

Pachtovní smlouva

uzavřená dle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

Město Jičín

zastoupené starostou MVDr. Jiřím Liškou
se sídlem Žižkovo náměstí 18, 506 01 Jičín
IČO: 00271632, DIČ: CZ00271632
bankovní spojení: 19-524541/0100, VS: 9232000001

dále jen „propachtovatel“, na straně jedné

a

Lužanská zemědělská a.s.

zastoupená Ing. Josefem Zmatlíkem, předsedou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu B,
vložce 1499,
IČO: 25253042, DIČ: CZ25253042
sídlo: Lužany 197, 507 06

dále jen „pachtýř“, na straně druhé

I.

Předmět pachtu.

1. Propachtovatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem pozemků, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen pozemky). Tyto nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín se nacházejí v katastrálním území Jičín, Moravčice, Robousy, Kacákova Lhota a Hubálov.
2. Touto pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři pozemky k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné.
3. Pozemky budou užívány jako zemědělský pacht za účelem provozování zemědělské výroby. Pachtýř prohlašuje že, mu je stav propachtovaných pozemků znám. Pachtýř je povinen obhospodařovat pozemky s péčí řádného hospodáře a je povinen dbát na zachování úrodnosti propachtovaných pozemků.

II.

Doba pachtu.

1. Pozemky popsané v čl. I. této smlouvy přenechává propachtovatel pachtýři do užívání na dobu **u r č i t o u** 10 let, a to počínaje dnem 1.1.2014 s tím, že pokud

žádná ze smluvních stran neučiní do 30.9. posledního roku pachtu písemný podnět ke skončení pachtu, mění se pacht na pacht na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou.

2. Smluvními stranami je sjednán pachtovní rok jako období od 1. října do 30. září následujícího roku.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném aplikaci ust. § 2230 na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

III.

Pachtovné.

1. Propachtovatel a pachtýř se dohodli na ročním pachtovném ve výši **2 % z ceny orné půdy a 0,5% z ceny půdy ostatní** dle katastrů. Cena je stanovena z průměrné ceny dle vyhlášky č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Celková výše pachtovného je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. V případě změny vyhlášky je pachtýř povinen předložit aktualizovanou přílohu k této smlouvě s účinností shodující se s účinností vyhlášky popř. jiného cenového předpisu upravujícího průměrnou základní cenu zemědělských pozemků.
2. Pachtovné je splatné pozadu vždy nejpozději do 31.3. následujícího roku po uplynutí pachtovního roku. Pachtovné za období od 1.10.2013 do 30.9.2014 je splatné do 31.3.2015.
3. Smluvní strany sjednaly, že propachtovatel je oprávněn po uplynutí 5ti let pachtu provést změnu výše pachtovného s ohledem na platné právní předpisy nebo s ohledem na obvyklé pachtovné v té době. Toto oznámení musí být doručeno pachtýři nejpozději 3 měsíce před uplynutím 5 let pachtu.
4. Pro případ prodlení s úhradou pachtovného sjednává propachtovatel s pachtýřem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti.

1. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování zemědělské výroby.
2. Pachtýř je zavazuje, že všechny pozemky bude obdělávat podle zásad racionálního hospodaření, řádně a včas je zorá a v dostatečném množství pohnojí. Pachtýř je povinen udržovat pozemky s péčí řádného hospodáře v náležitém stavu, řádně hospodařit obvyklým způsobem odpovídající současné úrovni zemědělské výroby, hradit veškeré vlastní vynaložené náklady spojené s obvyklou hospodárnou údržbou pozemků.
3. Pachtýř není oprávněn bez předchozího souhlasu propachtovatele:
 - a) zřizovat na pozemcích jakékoliv stavby
 - b) odnímat pozemky trvale ze zemědělského půdního fondu (např. k účelu zřizování vodních nádrží, lomů, pískoven apod.)
 - c) vysazovat na pozemcích trvalé porosty (stromy, keře apod.)

