



Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana

zastoupen: PhDr. Milošem Kadlecem, ředitelem územní památkové správy na Sychrově

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú. 400004-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa na Sychrově

adresa: Zámek Sychrov 3, 463 44 Sychrov

(dále jen „propachtovatel“)

a

Pod Kuňkou s.r.o.

se sídlem: Ráby 34, Staré Hradiště, 533 52

IČO: 07595875, DIČ: CZ07595875

zastoupená: Liborem Novotným

bankovní spojení: 286689201/0300

(dále jen „pachtýř“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o zemědělském pachtu:

Článek. I

Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel je příslušný hospodařit s těmito nemovitými věcmi – pozemky ve vlastnictví státu:
 - a) pozemkem p.č. 641/3 [redacted] evidovaným na LV č. 233, obec Staré Hradiště, k.ú. Brozany nad Labem u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice,
 - b) pozemkem p.č. 165/1 [redacted] evidovaným na LV č. 162, obec Ráby, k.ú. Ráby u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice.
2. Předmětem zemědělského pachtu dle této smlouvy je:
 - a) pozemek p.č. 641/3 v k.ú. Brozany nad Labem,
 - b) část pozemku p.č. 165/1 v k.ú. Ráby, a to část [redacted] která je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy,
(obojí dále též jen „Předmět zemědělského pachtu“).
3. Pachtěm Předmětu zemědělského pachtu bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému propachtovateli slouží. S ohledem na povahu Předmětu zemědělského pachtu, nebyly pozemky nabízeny organizačním složkám a ostatním státním organizacím.
4. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě.



Článek II.

Předmět smlouvy

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři Předmět zemědělského pachtu k užívání a požívání, a to za účelem zemědělského hospodaření pachtýře s nimi.
2. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat Předmět zemědělského pachtu v souladu se zákonem a touto smlouvou a platit propachtovateli za toto užívání a požívání pachtovné.
3. Propachtovatel přenechává pachtýři Předmět zemědělského pachtu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání a požívání. Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy z rostlinné a živočišné výroby na Předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.

Článek III.

Účel pachtu

1. Předmět zemědělského pachtu je pachtýř oprávněn užívat výlučně k následujícím činnostem:
 - a) pozemek p.č. 641/3 k ustájení a chovu koní spolu s výběhy drobných domácích zvířat. Na jedné polovině pozemku v jeho severní části bude realizováno zázemí. Přístřešky a ohrady budou realizovány jako provizorní, přenosné (mobilní), vyrobené z dřevěného materiálu a zastřešené v krajinném rázu.
 - b) část pozemku p.č. 165/1 (v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy) bude sloužit jako ohrada k chovu omezeného množství spárkaté zvěře.
2. Za porušení povinností uvedené v odst. 1. tohoto článku, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši **10 000 Kč** za každý takovýto případ.
3. Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaných pozemků a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek IV.

Cena pachtu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Pachtovné je stanoveno minimálně ve výši v čase a v místě obvyklé.
2. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání Předmětu zemědělského pachtu pachtovné ve výši 50.000,- Kč za rok. Pachtovné je osvobozeno od DPH.
3. Pachtovné je splatné takto:
 - a) pachtovné za období od 1.11.2025 do 31.12.2025 je splatné do 30.11.2025;
 - b) pachtovné pro další roky je splatné 1x ročně vždy do 31. ledna příslušného kalendářního roku, a to na účet propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy.Propachtovatel se zavazuje na úhradu pachtovného vystavit pachtýři vždy fakturu a doručit mu ji v elektronické podobě.
4. Pachtovné se považuje za uhrazené dnem připsání částky pachtovného na účet propachtovatele. V případě prodloužení s platbami pachtovného je pachtýř povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
5. Propachtovatel je oprávněn dle svého uvážení a s ohledem na aktuální podmínky na trhu pachtovné počínaje rokem 2027 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení pachtovného je propachtovatel povinen pachtýři písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení pachtovného částku 200,- Kč, zvýšení pachtovného se neuplatní. Nezaplacené pachtovné z důvodu zvýšení pachtovného za příslušný kalendářní rok je splatné do 1 měsíce ode dne doručení písemného oznámení propachtovatele v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše pachtovného pro daný rok

neupravuje. Výsledná výše pachtovného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení pachtovného propachtovatel pachtýři oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.

