



Zemědělská pachtovní smlouva

(uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a § 27 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů)

smluvní strany:

Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov
IČO: 62933591
za kterou jedná RNDr. Jaroslav Obermajer, ředitel RP Střední Čechy
jako „propachtovatel“

a

BcA. Jakub Rumler
se sídlem: Lhotka u Berouna 5, Chyňava 26601
IČO: 75969017
Zemědělský podnikatel – fyzická osoba
E-mail: - -
Tel.:
Datová schránka: z6wvvsb

I.

Předmět zemědělského pachtu

1. Česká republika je vlastníkem a Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky je příslušná hospodařit s pozemkem p. č. 1700/17, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 33281 m² v k. ú. Loděnice u Berouna, v obci Loděnice, okres Beroun, evidovaným na LV č. 60001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.
2. **Předmětem pachtu jsou dvě části pozemku:**
 - 1. část pozemku p. č. 1700/17, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 6318 m² – mapový zákres a)
 - 2. část pozemku p. č. 1700/17, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 11707 m² – mapový zákres b)

v k. ú. Loděnice u Berouna, v obci Loděnice, okres Beroun, evidovaných na LV č. 60001 u Katastrálního úřadu pro středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „pozemek“ nebo „předmět pachtu“ nebo „nemovitá věc“).
3. Celková výměra předmětu pachtu je 18025 m². Mapový zákres předmětu pachtu je nedílnou součástí smlouvy.
4. Předmět pachtu se nachází v III. zóně CHKO Český kras (dále jen "CHKO").

II.

Účel pachtu

1. Propachtovatel se touto smlouvou zavazuje přenechat k dočasnému užívání a požívání (dále jen „užívání“) pachtýři předmět pachtu uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem zemědělského hospodaření: kosení, a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné ve výši a termínech splatnosti stanovených touto smlouvou.
2. Pachtýř je povinen pečovat o předmět pachtu jako řádný hospodář.
3. Dále je pachtýř povinen dodržovat požadavky na užívání předmětu pachtu a zajišťovat údržbu specifikovanou v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- Přílohu č. 1. lze dle aktuální potřeby Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky upravovat. V případě potřeby změny podmínek hospodaření bude pachtýři předložen písemný návrh dodatku k této smlouvě. Pokud se smluvní strany nedohodnou na novém znění Přílohy č. 1, má propachtovatel právo od smlouvy odstoupit.

III. Doba pachtu

- Pacht se sjednává na dobu určitou od **1.11.2024 do 31.12.2031**.

IV. Výše a způsob placení pachtovného

- Roční pachtovné pro kalendářní rok je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **5 408,- Kč (slovy: pět tisíc čtyři sta osm korun českých)** odpovídající výši v místě a čase obvyklé a dále se smluvní strany dohodly na platbě na úhradu daně z nemovitých věcí ve výši stanovené podle platného znění zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti pro příslušný kalendářní rok, kterou vždy určí za příslušný kalendářní rok pachtýř a připočte k pachtovnému. V případě, že tak pachtýř neučiní, je propachtovatel oprávněn určit výši platby na úhradu daně z nemovitých věcí (dále jen „platba“) a požadovat zaplacení této platby na pachtýři. Splatnost platby činí 15 dnů od doručení výzvy propachtovatele k zaplacení platby pachtýři. Propachtovatel je plátcem daně z nemovitých věcí.
- Pachtovné se platí ročně a je splatné k 30. 9. na účet propachtovatele vedený u České národní banky, č. ú. **19-18228011/0710**, variabilní symbol **25000022**. Za splnění povinnosti úhrady pachtu se považuje připsání sjednaného pachtu na účet propachtovatele do 30. 4. příslušného kalendářního roku.
- Pachtovné za období od 1.11.2024 do 31.12.2024 činí 889,- Kč (slovy: osm set osmdesát devět korun českých).
- Smluvní strany sjednávají dohodu o finančním vypořádání za užívání předmětu pachtu v období:

k. ú.	p. č.	druh pozemku	způsob využití	celková vým. parcely m ²	propachtovaná výměra v m ²	užíván od ...	užíván do ...	celkem
Loděnice u Berouna	1700/17	trvalý travní porost		33281	6318	25.11.2023	31.10.2024	1 770,77 Kč
Loděnice u Berouna	1700/17	trvalý travní porost		33281	11707	25.11.2023	31.10.2024	3 281,17 Kč
celkem								5 051,94 Kč