4. Pachtýř je oprávněn přenechat pozemky nebo část pozemků do podpachtu třetím osobám a to pouze v případě, že se jedná max. o 10 % výměry pozemků tj. z celkového pachtu. V ostatních případech je pachtýř oprávněn přenechat pozemky nebo část pozemků do podpachtu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Pachtýř je v tom případě odpovědný propachtovateli za činnost podpachtýře.
5. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu propachtovatele rovněž nesmí pachtýř přenechat pozemky třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi bez výpovědní doby.
6. Daň z nemovitosti bude propachtovateli uhrazena v plné výši formou přípočtu k celkovému ročnímu pachtovnému a je splatná ve stejných termínech jako pachtovné.

V.

Další ujednání.

1. Pacht předmětných pozemků lze ukončit dohodou nebo výpovědí.
2. Propachtovatel může vypovědět pacht bez výpovědní doby v případech, kdy pachtýř zvlášť závažným způsobem porušil své povinnosti tj:
 - a) pachtýř pozemky užívá takovým způsobem, že pozemky opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci §2228 NOZ
 - b) pachtýř změní kulturu pozemků bez souhlasu propachtovatele a neuvede je do původního stavu na žádost propachtovatele § 2220 odst. 2 NOZ
 - c) pachtýř nezaplatí pachtovné ani do splatnosti příštího pachtovného § 2228 odst. 4 NOZ
 - d) pachtýř porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu §2232 NOZ např. čl. IV. bod 1, 2 této smlouvy.
3. Pachtýř může vypovědět pacht bez výpovědní doby v případech, kdy propachtovatel zvlášť závažným způsobem porušil své povinnosti tj:
 - a) vada pozemků ztěžuje zásadním způsobem užívání § 2208 odst. 1 NOZ nebo právo na prominutí pachtovného
 - b) na pozemku je třeba provést nezbytnou opravu a pozemky nelze vůbec užívat §2210 odst. 3 NOZ
 - c) třetí osoba uplatňuje k věci své právo a propachtovatel neposkytl pachtýři dostatečnou ochranu §2212 odst. 2 NOZ
 - d) pozemky se stanou nepoužitelné k ujednanému nebo obvyklému užívání, z důvodu, který není na straně pachtýře §2227 NOZ
 - e) propachtovatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí pachtýři značnou újmu §2232 NOZ.
4. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě nezbytné potřeby propachtovatele využít předmět pachtu pro realizaci výstavby ve veřejném zájmu, je propachtovatel oprávněn částečně pacht vypovědět resp. vypovědět jednotlivé pozemky a to s výpovědní dobou jeden rok, výpovědní doba v tomto případě počne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Pachtýř je oprávněn vypovědět pacht v případě, že nesouhlasí se změnou výše pachtovného dle čl. III. bod 3 této smlouvy s výpovědní dobou jeden rok, výpovědní doba v tomto případě počne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. V případě skončení pachtu dohodou nebo výpovědí budou pozemky vyklizeny a předány pachtýřem zástupci propachtovatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 1.3.2007 smlouvu o nájmu půdy, jejímž předmětem jsou pozemky shodné s předmětem tohoto pachtu. Tímto smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o nájmu půdy zanikne ke dni 31.12.2013 a je nahrazena touto pachtovní smlouvou. Nájemné za období od 1.10.2012 do 30.9.2013 ve zvýšeném nájemném (2% z ceny orné půdy) bude uhrazeno do 31.3.2014. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s ukončením nájemní smlouvy má nájemce vyrovnáno veškeré nájemné za předchozí nájemní období s výjimkou nájemného za období od 1.10.2012 do 30.9.2013, které bude uhrazeno nejpozději k 31.3.2014.
2. Smluvní strany sjednávají, že změna okolností dle ust. § 1764 a násl. NOZ nebude mít vliv na práva a povinnosti sjednané touto smlouvou. Pachtýř na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ust. § 1765 odst. 2 NOZ.
3. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž propachtovatel obdrží dvě vyhotovení a pachtýř jedno vyhotovení smlouvy.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 6.1.2014

V dne.....

.....
Město Jičín
MVDr. Jiří Liška

.....
Lužanská zemědělská a.s.
Ing. Josef Zmatlík