.: 2010/1	inventární číslo dle SAP: 5000256437	výměra: 1.898,00 m <sup>2</sup>
p. č.: 2224	inventární číslo dle SAP: 5000256489	výměra: 412,00 m <sup>2</sup>

- 1.2. Propachtovatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.
- 1.3. Vymezení Předmětu pachtu je uvedeno v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 2 Smlouvy.
- 1.4. Nestanoví-li Smlouva jinak, Propachtovatel předá Předmět pachtu Pachtýři v termínu, na kterém se Smluvní strany vzájemně dohodly nebo dohodnou, nejpozději však do 01.10.2023. Stav Předmětu pachtu bude popsán v protokolu pořízeném při předání a převzetí Předmětu pachtu, který bude v den předání Předmětu pachtu podepsán Pachtýřem a Propachtovatelem. Protokol bude pořízen ve třech vyhotoveních a obdrží jej 1 x Pachtýř a 2x Propachtovatel. Předávací protokol bude podepsán i v případě, že již Pachtýř s Předmětem pachtu disponoval před uzavřením Smlouvy.
- 1.5. Pachtýř prohlašuje, že je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.

## Čl. II. Předmět a účel Smlouvy

- 2.1. Propachtovatel se Smlouvou a za podmínek zde uvedených zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu uvedený v čl. I. Smlouvy k dočasnému užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje platit včas a řádně pachtovné uvedené v čl. VI. Smlouvy, jakož i plnit další Smlouvou sjednané povinnosti.
- 2.2. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Propachtovatele: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038/5, PSČ 702 00 Ostrava-Přívoz (dále jen „**správce majetku**“).
- 2.3. Předmět pachtu je Pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření Pachtýře.
- 2.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré výnosy ze zemědělské výroby na Předmětu pachtu po dobu trvání Smlouvy náleží Pachtýři.
- 2.5. Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil se stavem Předmětu pachtu a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu a v tomto stavu jej bez výhrad do pachtu přijímá.

## Čl. III. Práva a povinnosti Pachtýře

- 3.1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře pouze k účelu sjednanému v článku II. Smlouvy a dále je povinen dodržovat zásady obezřetnosti a bezpečného provozu, platit pachtovné a další platby vyplývající ze Smlouvy.
- 3.2. Pachtýř je oprávněn užívat Předmět pachtu jako trvalý travní porost. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele vysazovat na Předmětu pachtu trvalé porosty, činit kroky směřující ke změně druhu zemědělské kultury nebo hospodářského určení Předmětu pachtu a nesmí svým jednáním zhoršit kvalitu Předmětu pachtu či kterékoli jeho části (např. zhoršením kvality půdy, neudržováním či neobděláváním Předmětu pachtu apod.).
- 3.3. Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných ani jiných staveb na Předmětu pachtu.
- 3.4. Pachtýř se zavazuje Předmět pachtu užívat a požívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy, životní prostředí v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele nesmí Pachtýř účel pachtu měnit, ani propachtovat. Předmět pachtu nebo jeho část jinému, ani přenechat Předmět pachtu nebo jeho část k užívání jinému, ani změnit jeho hospodářské určení, anebo způsob jeho užívání nebo požívání. Poruší-li Pachtýř povinnost stanovenou v tomto odstavci Smlouvy, může Propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.
- 3.5. V případě, že v důsledku činnosti Pachtýře dojde k znečištění či kontaminaci Předmětu pachtu znemožňující jeho užívání (a to i částečné) v souladu s účelem Smlouvy, je Pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění nebo kontaminace.
- 3.6. Pachtýř je povinen hradit pachtovné uvedené v čl. VI. Smlouvy řádně a včas.
- 3.7. Pachtýř je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na Předmět pachtu zaměstnancům/zástupcům Propachtovatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu Předmětu pachtu včetně zařízení, která jsou jeho součástí, a dbát jejich pokynů.
- 3.8. Pachtýř je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování nebo omezení pachtovních práv. V takovém případě se Smluvní strany dohodnou o omezení užívání Předmětu pachtu; pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání Předmětu pachtu do jednoho měsíce ode dne, kdy Pachtýř byl vyzván Propachtovatelem k uzavření dohody, a hrozí nebezpečí z prodlení, může Propachtovatel Smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce.
- 3.9. Pachtýř je povinen počínat si při užívání a požívání Předmětu pachtu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno Propachtovatele.
- 3.10. Pachtýř se zavazuje provozovat svoji činnost na Předmětu pachtu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost Propachtovatele, vyžádat si od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.
- 3.11. Pachtýř při porušení platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Pachtýř je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.
- 3.12. Pachtýř je po dobu trvání Smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně Předmětu pachtu vyplácení dotací z národních i jiných dotačních titulů. Přiznané dotace náleží Pachtýři.
- 3.13. Ke dni skončení pachtu je Pachtýř povinen odevzdat Propachtovateli Předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Není-li Předmět pachtu odevzdán Propachtovateli ve stavu dle věty první tohoto odstavce, je Pachtýř povinen nahradit Propachtovateli účelně vynaložené náklady na uvedení Předmětu pachtu do stavu, v jakém byl Předmět pachtu Pachtýři předán. Tím není dotčeno právo Propachtovatele na náhradu škody.

