

Smlouva o zemědělském pachtu

Smluvní strany

město Sokolov, IČO 00259586, se sídlem Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov, zastoupené starostou Mgr. Petrem Kubisem, (dále jako „propachtovatel“)

a

Serafin - byliny s.r.o., IČO 28057279, se sídlem Trocnovská 1984, 356 01 Sokolov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. C 22982, zastoupená jednatelem Petrem Gasparikem, (dále jako „pachtýř“)

(propachtovatel a pachtýř se dále označují společně jen jako „smluvní strany“ nebo a každý z nich samostatně také jen jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne podle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o postoupení smlouvy:

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1.1 Propachtovatel je vlastníkem pozemku p. č. 762/1 o výměře 23 026 m² v k. ú. Hrušková (dále jen „předmět pachtu“).
- 1.2 Pachtýř prohlašuje, že je zemědělským podnikatelem podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 2

Předmět a účel smlouvy

- 2.1 Propachtovatel přenechává pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání, a to za účelem zemědělského hospodaření pachtýře představujícího zřízení a provozování edukační bylinné zahrady.
- 2.2 Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu v souladu s právními předpisy a touto smlouvou a platit propachtovateli za toto užívání a požívání pachtovné, jakož i plnit další povinnosti sjednané touto smlouvou.
- 2.3 Smluvní strany se dohodly, že veškeré výnosy ze zemědělského hospodaření na předmětu pachtu po dobu trvání smlouvy náleží pachtýři.
- 2.4 Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu pachtu a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Čl. 3

Doba pachtu

Pacht se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. prosince 2023.

Čl. 4

Pachtovné

- 4.1 Smluvní strany sjednávají za užívání předmětu pachtu pachtovné ve výši 11 513 Kč (slovy: jedenáct tisíc pět set třináct korun českých) bez DPH za kalendářní rok trvání pachtu.
- 4.2 Spolu s pachtovným je pachtýř povinen zaplatit i daň z přidané hodnoty ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, jde-li o případ, který jako zdanitelné plnění této dani podléhá.

- 4.3 V případě skončení pachtu v průběhu kalendářního roku je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli poměrnou část ročního pachtovného.
- 4.4 Poměrnou část pachtovného za dobu od účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2023 ve výši 959,40 Kč se pachtýř zavazuje zaplatit způsobem podle odst. 4.5 do 30 dnů od účinnosti této smlouvy.
- 4.5 Pachtovné je splatné v plné výši vždy 30. dubna kalendářního roku, za který se platí, a to převodem na účet propachtovatele č. 19-521391/0100 vedený u Komerční banky, a.s., pod variabilním symbolem 311411000.
- 4.6 Pachtovné se považuje za zaplacené včas, pokud je nejpozději poslední den lhůty splatnosti připsáno na účet propachtovatele.
- 4.7 Dostane-li se pachtýř do prodlení se zaplacením pachtovného či jeho části, je propachtovatel oprávněn pachtýře o zaplacení dluhu upomenout a požadovat náklady za toto upomenutí v paušální výši 300 Kč za jednu upomínku, a to i opakovaně.
- 4.8 Propachtovatel je oprávněn jednostranně zvýšit pachtovné podle této smlouvy, a to v případě růstu spotřebitelských cen podle indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok, a to maximálně do výše tohoto růstu. Zvýšené pachtovné bude pachtýř povinen platit na základě písemného oznámení propachtovatel od následujícího termínu splatnosti splátky pachtovného. Bez ohledu na ujednání podle předchozího odstavce bude propachtovatel oprávněn zvýšit pachtovné více, bude-li mu takové zvýšení umožňovat právní předpis.

Čl. 5

Povinnosti pachtýře

5.1 Pachtýř je povinen

- a) užívat předmět pachtu v rámci svého podnikání pouze k účelu sjednanému v této smlouvě;
- b) pečovat o předmět pachtu jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe;
- c) při provozování rostlinné výroby na předmětu pachtu dodržovat veškeré relevantní povinnosti plynoucí z platného práva České republiky a Evropské unie, zejména povinnosti týkající se zemědělské výroby, ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí;
- d) zajišťovat pravidelné sečení a odklízení posečené hmoty na vlastní náklady, a to minimálně dvakrát ročně;
- e) umožnit kdykoliv v průběhu trvání pachtu propachtovateli přístup a prohlídku předmětu pachtu za účelem kontroly jeho stavu, dodržování povinností a plnění podmínek podle této smlouvy; o kontrole propachtovatel pachtýře s dostatečným předstihem vyrozumí;
- f) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu pachtu, a to na vlastní náklad;
- g) vysazovat na předmětu pachtu trvalé porosty či dřeviny, vyjma dřevnatých rostlin a keřů jako např. rybíz, temnoplodec či rakytník;
- h) zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiného hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat z předmětu pachtu na sousedící pozemky.

5.2 Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele

- a) přenechat jakýmkoliv způsobem (úplatně či bezúplatně) předmět pachtu či jeho část k užívání či požívání třetí osobě;

- b) provádět na předmětu pachtu jakékoliv stavební, terénní či jiné úpravy a umisťovat na předmět pachtu stavby, ať už dočasné či trvalé, vč. oplocení předmětu pachtu či jeho části, a to ani na vlastní náklad;
- c) umisťovat na předmět pachtu věci, zařízení nebo materiály nesloužící k užívání a požívání předmětu pachtu k účelu podle této smlouvy (např. zařízení pro reklamu či propagaci),
- d) měnit způsob užívání či požívání předmětu pachtu;
- e) měnit druh zemědělské kultury na předmětu pachtu ani činit kroky k takové změně;
- f) měnit druh zemědělského či hospodářského určení předmětu pachtu ani činit kroky k takové změně;
- g) zhoršit kvalitu předmětu pachtu (např. zhoršením kvality půdy).

