

Smlouva o zemědělském pachtu

uzavřená dle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), kterou uzavřely tyto smluvní strany:

Město Kyjov

zastoupené: Mgr. Františkem Luklem, MPA, starostou města
sídlo: Masarykovo náměstí 30, 697 01 Kyjov
IČ / DIČ: 00285030 / CZ00285030
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 127450885/0300
*dále jen jako **propachtovatel** na straně jedné*

a

DB Pole s.r.o.

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 139239
zastoupená: Ing. Igorem Horákem, jednatelem
sídlo: Vedrovice 317, 671 75 Vedrovice
IČ / DIČ: 21550735 / CZ21550735
*dále jen jako **pachtýř** na straně druhé*

I.

Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem mimo jiné pozemků specifikovaných v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, zapsaných na LV č. 2928 pro k.ú. Ratíškovice, LV č. 2009 pro k.ú. Vacenovice a LV č. 10001 pro k.ú. Kyjov v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov.
2. Předmětem této smlouvy je smluvní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět smlouvy

1. Propachtovatel jako vlastník přenechává touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých pachtýři do užívání a požívání pozemky o celkové výměře 46657 m² specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pachtýř uvedené pozemky od propachtovatele do pachtu přijímá, s jejich stavem se osobně seznámil na místě samém, podpisem této smlouvy a její přílohy stvrzuje, že pozemky jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a požívání k účelu dohodnutému v této smlouvě, kterým je výlučně provozování zemědělské výroby. Za užívání a požívání propachtovaných pozemků se pachtýř zavazuje platit propachtovateli sjednané pachtovné.

III.

Doba pachtu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.10.2025 do 30.09.2029.

IV. Pachtovné

1. Pachtovné bylo dohodou smluvních stran stanoveno ve výši 6.500,- Kč/ha/rok. Výměra předmětných pozemků činí 4,6657 ha, roční pachtovné se tedy sjednává v částce 30.327,- Kč/rok.
2. Smluvní strany se dohodly, že **pachtovné za celou dobu pachtu bude uhrazeno předem v celkové výši 121.308,- Kč** (slovy jednostodvacetjednatisícitřistaosm korun českých). Toto celkové pachtovné pachtýř uhradí na základě vystaveného daňového dokladu (faktury), a to na bankovní účet propachtovatele, vedený u ČSOB, a. s., **číslo účtu: 127450885/0300, pod variabilním symbolem: 9310000538**, se splatností do 15 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy.
3. Pro odstranění pochybností platí, že závazek pachtýře uhradit pachtovné se považuje za splněný dnem připsání odpovídající částky na bankovní účet propachtovatele.
4. V případě prodlení s platbou pachtovného delší než 10 (deset) kalendářních dnů, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodlení ve výši dle aktuálně platného nařízení vlády.
5. Mimo pachtovného se pachtýř zavazuje hradit propachtovateli částku odpovídající výši daně z nemovitých věcí za propachtované pozemky na základě daňového dokladu s 15 denní splatností. Tato povinnost neplatí v případě pozemků v k.ú. Kyjov.

V. Práva a povinnosti pachtýře

1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat předmět zemědělského pachtu pouze k účelu, který smluvní strany sjednaly.
2. Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Hradí náklady spojené s běžnou údržbou předmětu zemědělského pachtu.
3. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu propachtovateli oznámit potřebu těch oprav předmětu zemědělského pachtu, které je povinen provést propachtovatel a umožnit mu jejich provedení. Pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Neodstraní-li propachtovatel vady vzniklé bez přičinění pachtýře bez zbytečného odkladu, které mu pachtýř včas oznámí a klesne-li pachtýři výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu pachtovného. Odstraní-li pachtýř vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.
5. Pachtýř není oprávněn vysazovat ani obnovovat na propachtovaných pozemcích trvalé porosty bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
6. Pachtýř je povinen dodržovat zásady ochrany zemědělské půdy upravené v ustanovení § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, případně v dalších obecně platných právních předpisech upravujících ochranu zemědělské půdy, které vstoupí v účinnost v době platnosti této smlouvy.
7. Pachtýř se zavazuje hospodařit způsobem snižujícím riziko vzniku eroze a zlepšujícím kvalitu půdy za pomoci vhodných hospodářských opatření, tj. bude:
 - o provádět setí do mulče z posklizňových zbytků předchozí plodiny;
 - o zachovávat pokrývnost půdy zbytky předchozích plodin v zimních měsících;

- omezovat kultivační přejezdy (omezovat nadměrné zpracování půdy);
 - volit vhodnou organizaci porostu na pozemku s ohledem na jeho svahovitost;
 - provádět ochranu před zhutněním;
 - zvyšovat infiltraci vody (meziřádkovou kultivací široce setých plodin);
- to vše v souladu s platnou legislativou.

