



Správa  
Pražského hradu

Č.J. SPH 2031/2016  
ID RS

## PACHTOVNÍ SMLOUVA

### **Správa Pražského hradu**

právní forma: příspěvková organizace  
sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1  
IČO: 49366076  
DIČ: CZ49366076  
zastoupena: Ing. Ivo Velíškem, CSc., ředitelem  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxx/xxxx  
**(dále jen „propachtovatel“)**

a

### **Česká zemědělská univerzita v Praze**

#### **Školní zemědělský podnik Lány**

sídlem: 270 61 Lány, Zámecká 419  
IČO: 60460709  
zastoupena: Ing. Martinem Křenkem, ředitelem Školního zemědělského podniku Lány  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxx/xxxx  
**(dále jen „pachtýř“)**

Pachtovní smlouva části pozemku se uzavírá v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „zákon“).

### **I.**

#### **Propachtovatel**

Propachtovateli přísluší hospodařit v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s nemovitostmi: pozemky parc.č. 1162, 1160 a 1302, katastrální území Lány, obec Lány, zapsanými na listu vlastnictví č. 455 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, a je oprávněn přenechat je k dočasnému úplatnému užívání a požívání pachtýři v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zákona.

### **II.**

#### **Pachtýř**

Pachtýř, Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká 129, 165 00 Praha 6 – Suchbátka je právnická osoba, veřejná vysoká škola a Školní zemědělský podnik Lány je jejím účelovým zařízením, jehož náplní je praktická výuka studentů a jiná účelová činnost.

### III. Popis předmětu pachtu

1. Předmětem pachtu jsou pozemky parc. č. 1162, 1160 a 1302 uvedené v čl. I. této smlouvy o **souhrnné výměře 47.512 m<sup>2</sup>**.

Předmětem pachtu jsou pozemky č. parc. 1162 (orná půda) o výměře 47.216 m<sup>2</sup>, č. parc. 1160 (ostatní plocha) o výměře 248 m<sup>2</sup> a č. parc. 1302 (ostatní plocha) o výměře 48 m<sup>2</sup>.

Uvedené pozemky jsou přesně specifikovány v plánu, tvořícím přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že jde u těchto pozemků o zemědělský pacht.

(vše dále označováno jako „**předmět pachtu**“)

2. Pachtýř prohlašuje, že mu náleží příslušnost hospodaření k výsadbě, kterou na předmětu pachtu pěstuje a vysadil za účelem využívání pachtu. Ke dni ukončení tohoto smluvního vztahu dle článku V. odst. 1 bude uvedená výsadba již pachtýřem využita v rámci plodů a užitků daného zemědělského pachtovního roku a pachtýři nenáleží žádné odškodné.
3. Propachtovatel je příslušný hospodařit s případnými stromy a keři, které se na předmětu pachtu nacházejí a pachtýř není oprávněn tyto stromy a keře bez písemného souhlasu propachtovatele odstranit. Zároveň je povinen po dobu pachtu o tyto stromy a keře pečovat jako řádný hospodář.

### IV. Účel pachtu

Propachtovatel přenechává pachtýři k dočasnému úplatnému užívání a požívání předmět pachtu, aby jej pachtýř užíval v rámci výkonu své činnosti k zajištění zemědělské výroby, pěstování zemědělských plodin dle vlastního osevního plánu, tj. pšenice a pro činnosti s tím související a je podmiňující a požíval užitky předmětu pachtu, které vzniknou užíváním předmětu pachtu dle této smlouvy, a to v souladu se svým záměrem a potřebou. Změny účelu pachtu nebo jeho rozšíření podléhají předchozímu písemnému schválení propachtovatelem.