Čl. 6

Smluvní pokuty

- 6.1 V případě prodlení s placením pachtovného je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení.
- 6.2 V případě porušení povinnosti pachtýře podle čl. 7 odst. 7.6 je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti.
- 6.3 V případě, že pachtýř poruší či nesplnění jinou povinnost podle této smlouvy než povinnost podle odst. 6.1 a 6.2 a nezjedná nápravu ani do 3 pracovních dnů od doručení výzvy propachtovatele ke zjednání nápravy, je povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý i započatý den neplnění či porušování povinnosti; není-li možné nápravu zjednat, výzva ke zjednání nápravy se nečiní.
- 6.4 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok propachtovatele na náhradu škody ani na odstoupení od této smlouvy.
- 6.5 Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy propachtovatele do 15 dnů od doručení výzvy pachtýři převodem na účet uvedený ve výzvě.
- 6.6 Propachtovatel výslovně prohlašuje, že považuje smluvní pokuty sjednané v této smlouvě za přiměřené a vzdává se práva domáhat se u soudu jejich snížení.

Čl. 7

Ukončení smlouvy

- 7.1 Pacht podle této smlouvy může každá smluvní strana vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní době tak, aby skončil ke konci pachtovního roku.
- 7.2 Propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že pachtýř
 - a) je v prodlení se zaplacením pachtovného či jeho části déle než 60 dnů;
 - b) poruší nebo nesplní svoji povinnost podle čl. 5 odst. 5.2.
- 7.3 Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že propachtovatel
 - a) nepředá pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání k účelu podle této smlouvy,
 - b) v průběhu trvání pachtu se ukáže, že předmět pachtu není způsobilý k užívání či požívání k účelu podle této smlouvy a tento stav nebude ani plněním zákonných povinností propachtovatele v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 1 kalendářního měsíce, napravit.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že smrtí pachtýře pacht podle této smlouvy zaniká.
- 7.5 Další způsoby a důvody ukončení či zrušení této smlouvy nebo zániku závazku z ní nejsou ujednáními v tomto článku dotčeny.
- 7.6 Ke dni skončení, zrušení či zániku smlouvy z jakéhokoliv důvodu je pachtýř povinen uvést

předmět pachtu do původního stavu a odevzdat jej propachtovateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. K uvedenému dni je pachtýř dále povinen veškeré stavební změny či případné stavby a vnesené movité věci, a to včetně těch, které na předmětu pachtu vybudovala nebo je na něj umístila třetí osoba (vč. předchozích nájemců či pachtýřů předmětu pachtu) vyjma propachtovatele z předmětu pachtu odstranit či vyklidit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě porušení této povinnosti je propachtovatel oprávněn (nikoliv povinen) provést odstranění veškerých stavebních změn či případných staveb a vnesených movitých věcí z předmětu pachtu a uvést jej do původního stavu sám či za pomoci třetí osoby a náklady na takové činnosti požadovat po pachtýři, čímž nebude dotčeno právo propachtovatele na smluvní pokutu podle této smlouvy.

- 7.7 O odevzdání (předání a převzetí) předmětu pachtu podle předchozího odstavce se smluvní strany zavazují pořídit zápis, v němž zachytí stav předmětu pachtu ke dni jeho odevzdání.
- 7.8 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že v případě skončení pachtu podle této smlouvy či zrušení závazku z ní nemá pachtýř právo na náhradu nákladů vynaložených na změnu či úpravy předmětu pachtu, na náhradu nákladů na uvedení předmětu pachtu do původního stavu ani na náhradu za zhodnocení předmětu pachtu, a to bez ohledu na to, zda k nim dal propachtovatel souhlas, či nikoliv.

Čl. 8

Doručování

- 8.1 Nestanoví-li tato smlouva jinak, doručují se veškerá právní jednání činěná podle této smlouvy v písemné formě do datové schránky, poštou nebo osobně tak, aby bylo možné zajistit výkaz o doručení písemnosti druhé smluvní straně, popř. odepření přijetí.
- 8.2 Adresy uvedené v záhlaví této smlouvy jsou současně adresami pro doručování.
- 8.3 V případě změny sídla či adresy pro doručování je dotčená smluvní strana povinna bez zbytečného odkladu o takovéto skutečnosti písemně vyrozumět druhou stranu. V případě porušení této povinnosti nese povinná smluvní strana odpovědnost za škodu, která v důsledku této skutečnosti vznikne.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 9.2 Právní vztahy smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 9.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.
- 9.4 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 9.5 Strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.
- 9.6 Záměr propachtovat předmět pachtu byl zveřejněn na úřední desce 31.08.2023 a sejmut z ní 15.09.2023

9.7 Uzavření této smlouvy schválila Rada města Sokolova usnesením z 13.11.2023 č. 717/26RM/2023.

V Sokolově
Bc. Jan Pícka



Digitální podpis: 28.11.2023 08:27

.....Důvod podpisu: vz. Bc. Jan Pícka.....

propachtovatel

V Sokolově

27.11.2023

.....
pachtýř

Serafin*

traví na křídlech anděla

356 01 Sokolov

Tel.: +420 739 021 759

+420 353 034 411

info@serafinbyliny.cz

IČ: 280 57 279, DIČ: CZ28057279

Petr

Gasparik

Digitálně podepsal
Petr Gasparik

Datum: 2023.11.27
14:26:20 +01'00'



© TopGIS, s.r.o. 2019-2021, © ČÚZK

sportovní centrum

pacht pozemku

pp.č. 7621

p.č. 3162

p.č. 7691

7601

7661

7651

p.č. 7655

venkovní kanalizace

rotovační přípojka

0 20 40 60 m
© TopGIS, s.r.o.