8. Pachtýř se zavazuje využívat pro hnojení užívaných pozemků kompost, údaje o druhu, množství a dokladování složení a kvality kompostu budou propachtovateli poskytovány písemně jedenkrát ročně, vždy k datu 31.8.
9. Pachtýř je povinen respektovat veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny.
10. Pachtýř je oprávněn provádět na propachtovaných nemovitých věcech stavební či jiné úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu propachtovatele.
11. Pachtýř je oprávněn propachtovat předmět zemědělského pachtu, nebo jej předat k užívání třetí osobě jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu propachtovatele.
12. Způsobí-li pachtýř svou činností na předmětu zemědělského pachtu poškození či neoznámí-li propachtovateli vadu dle odst. č. 3 tohoto článku, je povinen na své náklady zjednat nápravu. Pokud se tak bez zbytečného odkladu nestane, je povinen uhradit propachtovateli náklady na odstranění vzniklé škody.
13. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup na propachtované pozemky za účelem provedení kontroly řádného dodržování této smlouvy a stavu předmětu zemědělského pachtu.

VI.

Práva a povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel má vůči pachtýři za přenechání předmětu zemědělského pachtu k užívání a požívání právo na zaplacení pachtovného.
2. Propachtovatel se zavazuje zajistit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním propachtovaných nemovitých věcí po celou dobu pachtu.
3. Propachtovatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit vady či poškození na předmětu zemědělského pachtu, za které pachtýř sám neodpovídá a které mu pachtýř oznámí bez zbytečného odkladu.
4. Propachtovatel je povinen udržovat předmět zemědělského pachtu po dobu trvání pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání pro účel, který byl smluvními stranami ujednán.
5. Propachtovatel je povinen, pokud neodstraní bez zbytečného odkladu vadu na předmětu zemědělského pachtu, která mu byla pachtýřem včas oznámena a za kterou pachtýř neodpovídá, poskytnout pachtýři slevu na pachtovném, klesne-li pachtýři výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu. Odstraní-li pachtýř vadu sám, má propachtovatel povinnost uhradit pachtýři náklady na odstranění vady.

VII. Ukončení smluvního vztahu

1. Smlouva o zemědělském pachtu zaniká:

- a) Uplynutím sjednané doby.
- b) Písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem, přičemž návrh na její uzavření je oprávněna předložit kterákoli smluvní strana.
- c) Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět pacht ke konci pachtovního roku, tj. k 30.09. příslušného kalendářního roku, v případě zvláště závažného porušení povinností pachtýře, kterými se rozumí tyto situace:
 - pachtýř propachtuje předmět zemědělského pachtu nebo jej přenechá třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
 - pachtýř změní hospodářské určení předmětu zemědělského pachtu nebo způsob jeho užívání či požívání bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
 - pachtýř prokazatelně poruší některou z povinností na úseku ochrany zemědělské půdy dle ustanovení odst. č. 6 článku V. této smlouvy.
- d) Písemnou výpověď některé ze smluvních stran v případě porušení smluvních podmínek, vyjma těch uvedených v písmenu c) tohoto odstavce, s dvanáctiměsíční výpovědní dobou podanou tak, aby nájem skončil ke konci pachtovního roku, tzn. do 30. září roku následujícího.
- e) Odstoupením od smlouvy ze strany propachtovatele v případě
 - i. neuhrazení pachtovního nebo vyfakturované daně z nemovitých věcí ani po doručení písemné výzvy propachtovatele v náhradním 15-denním termínu
 - ii. byl-li podán insolvenční návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči majetku pachtýře, nebo probíhá-li insolvenční řízení v němž je řešen úpadek nebo hrozící úpadek pachtýře, a dále likvidace podniku nebo prodej podniku pachtýře.