### V. Doba trvání pachtu

1. Doba trvání pachtu specifikovaného v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu **určitou**, a to od **1.10.2016 do 30.9.2019**. Automatické prodloužení doby trvání pachtu smluvní strany vylučují.
2. **2.1. Propachtovatel může kdykoliv odstoupit** od této smlouvy, jestliže:
  - a) využitím předmětu pachtu dosáhne účelnějšího či hospodárnějšího využití při zachování hlavního účelu, ke kterému mu předmět pachtu slouží.
  - b) pachtýř neplní řádně a včas své povinnosti, (tj. zejména pachtýř užívá předmět pachtu v rozporu se smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, pachtýř užívá předmět pachtu takovým způsobem, že propachtovateli vzniká škoda či jiná újma, nebo že mu hrozí značná škoda a pachtýř užívá takovým způsobem předmět

- pachtu i přes písemnou výstrahu propachtovatele, pachtýř, ač byl písemně upomenut, nezaplatil splatné pachtovné),
- c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět pachtu vyklidit,
  - d) pachtýř ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl předmět pachtu pachtýři přenechán.

Rozhodnutí účastníka o odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhému účastníkovi. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením.

### 2.2. **Propachtovatel může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

- a) pachtýř je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného,
- b) pachtýř propachtuje předmět pachtu či jeho část jinému, přenechá jinému předmět pachtu či jeho část k užívání či užívání a požívání, změní hospodářské určení předmětu pachtu anebo způsob jeho užívání či požívání bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.

### 2.3. **Pachtýř může písemně vypovědět** smlouvu, jestliže:

- a) propachtovatel přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy,
- b) předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl předmět pachtu pachtýři přenechán.

Pro případ výpovědi se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi. V případě výpovědi propachtovatele dle odst. 2.2. písm. b) je výpověď účinná dnem doručení pachtýři.

2.4. **Smluvní strany** mohou smlouvu ukončit před uplynutím doby trvání pachtu stanovené v čl. V., Doba trvání pachtu, odst. 1 dohodou.

## VI. Pachtovné

1. Pachtovné je na základě dohody smluvních stran stanoveno ve výši **21.380,-- Kč** (slovy dvacetjedesát tisíc třistaosmdesát korun českých) **ročně** za celý předmět pachtu (tj. za zemědělský pachtovní rok).
2. Pachtovné je splatné **ročně**, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného propachtovatelem. Daňový doklad bude vystaven do 14 dnů od podpisu této smlouvy a v dalších letech vždy v měsíci září příslušného roku a je splatný dnem na něm uvedeným a pachtovné bude poukázáno převodem z účtu pachtýře na k tomuto účelu propachtovatelem označený účet: xxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxxxxx/xxxx.
3. Pachtovné bude pronajímatelem valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index), zveřejněného za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2017. Zvyšovat se bude plná výše ročního pachtovného za předchozí období. O zvýšení pachtovného informuje propachtovatel

pachtýře dopisem nejpozději do 31. března příslušného roku, pachtovné se takto zvyšuje s účinností od 1. října příslušného roku.

4. Rozhodným datem platby pachtovného je datum připsání příslušné částky na účet propachtovatele.

## **VII.**

### **Smluvní pokuta**

1. Smluvní strany se dohodly, že pro případ opožděné platby pachtovného dle této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením pachtovného.
2. Veškeré smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je pachtýř povinen uhradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného propachtovatelem, splatného dnem na něm uvedeným.
3. Smluvní pokuty nemají vliv na případnou náhradu škody v plné výši a smluvní strany tak mezi sebou vylučují použití ustanovení § 2050 zákona.

## **VIII.**

### **Změny okolností**

1. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů po jejich vzniku.

Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli zejména tyto skutečnosti:

- a) změnu adresy sídla,
- b) změnu bankovního spojení pachtýře.

Pachtýř je dále povinen neprodleně nahlásit propachtovateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmět pachtu stane nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání.

2. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoli písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že i pro tento případ mezi sebou ohledně doby doručení uplatní domněnku doby dojití stanovenou v § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **IX.**

### **Úpravy předmětu pachtu**

Pachtýř se zavazuje o předmět pachtu řádně vlastním nákladem pečovat jako řádný hospodář. Pachtýř není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele úpravy předmětu pachtu měnící jeho dosavadní stav (výkopové, terénní aj. práce, výsadba vzrostlých porostů), měnit způsob využívání a požívání předmětu pachtu a to ani na svůj náklad.

