

PACHTOVNÍ SMLOUVA**I.****Smluvní strany**

1.

DIAMO, státní podnik

Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem

Zapsaný v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII, vložka 520

IČO: 00002739 DIČ: CZ00002739, plátce DPH

ID datové schránky: sjfywke

Týká se:

DIAMO, státní podnik

odštěpný závod Příbram

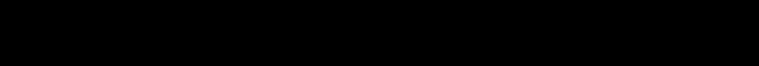
28. října 184, Příbram VII

261 01 Příbram

Bankovní spojení: Česká národní banka., č. ú. 350000-23550881/0710

Zastoupený: Ing. Šimonem Mrázkem, vedoucím odštěpného závodu

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:

**Fakturační a korespondenční adresa:****DIAMO, státní podnik**

odštěpný závod Příbram

28. října 184, Příbram VII

261 01 Příbram

faktury zasílat na e-mailem na adresu: fakturypribram@diamo.cz

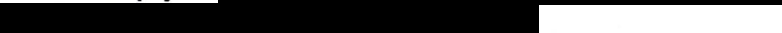
(dále jen „propachtovatel“)

a**Jakub Kopecký**

Svahová 36, 431 21 Boleboř

IČO: 19125879, není plátce DPH

ID datové schránky: hp4k9cq

Bankovní spojení:

(dále jen „pachtýř“)



DIAMO, státní podnik	112509	Zprac.
Vytvořeno: 19.12.2025 v 10:15:55		
Čj.: DIAMO-D350/123938/2025		
Listů: 0	Příloh: 1	
Druh: písemné		

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto pachtovní smlouvu (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“):

II.**Úvodní ustanovení a předmět pachtu**

- Propachtovatel má právo hospodařit s majetkem státu, jehož vlastníkem je Česká republika – s pozemky p. č. 542/3, p. č. 542/4, p. č. 542/8, p. č. 376/10 a 497/3 v k. ú. Nové Sedlo nad Bílinou, zapsané na LV č. 96 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.
- Propachtovatel touto smlouvou přenechává k dočasnému užívání a požívání pachtýři části pozemků vymezených v odst. 1 tohoto článku v tomto rozsahu:

pozemek p. č.	katastrální území	druh pozemku	výměra pachtu (m ²)	celková výměra (m ²)	inv. číslo
542/3	Nové Sedlo nad Bílinou	ostatní plocha	1672	3228	83102208
542/4	Nové Sedlo nad Bílinou	ostatní plocha	8622	19541	83102209
542/8	Nové Sedlo nad Bílinou	ostatní plocha	1044	1625	83102211
497/3	Nové Sedlo nad Bílinou	ostatní plocha	20846	94344	83102184
376/10	Nové Sedlo nad Bílinou	ostatní plocha	15113	37493	83102169
Celkem			47 297		

Přiložené informativní výpisy z katastru nemovitostí a situační zákresy katastrálních map s vyznačením předmětu pachtu jsou přílohami č. 1 (situační zákres) a 2 (výpisy z katastru nemovitostí) této smlouvy.

- Předmětem pachtu podle této smlouvy jsou **části pozemků uvedené v odst. 2. tohoto článku o celkové výměře 47 297 m² (dále jen „předmět pachtu“)** v rozsahu vymezeném v situačním nákrese (příloha č. 1).
- Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli pachtovné za užívání a požívání předmětu pachtu stanovené dle článku III. této smlouvy.
- Předmět pachtu je za podmínek uvedených dále propachtován pro účely **zemědělské činnosti**. Předmět pachtu je pachtýř oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.
- Obě smluvní strany se dohodly, že pachtýř bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele není oprávněn přenechat předmět pachtu k užívání třetí osobě.
- Mezi smluvními stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy ze zemědělského hospodaření na předmětu pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.
- Ve smyslu ust. § 2 odst. 9 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, **se nejedná o určený majetek**.
- Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v článku I. smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

III. Pachtovné a inflační doložka

- Propachtovatel touto smlouvou propachtovává pachtýři předmět pachtu za dohodnuté smluvní pachtovné. Výše pachtovného pro rok 2025 činí 0,75 Kč/m²/rok a podléhá platnému znění zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Výpočet pachtovného:

pronajatá výměra	pachtovné v Kč/m ² bez DPH	pachtovné v Kč/rok bez DPH
47 297	0,75	35 472,75