Finanční vypořádání za toto období činí 5 052,- Kč (slovy: pět tisíc padesát dva korun českých).

- Pachtovné za období od **1.11.2024 do 31.12.2024, včetně finančního vypořádání za období uvedené v odst. 4. tohoto článku, činí celkem 5 941,- Kč (slovy: pět tisíc devět set čtyřicet jedna korun českých)** a je splatné k **31.10.2024 na účet propachtovatele**.
- V případě zániku pachtu před uplynutím sjednané doby uhradí pachtýř propachtovateli za každý již započatý kalendářní měsíc poměrnou část pachtovného ve výši 1/12 z celkového ročního pachtovného.
- Smluvní strany sjednávají, že v případě, že je pachtýř s placením pachtovného v prodlení, zaplatí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 45,- Kč za každý i jen započatý měsíc.
- Sjednáním smluvní pokuty není nijak dotčen nárok na náhradu škody propachtovatele vůči pachtýři.
- Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje pachtýře povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.
- Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel je oprávněn jednostranně zvýšit roční pachtovné vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku o příslušný počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikovaný Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše pachtovného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení pachtovného. O zvýšení pachtovného bude propachtovatel pachtýře informovat písemně nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku. V případě že propachtovatel navýšení pachtovného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení pachtovného použít kumulovanou míru inflace za dobu od původní výše pachtu nebo od posledního navýšení.

V.

Ukončení smlouvy

1. Zemědělský pacht končí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Zemědělský pacht může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pacht mohou smluvní strany ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou tři měsíce a to vždy k 1. 10. běžného roku. Výpověď bude druhé straně doručena nejpozději do jednoho měsíce před tímto dnem, výpovědní doba počíná běžet od 1. 10. kalendářního roku.
V případě, že přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je propachtovatel oprávněn pacht písemně vypovědět bez výpovědní doby, toto ujednání umožňuje propachtovateli okamžité ukončení pachtu.
4. Pachtýř je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení odstoupení propachtovateli v případě, stane-li se předmět pachtu, aniž by pachtýř porušil svoji povinnost, nezpůsobilým ke smlouvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelným anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření pachtovní smlouvy podle § 2230 zák. č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že pacht bez ohledu na aktivitu propachtovatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu pachtu pachtýřem nebude pokládáno za opětovné uzavření pachtovní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení pachtu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu pachtu pachtýřem, nebude pokládáno za opětovné uzavření pachtovní smlouvy. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 2338 zák. č. 89/2012 Sb.
6. Je-li pachtýř po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením pachtovního, jedná se o hrubé porušení povinnosti pachtýře vyplývající z této smlouvy a propachtovatel má právo pacht vypovědět. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VI.

