



Správa
Pražského hradu

Č.J. SPH 1610/2024
ID RS smlouvy
Statky ČZU 108/2024

PACHTOVNÍ SMLOUVA

Správa Pražského hradu

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

právní forma: příspěvková organizace

Zřizovací listina č.j. 401.495/93 z 19.4.1993

zastoupena: Pavlem Vyhnánkem, M.A., ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „propachtovatel“)

a

Česká zemědělská univerzita v Praze

sídlem: Kamýcká 129, 165 00 Praha 6 – Suchbátka

IČO: 60460709

Za součást: **Statky ČZU**

se sídlem: Zámecká 419, 270 61 Lány

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupena: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pachtýř“)

Pachtovní smlouva části pozemku se uzavírá v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „zákon“).

I.

Propachtovatel

Propachtovateli přísluší hospodařit v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostmi: pozemky parc .č. 1162, 1160 a 1302, katastrální území Lány, obec Lány, zapsanými na listu vlastnictví č. 455 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, a je oprávněn přenechat je k dočasnému úplatnému užívání a požívání pachtýři v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona.

II. Pachtýř

Pachtýř, Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, 165 00 Praha 6 – Suchbát, je právnická osoba, univerzitní veřejná vysoká škola a Školní zemědělský podnik Lány je jejím účelovým zařízením, jehož náplní je praktická výuka studentů a jiná účelová činnost.

III. Popis předmětu pachtu

1. Předmětem pachtu jsou pozemky parc. č. 1162, 1160 a 1302 uvedené v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře 47 512 m²**.

Předmětem pachtu jsou pozemky č. parc. 1162 (orná půda) o výměře 47.216 m², č. parc. 1160 (ostatní plocha) o výměře 248 m² a č. parc. 1302 (ostatní plocha) o výměře 48 m².

Uvedené pozemky jsou přesně specifikovány v plánu, tvořícím přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že jde u těchto pozemků o zemědělský pacht.

(vše dále označováno jako **předmět pachtu**)

2. Pachtýř prohlašuje, že mu náleží příslušnost hospodaření k výsadbě, kterou na předmětu pachtu pěstuje a vysadil za účelem využívání pachtu. Ke dni ukončení tohoto smluvního vztahu dle článku V. odst. 1 bude uvedena výsadba již pachtýřem využita v rámci plodů a užitků daného zemědělského pachtovního roku a pachtýři nenáleží žádné odškodné.
3. Propachtovateli je příslušný hospodařit s případnými stromy a keři, které se na předmětu pachtu nacházejí a pachtýř není oprávněn tyto stromy a keře bez písemného souhlasu propachtovatele odstranit. Zároveň je povinen po dobu pachtu o tyto stromy a keře pečovat jako řádný hospodář.

IV. Účel pachtu

Propachtovatel přenechává pachtýři k dočasnému úplatnému užívání a požívání předmět pachtu, aby jej pachtýř užíval v rámci výkonu své činnosti k zajištění zemědělské výroby, pěstování zemědělských plodin dle vlastního osevního plánu, tj. pšenice a pro činnosti s tím související a je podmiňující a požíval užitky předmětu pachtu, které vzniknou užíváním předmětu pachtu dle této smlouvy, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny účelu pachtu nebo jeho rozšíření podléhají předchozímu písemnému schválení propachtovatelem. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné.

V. Doba trvání pachtu

1. Doba trvání pachtu specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to od **1.10.2024 do 30.9.2032**.
2. **2.1. Propachtovatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
 - a) bude-li v souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, potřebovat předmět pachtu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jeho využitím dosáhne účelnějšího

či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmět pachtu slouží.

- b) V souladu s ustanovením § 27 odstavec 2 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění pachtýř neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, pachtýř užívá předmět pachtu takovým způsobem, že propachtovateli vzniká škoda či jiná újma, nebo že mu hrozí značná škoda a pachtýř užívá takovým způsobem předmět pachtu i přes písemnou výstrahu propachtovatele, pachtýř, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné pachtovné),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět pachtu vyklidit,
- d) pachtýř ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

2.2. Propachtovatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) pachtýř je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného,
- b) pachtýř propachtuje předmět pachtu či jeho část jinému, přenechá jinému předmět pachtu či jeho část k užívání či užívání a požívání, změni hospodářské určení předmětu pachtu anebo způsob jeho užívání či požívání bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.

2.3. Pachtýř může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) propachtovatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi. V případě výpovědi propachtovatele dle odst. 2.2. písm. b) je výpověď účinná dnem doručení pachtýři.

2.4. Smluvní strany mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby trvání pachtu stanovené v čl. V., Doba trvání pachtu, odst. 1 dohodou.

VI.

Pachtovné

1. Pachtovné je na základě dohody smluvních stran stanoveno ve výši **30.000,-- Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých) **ročně** za celý předmět pachtu (tj. za zemědělský pachtovní rok).
1. Pachtovné je splatné **ročně** předem, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného propachtovatelem. Daňový doklad je splatný dnem na něm uvedeným a pachtovné bude poukázáno převodem z účtu pachtýře na k tomuto účelu propachtovatelem označený účet: xx.
2. Pachtovné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2025. Zvyšovat se bude plná výše ročního pachtovného za předchozí období. O zvýšení pachtovného informuje propachtovatel pachtýře dopisem

nejpozději do 31. března příslušného roku, pachtovné se takto zvyšuje s účinností od 1. října příslušného roku.

3. Rozhodným datem platby pachtovného je datum připsání příslušné částky na účet propachtovatele.

VII.

Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že pro případ opožděné platby pachtovného dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením pachtovného.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je pachtýř povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného propachtovatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní pokuty nemají vliv na případnou náhradu škody v plné výši a smluvní strany tak mezi sebou vylučují použití ustanovení § 2050 zákona.