- Pachtovné za rok 2026 bude propachtovatel fakturovat ve výši 35 472,75 Kč navýšené o násobek míry inflace dle čl. III. Odst. 7. S platností od 1. 1. 2026 se pachtýř zavazuje hradit pachtovné ročně, na základě faktur zaslaných propachtovatelem. Faktury, jejichž splatnost se sjednává na 14 dnů od data vystavení, budou propachtovatelem vystaveny nejpozději do konce měsíce února příslušného kalendářního roku.
- Daňový doklad bude zasílán pachtýři na e-mailovou adresu [redacted] **ve formátu ISDOC a zároveň ve formátu pdf**. Pachtýř je povinen, pokud dojde ke změně adresy k zasílání faktur, nahlásit neprodleně písemně tuto změnu propachtovateli. Pokud tak neučiní, má se za to, že pachtýř fakturu obdržel.
- Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet propachtovatele.

5. V případě nedodržení lhůty splatnosti faktury je pachtýř povinen uhradit propachtovateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
6. K zamezení vzniku pohledávek se pachtýř zavazuje složit **peněžní záruku (jistotu) ve výši tříměsíčního pachtovného, tj. 8 868,19 Kč, na účet propachtovatele uvedený v čl. I. smlouvy, VS 474190**, a to v termínu do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy pachtýřem. Finanční prostředky představující peněžní záruku budou uloženy na účtu bankovního ústavu propachtovatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného pachtovného, plateb na základě jiných smluv souvisejících s pachtěním, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s pachtěním, včetně případného pokrytí nákladů s potencionální likvidací odpadu a uvedení předmětu pachtu do původního stavu. Pachtýři vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní záruky 60 kalendářních dnů po ukončení smluvního vztahu a po oboustranném podpisu předávacího protokolu. V případě, že propachtovatel bude během trvání smluvního vztahu oprávněně čerpat peněžní záruku, doplní pachtýř peněžní záruku na požadovanou výši do pěti kalendářních dnů od doručení písemného potvrzení propachtovatele o provedení čerpání peněžní záruky pachtýři. Peněžní záruka nebude úročena.
7. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že pachtovné bude jednostranným oznámením propachtovatele každoročně, s účinností vždy od 1. ledna kalendářního roku, zvýšeno o násobek míry inflace v České republice, publikovaný Českým statistickým úřadem, jakožto míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí propachtovatel. Nebude-li uvedená míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude pachtovné automaticky navyšováno na základě jiných obdobných oficiálních statistických údajů. Po zveřejnění míry inflace bude rozdíl mezi vyměřeným pachtovným předchozího kalendářního roku a pachtovným upraveným příslušného kalendářního roku uhrazen na základě faktury vystavené za příslušný pachtovní rok propachtovatelem. Oznámení propachtovatele je jednostranné písemné právní jednání propachtovatele.
8. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel je poplatníkem daně z nemovitosti. Propachtovatel a pachtýř se dohodli, že pachtovné bude vždy s účinností od 1. ledna kalendářního roku jednostranným oznámením Propachtovatele zvýšeno o částku odpovídající rozdílu mezi (i) nově stanovenou daní z nemovitosti placenou za předmět pachtu propachtovatelem podle platného zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, případně stanovené podle jiného zákona, a (ii) původní výši daně z nemovitosti placené propachtovatelem za předmět pachtu v předchozím kalendářním roce. Po nabytí účinnosti změny právní úpravy, kterou dojde ke zvýšení daně z nemovitosti, bude rozdíl mezi již vyměřeným pachtovným a pachtovným upraveným na základě zvýšení daně z nemovitosti uhrazeno pachtýřem na základě faktury vystavené propachtovatelem. Oznámení propachtovatele je jednostranné písemné právní jednání propachtovatele a k úpravě výše pachtovného podle tohoto odstavce není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.

IV.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od data účinnosti smlouvy na dobu 10 let**, nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. 1. 2026.
2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění do registru smluv dle uvedeného zákona zajistí propachtovatel.