6. V případě ukončení pachtu je pachtýř povinen hradit pachtovné až do okamžiku vyklizení a předání Předmět zemědělského pachtu propachtovateli.

Článek V. Úpravy pozemků

1. Jakékoliv úpravy a změny Předmětu zemědělského pachtu včetně změny druhu zemědělské kultury může pachtýř uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu propachtovatele. To se týká i chovu zvířat, kácení a výsadby trvalých porostů a umísťování dočasných staveb.
2. Souhlasu propachtovatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
3. Pachtýř je povinen po skončení pachtu odevzdat Předmět zemědělského pachtu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na Předmětu zemědělského pachtu mohou být ponechány, nemá pachtýř nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení Předmětu zemědělského pachtu.

Článek VI. Práva a povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon pachtovních práv pachtýře po celou dobu trvání této smlouvy, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání Předmětu zemědělského pachtu.
2. Propachtovatel a jím pověřené zaměstnanci nebo jiné jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat na Předmět zemědělského pachtu, zejména z důvodu kontroly dodržování podmínek této smlouvy pachtýřem. Pachtýř je povinen poskytnout jim veškerou nezbytnou součinnost.

Článek VII. Práva a povinnosti pachtýře

1. Pachtýř je oprávněn užívat Předmět zemědělského pachtu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy.
2. Pachtýř je povinen užívat Předmět zemědělského pachtu v rámci svého podnikání pouze k účelu, k němuž byly tyto pozemky propachtovány.
3. Pachtýř je povinen při užívání a požívání Předmětu zemědělského 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.
4. Pachtýř bere na vědomí, že Předmět zemědělského pachtu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče.
5. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu Předmětu zemědělského pachtu.
6. Pachtýř není oprávněn navrhnout vklad zemědělského pachtu k Předmětu zemědělského pachtu do katastru nemovitostí.
7. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtované pozemky propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě. Za porušení povinnosti uvedené v tomto odstavci, je pachtýř povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý takový případ.



8. Pachtýř se zavazuje během užívání Předmětu zemědělského pachtu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců propachtovatele.

Článek VIII.

Doba pachtu a ukončení pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.11. 2025 do 31. 12. 2029.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která počne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a v případech, kdy pachtýř porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností pachtýřem se považuje zejména:
 - a. jestliže pachtýř propachtuje Předmět zemědělského pachtu jinému nebo jestliže jej přenechá jinému k užívání v rozporu s podmínkami stanovenými touto smlouvou,
 - b. jestliže pachtýř změní způsob užívání nebo požívání Předmětu zemědělského pachtu bez propachtovatelova předchozího souhlasu nebo užívá Předmět zemědělského pachtu k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání nebo požívání Předmětu zemědělského pachtu,
 - c. jestliže pachtýř bude v prodlení s placením pachtovného po dobu delší 15 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká pacht dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Propachtovatel má rovněž možnost písemně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 3. smlouvy. Pacht zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení pachtýři.
6. Pachtýř je povinen Předmět zemědělského pachtu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení smlouvy s tím, že o předání bude v případě požadavku propachtovatele vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat Předmět zemědělského pachtu nebo jeho část, uhradí pachtýř smluvní pokutu 3.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí na Předmětu zemědělského pachtu jakékoli věci, které na Předmětu zemědělského pachtu vnesl pachtýř, a pachtýř je neodstraní ani na základě písemné výzvy propachtovatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a propachtovatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady pachtýře.
8. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o prodloužení pachtu se neuplatní.

Článek IX.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí propachtovatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.



Č.j NPU-440/64252/2025

č.e. 4014J125023

3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - plánec s vyznačením propachtované části pozemku p.č. 165/1.

Na Sychrově, dne 11. 8. 2025

V*22.8.2025*....., dne *19.8.2025*

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
(11)

... ..