## **Čl. IV. Práva a povinnosti Propachtovatele**

- 4.1. Propachtovatel má vůči Pachtýři za přenechání Předmětu pachtu v souladu se Smlouvou právo na zaplacení pachtovného uvedeného v čl. VI. Smlouvy.
- 4.2. Propachtovatel se zavazuje nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy umožnit Pachtýři užívat a požívat Předmět pachtu.
- 4.3. Propachtovatel se zavazuje v dostatečném předstihu oznámit Pachtýři, že hodlá převést vlastnické právo k Předmětu pachtu, přičemž součástí tohoto oznámení může být i výzva k podání nabídky Propachtovateli k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Předmětu pachtu. V případě, že Pachtýř neuzavře s Propachtovatelem smlouvu o převodu vlastnictví k Předmětu pachtu, zavazuje se Propachtovatel nejpozději do 30 dnů ode dne případného uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k Předmětu pachtu s třetí osobou, oznámit tuto skutečnost Pachtýři. Tato povinnost je splněna i v případě, pokud převod nebo přechod vlastnického práva k Předmětu pachtu Pachtýři prokáže nový vlastník Předmětu pachtu.
- 4.4. Hodlá-li Propachtovatel převést smlouvou dle odst. 4.3 tohoto článku vlastnické právo k Předmětu pachtu na třetí osobu, zavazuje se před uzavřením takové smlouvy seznámit nabyvatele Předmětu pachtu se Smlouvou, jakož i s veškerými jejími dodatky.

## **Čl. V. Doba pachtu**

- 5.1. **Pacht dle Smlouvy se sjednává na dobu určitou s účinností od 01.10.2023 – 30.09.2024.**
- 5.2. Pacht lze písemně vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby pacht vždy skončil koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem se rozumí období od 1. října do 30. září následujícího roku.
- 5.3. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět i částečně, tzn., že se skončení pachtu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem Předmětu pachtu.
- 5.4. Propachtovatel je dále oprávněn vypovědět pacht v jednoměsíční výpovědní době v těchto případech:
  - v případě porušení jakékoliv povinnosti Pachtýře uvedené v čl. III. Smlouvy bodu 3.8.,
  - v případě potřeby Předmětu pachtu pro činnost Propachtovatele v rámci jeho působnosti,
  - Pachtýř je v prodlení s placením pachtovného nebo jeho části o více jak jeden měsíc a Pachtýř neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany Propachtovatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
  - jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba Předmět pachtu vyklidit.
- 5.5. Vedle skončení pachtu dle odst. 5.2 a 5.4 tohoto článku Smlouvy lze pacht ukončit též z jiných důvodů stanovených v Občanském zákoníku, přičemž se použijí ustanovení o pachtu a přiměřeně ustanovení o nájmu. V případě výpovědi platí vždy odst. 5.6 tohoto článku.
- 5.6. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně s tím, že výpovědní doba a pacht musí skončit ve smyslu odst. 5.2 tohoto článku.
- 5.7. Platnost Smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.8. V případě skončení pachtu je Pachtýř povinen do skončení doby pachtu uvést Předmět pachtu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený Předmět pachtu musí Pachtýř předat Propachtovateli nejpozději v poslední den pachtu. Předání Předmětu pachtu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma Smluvními stranami. Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností Pachtýřem má Propachtovatel vůči Pachtýři právo na smluvní pokutu za každý započatý den prodlení s vyklizením a řádným předáním Předmětu pachtu Propachtovateli. Smluvní strany sjednávají za každý den prodlení pokutu ve výši trojnásobku denní sazby ze sjednaného ročního pachtovného, které bude v době ukončení pachtu aktuální. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost Pachtýře uhradit též veškeré škody, které přesahují svojí výši smluvní pokutu a které vznikly Propachtovateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu pachtu Propachtovateli.