Případná plnění smluvních stran v rámci předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považují za plnění dle této smlouvy, včetně povinností a práv z toho vyplývajících.
3. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ustanovení § 2230 (ve spojení s § 2341) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a výslovně prohlašují, že pacht sjednaný touto smlouvou skončí nejpozději uplynutím doby pachtu. Smluvní strany dále vylučují užití ustanovení § 2335 odst. 1 a § 2337 odst. 1, odst. 2 občanského zákoníku a pachtýř se vzdává práv

z vadného plnění propachtovatele, zejména pak práva na slevu z pachtovného, práva na náhradu vynaložených nákladů a ztráty výnosu.

V. Povinnosti pachtýře

1. Pachtýř je povinen:
 - a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
 - b) platit pachtovné spojené s užíváním předmětu pachtu stanovené dle článku III. této smlouvy,
 - c) dodržovat při své činnosti na předmětu pachtu obecně závazné právní předpisy v oblasti požární ochrany, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) dodržovat při své činnosti na předmětu pachtu zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a právní předpisy s ním související, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu),
 - e) jako původce odpadů vzniklých při jeho činnosti nakládat s odpady ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a mít smluvně zajištěno jejich zneškodnění v souladu s obecně závaznými právními předpisy na své náklady. Rovněž tak je povinen řešit okamžitě a na vlastní náklady úniky a havárie nebezpečných látek do životního prostředí a tyto situace, případně jiné mimořádné události, okamžitě hlásit dispečerské službě propachtovatele (tel. 602 694 635).
2. Pachtýř není bez písemného souhlasu propachtovatele oprávněn k umístění dočasných staveb na předmětu pachtu.
3. Pachtýř plně odpovídá za řádný stav předmětu pachtu a na své náklady neprodleně odstraní případné škody vzniklé jeho činností.
4. Pachtýř není oprávněn vstupovat do jakýchkoliv prostor propachtovatele, které nejsou předmětem pachtu.
5. Pachtýř není bez písemného souhlasu propachtovatele oprávněn vysazovat na propachtovaném pozemku trvalé porosty.
6. Pachtýř je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s jeho činností na předmětu pachtu propachtovateli. Toto pojištění je pachtýř povinen udržovat po celou dobu trvání pachtu.
7. Pachtýř je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu pachtu v rámci jím realizované činnosti vyplacení dotací z jednotlivých dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží pachtýři.
8. Pachtýř plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví osob, které se na předmětu pachtu s jeho vědomím zdržují. Pachtýř plně odpovídá za případné škody způsobené jeho činností třetím osobám.
9. Případné sankce, uložené propachtovateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů pachtýřem, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli do pěti dnů poté, kdy ho k této úhradě propachtovatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.
10. Smluvní strany se dohodly, že pro případ prodlení s předáním předmětu pachtu v souvislosti s ukončením pachtu uplynutím sjednané doby pachtu je pachtýř povinen za každý den prodlení s předáním předmětu pachtu zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního pachtovného. Tím není dotčen nárok na náhradu škody. Do doby protokolárního předání předmětu

pachtu je pachtýř povinen hradit propachtovateli úhradu za bezesmluvní užívání předmětu pachtu ve výši vyměřeného smluvního pachtovného.

11. Pachtýř prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl se stavem předmětu pachtu seznámen, nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu pachtu a ve stavu způsobitelném ke sjednanému užívání ho od propachtovatele přijímá.

VI.

Povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel je povinen:
 - a) přenechat pachtýři předmět pachtu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
 - b) zajistit pachtýři nerušené užívání předmětu pachtu po dobu pachtu,
 - c) podle dohodnutých platebních podmínek vystavovat faktury za užívání předmětu pachtu,
 - d) při skončení pachtu převzít od pachtýře předmět pachtu řádně vyklizený a v původním stavu s přihlédnutím k účelu pachtu, formou předávacího protokolu.

VII.