VIII.

Změny okolností

1. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení pachtýře

Pachtýř je dále povinen neprodleně nahlásit propachtovateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět pachtu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

2. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu, a to dnem vrácení zásilky poštou z důvodu, že smluvní strana přijetí zásilky zmařila (nepřevzetím zásilky, odmítnutím převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy).

IX.

Úpravy předmětu pachtu

Pachtýř se zavazuje o předmět pachtu řádně vlastním nákladem pečovat jako řádný hospodář. Pachtýř není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele úpravy předmětu pachtu měnící jeho dosavadní stav (výkopové, terénní aj. práce, výsadba vzrostlých porostů), měnit způsob využívání a požívání předmětu pachtu, a to ani na svůj náklad.

Za porušení této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude propachtovatelem rovněž považováno za užívání předmětu pachtu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku „Doba trvání pachtu“ odst. 2 bod 2.1 písm. b) této smlouvy a může být ze strany propachtovatele důvodem k odstoupení od smlouvy.

X.

Převzetí předmětu pachtu

Vzhledem k tomu, že pachtýř předmět pachtu doposud užíval na základě Pachtovní smlouvy č.j. SPH 2031/2016 ze dne 17.10.2016, ve znění jejích pozdějších dodatků, upouští se od fyzického předání předmětu pachtu. Pachtýř prohlašuje, že je mu znám stav předmětu pachtu a jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy.

XI. Užívání předmětu pachtu

1. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do příslušnosti k hospodaření propachtovatele a nedocházelo ke snižování hodnoty předmětu pachtu a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni vlastníci okolních nemovitostí.
Za porušení této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy: dvacet pět tisíc korun českých).
2. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu řádně v souladu s účelovým určením, hospodařit na něm způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin. Pachtýř se zavazuje provádět podle podmínek sběr kamene. Dále se pachtýř zavazuje na vlastní náklady zajistit likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při činnosti pachtýře na předmětu pachtu.
Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
3. Pachtýř se zavazuje dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů. Dále se zavazuje dodržovat zákaz používání hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
4. Pachtýř se zavazuje vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodňovacích opatření a zakládání trvalých porostů na předmětu pachtu nebo při provádění změny půdní kultury.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
5. Pachtýř se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, požární a bezpečnostní předpisy.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění pachtýře propachtovatelem do tří dnů od doručení upozornění) se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
6. Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu pachtu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Pachtýř odpovídá za škodu, která propachtovateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu pachtu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li propachtovatel vzhledem k povaze škody jinak.
Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
7. Pachtýř je odpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám, v souvislosti s jeho činností vyplývající z této smlouvy.

8. Propachtovatel má právo komplexní kontroly předmětu pachtu a činnosti pachtýře. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli nebo jím určeným osobám vstup na předmět pachtu za účelem kontrol, přičemž se propachtovatel zavazuje upozornit pachtýře na konání případné akce alespoň dva dny předem.
Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy: patnáct tisíc korun českých).
9. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu užívat jako skladovací plochu.
10. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři nerušený výkon práva pachtu.

XII.

Přenechání předmětu pachtu jinému

Pachtýř je oprávněn přenechat jiné osobě předmět pachtu, či jeho část, na dobu určitou, k užívání, či užívání a požívání, změnit hospodářské určení předmětu pachtu nebo způsob užívání nebo požívání předmětu pachtu jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

V případě porušení tohoto odstavce bude toto propachtovatelem považováno za užívání předmětu pachtu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba trvání pachtu“ odst. 2 bod 2.2. písm. b) a může být ze strany propachtovatele důvodem k výpovědi.

XIII.

Překážky pachtu

Bude-li výkon pachtu znemožněn činností propachtovatele a bude-li úplně znemožněno pachtýři požívání předmětu pachtu tak, že z něho může pachtýř dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos oproti běžnému výnosu, má pachtýř nárok na přiměřenou slevu z pachtovného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany propachtovatele jsou dohodou stran vyloučena.

XIV.

Zvláštní ujednání

1. Za propachtovatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu pachtu, mimo jednání směřujících ke vzniku, změně či zániku smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxxxxxxxxxxx). Změnu v této osobě může propachtovatel provést jednostranným písemným oznámením pachtýři.
2. Za pachtýře je oprávněn jednat Ing. Jiří Zajíček, tel. xxxxxxxxxxxx. Změnu v této osobě může pachtýř provést jednostranným písemným oznámením propachtovateli.
3. Propachtovatel výslovně upozorňuje pachtýře, že předmět pachtu není pojištěn a pachtýř toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.
4. Pachtýř na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu pachtu.

XV.

Vrácení předmětu pachtu

Pachtýř se zavazuje předmět pachtu vyklidit a vyklizený vrátit propachtovateli nejpozději v poslední den pachtu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou. K datu vrácení předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol.

Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit propachtovateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši

Kč 10 000,- (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu pachtu ve stavu sjednaném touto smlouvou. Povinnost k náhradě případné škody způsobené pachtýřem propachtovateli tím zůstává nedotčena.

XVI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právnímu jednání.
2. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby, než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy propachtovateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
4. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smlouvu v Registru smluv uveřejní propachtovatel. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž propachtovatel obdrží jedno a pachtýř jedno vyhotovení.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu pachtu (zákres v katastrální mapě), počet listů 1

V Praze dne

V Praze dne

xxxxxxxxxxxxxx

ředitel Školního zemědělského podniku Lány
pachtýř

Pavel Vyhnánek, M.A.

ředitel Správy Pražského hradu
propachtovatel

Schváleno Kanceláří prezidenta republiky

V Praze, dne

.....
Ing. Milan Vašina
vedoucí Kanceláře prezidenta republiky