## **Čl. VI. Pachtovné**

- 6.1. Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli za užívání a požívání Předmětu pachtu **Pachtovné ve výši 2.262,72 Kč za Pachtovní rok** (dále jen „Pachtovné“).
- 6.2. Pachtovné je splatné v pravidelných ročních splátkách, a to vždy **k 1.10. příslušného kalendářního roku** na účet Propachtovatele vedený u pod variabilním symbolem  
6358014923 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy a je zároveň nedílnou součástí Smlouvy.
- 6.3. **První (neperiodická) splátka Pachtovného za období od 01.10.2023 do 31.12.2023 ve výši 565,68 Kč ie splatná dne 01.10.2023 na účet Propachtovatele vedený u**  
**pod variabilním symbolem 6358014923.**

- 6.4. Pro splnění závazku na placení Pachtovného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet Propachtovatele u jeho banky.
- 6.5. Neuhradí-li Pachtýř Pachtovné řádně a včas, je povinen zaplatit Propachtovateli úrok z prodlení dle § 1802 Občanského zákoníku.
- 6.6. **Smluvní strany konstatují, že Pachtýř užíval a požíval Předmět pachtu bez smluvního vztahu v období od 01.10.2020 do 30.09.2023. Dále Smluvní strany konstatují, že za období užívání a požívání Předmět pachtu nebyla Pachtýřem uhrazena žádná úhrada za užívání a požívání Předmětu pachtu. Za toto užívání a požívání uhradí Pachtýř Propachtovateli částku 6.788,16 Kč, a to na základě samostatné faktury, která bude vystavena do 30-dnů od oboustranného podpisu této Smlouvy.**
- 6.7. Smluvní strany se dohodly, že ohledně pozemků(u) tvořících(ho) Předmět pachtu, které(ý) jsou(je) u příslušného katastrálního úřadu veden(y) v evidenci katastru nemovitostí, nejde-li o pozemky //pozemek vedené(ý) zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Propachtovatel, přičemž částka odpovídající dani z nemovitých věcí je zahrnuta v Pachtovném. Smluvní strany se dále dohodly, že ohledně pozemků(u) tvořících(ho) Předmět pachtu, které(ý) jsou(je) u příslušného katastrálního úřadu veden(y) v evidenci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Pachtýř.
- 6.8. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního Pachtovného v tomto článku Smlouvy bude Propachtovatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše Pachtovného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše Pachtovného bude Pachtýři oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše Pachtovného je výše ročního Pachtovného, která byla naposled sjednána v souladu se Smlouvou, čímž se rozumí i Pachtovné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu Pachtovného jako závazný způsob určení ceny Pachtovného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Pachtýř se zavazuje takto upravenou výši Pachtovného hradit. Propachtovatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené Pachtovné a Pachtýř je povinen upravené Pachtovné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše Pachtovného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.
- 6.9. Smluvní strany sjednávají, že Pachtýř nemá právo na slevu z Pachtovného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího a požívacího práva je Pachtýř plně srozuměn.
- 6.10. Smluvní strany sjednávají, že Pachtýř nemá právo na náhradu nákladů a ztráty výnosu v přiměřeném rozsahu podle ustanovení § 2335 odst. 1 Občanského zákoníku, a to zejména s ohledem na povahu Předmětu pachtu a sjednaný účel pachtu, a Smluvní strany tedy tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 6.11. Zejména s ohledem na povahu Předmětu pachtu a sjednaný účel pachtu Smluvní strany rovněž vylučují aplikaci celého ustanovení § 2337 Občanského zákoníku s tím, že se přiměřeně použije ustanovení § 2208 Občanského zákoníku.

## **Čl. VII. Závěrečná ustanovení**

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.2. Smluvní strany sjednávají, že Smlouva zrušuje a nahrazuje veškeré dosavadní dohody týkající se nájemních nebo pachtovních vztahů mezi Smluvními stranami ohledně Předmětu pachtu.
- 7.3. Pachtýř bere na vědomí, že Propachtovatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou Smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.5. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání Smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění Smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze Smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé Smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené Smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách Smluvních stran.
- 7.6. Ke změně Smlouvy může dojít pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně Propachtovatelem a kterou Propachtovatel prokazatelně oznámí Pachtýři. Podepsané dodatky se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v nich označeným, stávají nedílnou součástí Smlouvy. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci § 562 odst. 1 Občanského zákoníku. Uzavření, změny, dodatky či zrušení Smlouvy provedené v jiné formě než písemně, jsou Smluvními stranami vyloučeny.
- 7.7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti Smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovního účtu, apod.) budou druhé Smluvní straně zasílány prostřednictvím

služby datové schránky, pokud tuto službu Pachtýř nemá, pak výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, nebo změněnou adresu Smluvní strany, byla-li tato písemně a prokazatelně druhé Smluvní straně oznámena. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zástupcem Smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

- 7.8. Pro případ skončení pachtu Smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení Předmětu pachtu je věcným plněním Pachtovného vedle sjednaného finančního Pachtovného.
- 7.9. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1: Splátkový kalendář
  - Příloha č. 2: Snímek z KN
- 7.10. Práva a povinnosti Smluvních stran neupravené Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
- 7.11. Smluvní strany prohlašují, že se měly možnost seznámit se zněním Smlouvy, uplatnit vůči jejímu obsahu návrhy na jeho doplnění či změny, obsahu Smlouvy rozumí a chtějí jí být vázány. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat.

V Ostravě dne

Propachtovatel

Pachtýř