Ukončení pachtu

1. Pacht lze ukončit, pokud nedojde k dohodě smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, a to bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se sjednává na tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Propachtovatel je oprávněn písemně pacht vypovědět i v částečném rozsahu, kdykoliv bez ohledu na pachtovní rok, s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pachtýř je v případě ukončení pachtu výpovědí podle čl. VII odst. 1 a 2 této smlouvy povinen protokolárně předat předmět pachtu propachtovateli nejpozději poslední den výpovědní doby. Do doby protokolárního předání předmětu pachtu je pachtýř povinen hradit propachtovateli úhradu za bezesmluvní užívání předmětu pachtu ve výši vyměřeného smluvního pachtovného. V případě prodlení s předáním předmětu pachtu je pachtýř povinen za každý den prodlení zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního pachtovného. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.
4. Propachtovatel může tuto smlouvu (či její část) vypovědět bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) předá-li pachtýř předmět pachtu do užívání třetí osobě bez souhlasu propachtovatele,
 - b) užívá-li pachtýř předmět pachtu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto smlouvou,
 - c) bude-li pachtýř v prodlení s placením pachtovného po dobu delší než jeden měsíc, ač byl na dluh propachtovatelem upozorněn, nebo neuhradí-li či nedoplní-li pachtýř peněžní záruku způsobem stanoveným v čl. III odst. 6 této smlouvy,
 - d) z důvodů vyplývajících z občanského zákoníku nebo z důvodu rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu o jiném způsobu využití majetku, který je předmětem pachtu či rozhodnutí o odejmutí předmětu pachtu z majetku státního podniku podle § 17e zákona o státním podniku,
 - e) nebude-li pachtýř dodržovat povinnosti stanovené v čl. V. této smlouvy
 - f) porušuje-li pachtýř své povinnosti zvlášť závažným způsobem a tím působí propachtovateli značnou újmu nebo způsobení takové újmy propachtovateli hrozí.
5. Pachtýř může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět pachtu se stane nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně pachtýře.
6. V případě výpovědi smlouvy z důvodů dle čl. VII odst. 4 a 5 je výpověď účinná okamžikem jejího doručení druhé smluvní straně. Pachtýř je povinen protokolárně předat předmět pachtu do jednoho měsíce od účinnosti výpovědi. Do doby protokolárního předání předmětu pachtu je pachtýř povinen hradit propachtovateli úhradu za bezesmluvní užívání předmětu pachtu ve výši vyměřeného smluvního pachtovného. V případě prodlení s předáním předmětu pachtu je pachtýř povinen za každý den prodlení zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního pachtovného. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

7. Smluvní strany ujednávají, že propachtovatel může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany či v dodavatelském řetězci odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.

VIII. Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby v souvislosti s uzavřením smlouvy a jejím plněním nevzniklo žádné důvodné podezření ze spáchání trestného činu a nedošlo ke spáchání trestného činu, a to ani ve stádiu přípravy či pokusu či účastenství, které by mohlo být kterékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pachtýř prohlašuje, že se seznámil s Compliance programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky www.diamo.cz/cs/compliance-program).
4. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu souvisejícího s uzavřením smlouvy a jejím plněním, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.

IX. Doručování a závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou si budou doručovat doporučenými dopisy s dodejkou na adresy uvedené v čl. I této smlouvy nebo do datových schránek (kromě faktur).
2. Propachtovatel pachtýře upozorňuje, že v průběhu trvání pachtu může dojít k prodeji předmětu pachtu a v důsledku toho do práv a povinností vyplývajících z této smlouvy vstoupí třetí osoba. Pachtýř prohlašuje, že toto sdělení bere na vědomí, je s touto možností srozuměn a nebrání mu to v uzavření této smlouvy.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. Pachtýř je povinen oznámit neprodleně propachtovateli jakékoliv změny týkající se údajů o jeho osobě uvedené v čl. I této smlouvy.
6. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že v případě soudního sporu bude místně příslušným soud prvního stupně se sídlem v Ústí nad Labem, ledaže zákon stanoví příslušnost výlučnou.
7. Smluvní strany se zavazují použít osobní údaje uvedené v této smlouvě pouze v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
8. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z nichž propachtovatel obdrží dva stejnopisy a pachtýř jeden stejnopis smlouvy. Ustanovení předchozí věty neplatí, je-li smlouva podepsána elektronicky, tzn. kvalifikovanými elektronickými podpisy nebo zaručenými elektronickými podpisy založenými na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis osob oprávněných zastupovat smluvní strany dle úvodních ustanovení smlouvy, kdy je smlouva vyhotovena v jediném elektronickém vyhotovení.

10. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že je srozumitelná a určitá, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- 1) Situační zakres
- 2) Informativní výpisy z katastru nemovitostí

V Příbrami dne

15. 12. 2025

Ing. Šimon Mrázek
vedoucí odštěpného závodu
DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Příbram

V Boleboři dne

8. 12. 2025

Jakub Kopecký