K ukončení smlouvy dojde dnem doručení odstoupení od smlouvy pachtýři.

- f) Smluvní strany se dále dohodly, že pokud u pozemků, které jsou v platném územním plánu určeny jako plochy změn, rozvojové plochy či územní rezerva, bude propachtovatel připravovat realizaci záměru na využití plochy, bude možné ukončit pacht výpovědí ze strany propachtovatele ke konci pachtovního roku, který probíhá v den podání výpovědi. Obdobně je propachtovatel oprávněn ukončit pachtovní smlouvu v případě záměru na realizaci ekologických opatření v rámci koncepce územního systému ekologické stability. Toto oprávnění může propachtovatel využít maximálně do 5% celkové výměry pozemků propachtovaných dle této smlouvy.
2. Propachtovatel i pachtýř vyrovnají do 30 (třiceti) kalendářních dnů od dne ukončení smluvního vztahu pachtu veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.
 3. Pachtýř se zavazuje po ukončení pachtu předat propachtovateli pozemky podmínuté a nezaseté, a to nejpozději do sedmi dnů od skončení pachtu. Pokud je pachtýř propachtovateli v tomto stavu nepředá, je propachtovatel oprávněn je do tohoto stavu nechat uvést a pachtýř je povinen uhradit propachtovateli náklady vzniklé s uvedením pozemků do tohoto stavu. O vrácení předmětu pachtu sepíše smluvní strany předávací protokol opatřený podpisy obou smluvních stran.

VIII.

Doložka projednání

1. O zemědělském pachtu pozemků bylo v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), rozhodnuto na 81. schůzi Rady města Kyjova konané dne 22.09.2025.
2. Záměr města č. 131/2025 na pacht zemědělských pozemků byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Kyjov od 27.08.2025 do 17.09.2025.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí právem České republiky zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní v registru smluv město Kyjov.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
4. Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálů, přičemž propachtovatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a pachtýř 1 (jedno) vyhotovení.
5. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků.
6. Smluvní strany se dohodly, že pacht sjednaný dle této smlouvy se nebude zapisovat do veřejného seznamu vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Kyjov.
7. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

29. 09. 2025

V Kyjově dne

.....
Mgr. František Lukl, MPA
starosta města Kyjova

.....
Ing. Igor Horák
jednatel společnosti DB Pole s.r.o.

Za věcnou správnost:

Za soulad s právním řádem ČR:

Datum: 24. 09. 2025

Příloha č. 1 Smlouvy o zemědělském pachtu

Specifikace propachtovaných pozemků

katastr	LV	parcela	poddělení	druh pozemku	výměra (m ²)
Ratiškovice	2928	2 620	129	vinice	3 490
Ratiškovice	2928	2 620	451	orná půda	3 875
<i>Celkem výměra v k.ú. Ratiškovice v m²</i>					7 365
Vacenovice u Kyjova	2009	1 789	101	orná půda	1 260
Vacenovice u Kyjova	2009	1 789	116	orná půda	1 949
Vacenovice u Kyjova	2009	1 797	46	orná půda	2 076
<i>Celkem výměra v k.ú. Vacenovice u Kyjova v m²</i>					5 285
Kyjov	10001	3 734	1	orná půda	4 924
Kyjov	10001	3 734	7	orná půda	2 923
Kyjov	10001	3 734	14	orná půda	6 657
Kyjov	10001	3 734	16	orná půda	1 762
Kyjov	10001	3 734	19	orná půda	7 726
Kyjov	10001	3 734	20	orná půda	7 462
Kyjov	10001	3 734	31	orná půda	1 452
Kyjov	10001	3 734	44	orná půda	373
Kyjov	10001	3 734	50	orná půda	489
Kyjov	10001	3 734	52	orná půda	81
Kyjov	10001	3 734	59	orná půda	89
Kyjov	10001	3 738	36	orná půda	55
Kyjov	10001	3 738	38	orná půda	14
<i>Celkem výměra v k.ú. Kyjov v m²</i>					34 007
<i>Celkem výměra v m²</i>					46 657