Smluvní pokuty

1. V případě, že pachtýř poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v článku VII. této smlouvy nebo její příloze č. 1, zaplatí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý případ porušení.
2. Obě strany se dohodly, že ujednání o smluvní pokutě dle odst. 1 tohoto článku se nijak nedotýká nároku propachtovatele (věřitele) na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Obě strany tedy dohodou vyloučily použití § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoník.
3. Úhradou smluvní pokuty nezaniká povinnost pachtýře splnit dohodnutou povinnost dle této smlouvy případně odstranit závadný stav ani povinnost nahradit porušením povinnosti způsobenou škodu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Pachtýř se seznámil se stavem předmětu pachtu a prohlašuje, že je způsobilý k užívání podle této smlouvy.
2. Pachtýř se touto smlouvou zavazuje, že nepropachtuje pozemek jinému.
3. Pachtýř se zavazuje, že nezmění hospodářské určení pozemku a ani jeho způsob užívání.
4. V případě porušení povinností uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.
5. Pachtýř je při zemědělském hospodaření povinen respektovat zvýšenou ochranu pozemku uvedeného v článku I. této smlouvy dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dále neprovádět hospodaření způsobem a v intenzitě, které by mohlo poškodit předmět ochrany přírody na tomto pozemku. Veškeré plánované zásahy nad rámec této smlouvy je povinen předem projednat s Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionálním pracovištěm Střední Čechy (dále jen „RP SČ“), zejména termíny, způsoby a intenzitu prováděných činností a vykonávat je pouze s předchozím písemným souhlasem Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, RP Střední Čechy.
6. Pachtýř nesmí provádět technické zhodnocení pozemku.
7. Po ukončení pachtu předá pachtýř předmět pachtu uvedený v článku I. této smlouvy ve stavu, v jakém ho převzal, pokud se s propachtovatelem písemně nedohodne jinak.
8. V případě poškození předmětu pachtu nebo jeho části je pachtýř povinen předmět pachtu nebo jeho část uvést do původního stavu nebo nahradit vzniklou škodu propachtovateli.

9. Není-li ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem.
10. Pachtýř se zavazuje a prohlašuje, že za smluvně dohodnutý způsob hospodaření na předmětu pachtu nebude požadovat finanční náhradu dle § 58 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
11. Smluvní strany si ujednaly, že právo zápisu předmětu pachtu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
12. Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, že pachtýř nemá právo na slevu nebo prominutí pachtovného ve vazbě na to, že k předmětu pachtu není zajištěn přístup.
13. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
14. Smluvní strany si ujednaly, že dojde-li ke změně výměr pozemků uvedených v katastru nemovitostí po provedení obnovy katastrálního operátu a nedojde-li k písemné změně smlouvy formou písemného dodatku, platí výše pachtovného a jeho následné navýšení v důsledku inflace, jak je ujednáno v čl. IV. odst. 1 a odst. 10.
15. Pachtýř je v případě, že bude o provádění činností informovat v médiích nebo na informačních tabulích v terénu povinen uvést logo AOPK ČR doplněné textem: „Hospodaření je realizováno ve spolupráci s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, která je správcem pozemků/částí pozemků, kde se hospodaří.“ Případné umístění informačních tabulí a jejich provedení bude pachtýř konzultovat s propachtovatelem před jejich výrobou a instalací.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. odst. 1.
2. Změnu této smlouvy je možno provést pouze písemně a za souhlasu obou smluvních stran, jinak je změna neplatná.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, po jejím podpisu obdrží propachtovatel i pachtýř jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich svobodné vůli a že smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek nebo z přinucení či omylu. Na důkaz souhlasu s obsahem smlouvy připojují ke smlouvě po jejím přečtení své podpisy.

v PIAZE dne 1. 11. 2024

propachtovatel

v BĚROUNĚ dne 1. 11. 2024

pachtýř

.....
RNDr. Jaroslav Obermajer
ředitel RP Střední Čechy

.....
BcA. Jakub Rumler

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště Střední Čechy
Podbabská 2582/30
160 00 Praha 6

VI.



