

# Pachtovní smlouva č. SMSMLO/00041/2025

## Zemědělský pacht

Uzavřená dle § 2332 a násl. zák. č.89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

---

### Město Kralupy nad Vltavou

zastoupeno Liborem Lesákem, starostou města

se sídlem MěÚ v Kralupech nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 278 01

IČO: 00236977

Číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „propachtovatel“ na straně jedné

a

### Jan Miller

místo podnikání: Na Návsí 2, Holubice

zemědělský podnikatel - fyzická osoba, nezapsaná v obchodním rejstříku

IČO: 05411530

dále jen „pachtýř“ na straně druhé

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

Uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník tuto **pachtovní** smlouvu (dále jen „smlouva“):

### I. Předmět pachtu a účel pachtu

- 1.1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem zemědělských pozemků parcelní číslo 145/33 o výměře 87.452 m<sup>2</sup> a pozemku parcelní číslo 145/32 o výměře 15.134 m<sup>2</sup>, oba v k. ú. Chvatěruby, zapsaných na LV 616 pro obec Chvatěruby v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.
- 1.2. Nemovitosti tvořící předmět zemědělského pachtu přenechává propachtovatel pachtýři k užívání a požívání v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k provozování zemědělského výroby – rostlinné výrobě a pachtýř je do svého užívání přijímá. Celková výměra pronajatých pozemků činí 10,2586 ha.
- 1.3. Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy z rostlinné výroby na předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.
- 1.4. Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaných pozemků a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

### II. Další práva a povinnosti pachtýře

- 2.1. Pachtýř je povinen užívat propachtované pozemky v rámci svého podnikání pouze k rostlinné výrobě, k níž byly tyto pozemky propachtovány, je povinen pečovat o tyto pozemky jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe.

- 2.2. Pachtýř je povinen při provozování rostlinné výroby na propachtovaných pozemcích 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.
- 2.3. Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaných pozemků.
- 2.4. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtované pozemky propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě.
- 2.5. Pachtýř není bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele oprávněn činit kroky směřující ke změně druhu pozemku (kultury) propachtovaných pozemků.
- 2.6. Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na propachtovaných pozemcích bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele..
- 2.7. Pachtýř není oprávněn vysazovat na propachtovaných pozemcích trvalé porosty.
- 2.8. Pachtýř je povinen, v případě úniku závadných látek vymezených v § 39 zákona 254/01 Sb., o vodách, provést v souladu s tímto zákonem sanaci znečištěného pozemku na vlastní náklady. Tuto povinnost má pachtýř i tehdy, pokud k uvedeným událostem došlo činností třetích osob.
- 2.9. Pachtýř odpovídá propachtovateli za škody, které způsobí na propachtovaných pozemcích on, jeho pracovníci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které budou na propachtovaných pozemcích s vědomím pachtýře.
- 2.10. Pachtýř je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu zemědělského pachtu v rámci jím realizované rostlinné výroby vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a obdobných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží pachtýři.

### **III. Pachtovné**

- 3.1. Pachtovné za užívání a používání předmětu zemědělského pachtu dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši 5.500,-Kč/ha/rok, to je celkem 56.423,- Kč/rok. Dle zákona č.235/2004 sb., o dani z přidané hodnoty, §56 a , je nájem pozemku osvobozen od DPH. Pachtovní rok je období od 1. 10. do 30. 9. následujícího roku.
- 3.2. Pachtovné za pachtovní rok se platí ročně pozadu (po uplynutí pachtovního roku) a je tak splatné k 1. říjnu. Pachtovné je splatné bezhotovostním převodem na bankovní účet propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.3. V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delšího 15 dnů se sjednává smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3.4. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají, že propachtovatel je oprávněn výši pachtovného vždy s účinností od 1. 10. kalendářního roku, tedy od prvního dne roku pachtovního, valorizovat podle koeficientu vyjadřujícího míru přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem, za období předcházejícího kalendářního roku. Takto poprvé může být pachtovné valorizováno s účinností od 01.10.2026 v závislosti na koeficientu vyjadřujícího míru přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem, za období kalendářního roku 2026.

#### **IV. Doba zemědělského pachtu a ukončení smlouvy**

- 4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. října 2025.
- 4.2. Smlouvu je možné ukončit dohodou stran nebo výpovědí.
- 4.3. Pachtýř i propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí a to k 30. 09. kalendářního roku, doručenou druhé straně nejpozději do 31. 03. téhož kalendářního roku. Výpovědní lhůta je 6 měsíců.
- 4.4. V případě zvláště závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Pro účely této smlouvy se za zvláště závažné porušení smlouvy, kromě důvodů stanovených zákonem, považuje zejména neumožnění užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu, jakož i prodlení s úhradou pachtovného či jeho příslušenství i po výzvě propachtovatele k dodatečné úhradě dluhu s přiměřenou lhůtou k jeho splnění. Propachtovatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby rovněž v případě nesplnění povinností pachtýře dle odst. 2.1., 2.5. a 2.8. této smlouvy.
- 4.5. V případě výpovědi propachtovatele bez výpovědní doby dle předchozího odstavce je pachtýř povinen uhradit, kromě poměrné části pachtovného za uplynulou dobu pachtu, rovněž smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč. Smluvní pokuta je společně s poměrnou částí pachtovného za uplynulou dobu pachtu splatná do 10 dnů od ukončení smlouvy výpovědí. Tím není dotčen nárok propachtovatele na náhradu škody způsobené porušením povinností pachtýře.

#### **V. Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších zákonů**

- 5.1. Záměr propachtovatele propachtovat zemědělské pozemky, které jsou předmětem pachtu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, řádně zveřejněn na úřední desce města Kralupy nad Vltavou od 25.04.2025 do 29.05.2025 a uzavření této pachtovní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Kralupy nad Vltavou usnesením č.25/10/5/7 dne 02.06.2025. Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této pachtovní smlouvy.

#### **VI. Závěrečná ujednání**

- 6.1. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran.  
Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 6.2. Veškeré písemnosti v souvislosti s touto smlouvou jsou smluvní strany povinny doručovat prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky. Není-li datová schránka zřízena či zpřístupněna, nebo z jiného důvodu nelze dokument zaslat do datové schránky, bude doručeno druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v této Smlouvě, pokud Smluvní strana nesdělila adresu jinou. Změnu adresy pro doručování je smluvní strana povinna písemně oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu; tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy podle předchozího odstavce. V případě pochybností o doručení písemnosti do dispozice adresáta platí podle dohody smluvních stran, že písemnost byla adresátovi doručena 10. dnem od data jejího odeslání odesílatelem, za podmínky, že se jednalo o doporučenou poštovní zásilku.
- 6.3. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.

- 6.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu zašle správci registru smluv ke zveřejnění propachtovatel. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je podmínkou účinnosti této smlouvy.
- 6.5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, avšak účinnosti tato smlouva s ohledem na ust. článku 4.1 nabývá až od 01.10.2025, což je sjednaný počátek doby pachtu.
- 6.6. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
- 6.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží propachtovatel a jeden pachtýř.
- 6.8. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

V Kralupech nad Vltavou  
Dne: 30.9.2025

V Kralupech nad Vltavou  
Dne: 30.9.2025