Příloha č. 1: pachtovní smlouvy č. PO-16/05108/SC/24

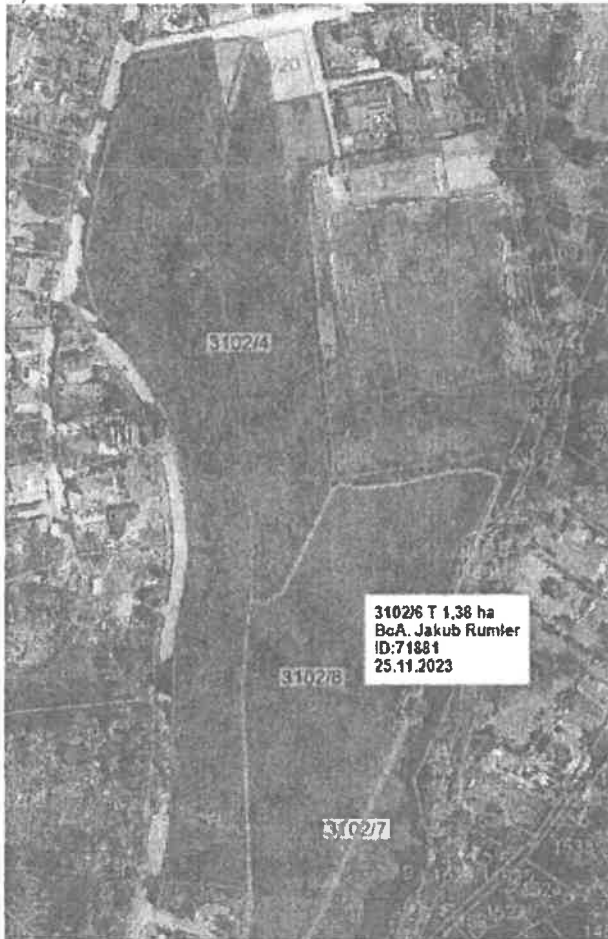
1) Pachtýř se zavazuje dodržovat a strpět následující opatření a podmínky hospodaření a údržbu

- Na pozemku bude hospodařeno v souladu s platným plánem péče o dané území, souborem doporučených opatření.
- Část a) pozemku s p. č. 1700/17 je zařazena do titulu B7 – MODR: ochrana modrásků. Na základě tohoto titulu bude provedena seč od 15.8. do 30.9.
- Část b) pozemku s p. č. 1700/17 je zařazena do titulu B6 – TPRL: trvale podmáčené a rašelinné louky. Na základě tohoto titulu bude provedena 1. seč do 10.6. a 2. seč v termínu od 1.9. do 30.9. Pastva není povolena.

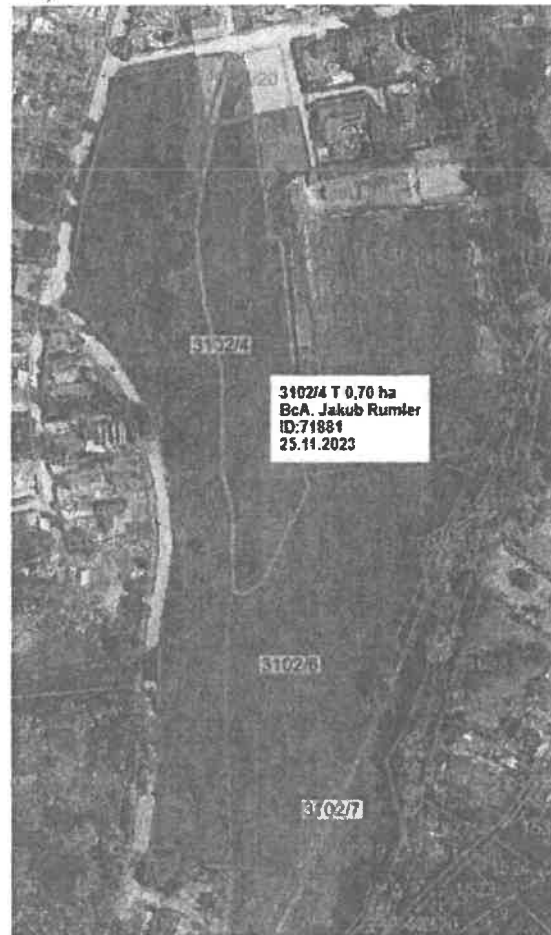
2) Mapový zakres pozemku

p. č. 1700/17:

a)



b)



Kontaktní osoby propachtovatele:

AOPK ČR, RP Střední Čechy