*Za porušení této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,-*

*(slovy patnácttisíc korun českých). Porušení této povinnosti bude propachtovatelem rovněž považováno za užívání předmětu pachtu v rozporu se smlouvou ve smyslu ustanovení článku „Doba trvání pachtu“ odst. 2 bod 2.2 písm. b) této smlouvy a může být ze strany propachtovatele důvodem k výpovědi smlouvy.*

## **X.**

### **Převzetí předmětu pachtu**

Vzhledem k tomu, že pachtýř předmět pachtu doposud užíval na základě Pachtovní smlouvy č.j. SPH 2325/2015 ze dne 8.12.2016, upouští se od fyzického předání předmětu pachtu. Pachtýř prohlašuje, že je mu znám stav předmětu pachtu a jako způsobilý k jeho činnosti a sjednanému účelu dle této smlouvy.

## **XI.**

### **Užívání předmětu pachtu**

1. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu k účelu v této smlouvě stanovenému tak, aby jeho činností nedocházelo k zásahům do propachtovatelovy příslušnosti hospodařit s předmětem pachtu a nedocházelo ke snižování hodnoty předmětu pachtu a aby jeho činností nebyli nadměrným způsobem rušeni vlastníci okolních nemovitostí.  
*Za porušení této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*
2. Pachtýř se zavazuje užívat předmět pachtu řádně v souladu s účelovým určením, hospodařit na něm způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin. Pachtýř se zavazuje provádět podle podmínek sběr kamene. Dále se pachtýř zavazuje na vlastní náklady zajistit likvidaci a odvoz odpadu vzniklého při činnosti pachtýře na předmětu pachtu.  
*Za nesplnění každé povinnosti uvedené v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*
3. Pachtýř se zavazuje dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů. Dále se zavazuje dodržovat zákaz používání hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.  
*Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*
4. Pachtýř se zavazuje vyžádat si souhlas propachtovatele při realizaci zúrodnovacích opatření a zakládání trvalých porostů na předmětu pachtu nebo při provádění změny půdní kultury.  
*Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých) a uvést předmět pachtu do původního stavu.*
5. Pachtýř se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy k ochraně státního majetku, požární a bezpečnostní předpisy.  
*Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci (v případě, že nedojde k nápravě ani po písemném upozornění pachtýře propachtovatelem do tří dnů od doručení upozornění) se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*

6. Pachtýř je povinen oznámit propachtovateli každý případ škody, vzniklé na a v předmětu pachtu, bez zbytečného odkladu po jejím vzniku. Pachtýř odpovídá za škodu, která propachtovateli vznikne jeho zaviněním či v souvislosti s jeho činností v předmětu pachtu a je povinen ji na své náklady okamžitě odstranit, nestanoví-li propachtovatel vzhledem k povaze škody jinak.  
*Za nesplnění povinností uvedených v tomto odstavci se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 15 000,- (slovy patnácttisíc korun českých).*
7. Pachtýř je odpovědný za škody způsobené jeho zaviněním, které vznikly třetím osobám, v souvislosti s jeho činností vyplývající z této smlouvy.
8. Propachtovatel má právo komplexní kontroly předmětu pachtu a činnosti pachtýře. Pachtýř se zavazuje umožnit propachtovateli nebo jím určeným osobám vstup na předmět pachtu za účelem kontrol, přičemž se propachtovatel zavazuje upozornit pachtýře na konání případné akce alespoň dva dny předem.  
*Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč 1 000,- (slovy jedentisíc korun českých).*
9. Pachtýř není oprávněn předmět pachtu užívat jako skladovací plochu.
10. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři nerušený výkon práva pachtu.

## **XII.**

### **Přenechání předmětu pachtu jinému, popř. úpravy předmětu pachtu**

Pachtýř je oprávněn přenechat jiné osobě předmět pachtu, či jeho část, na dobu určitou, k užívání, či užívání a požívání, změnit hospodářské určení předmětu pachtu nebo způsob užívání nebo požívání předmětu pachtu jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

*V případě porušení tohoto odstavce bude toto propachtovatelem považováno za užívání předmětu pachtu v rozporu se smlouvou ve smyslu ust. článku V. „Doba trvání pachtu“ odst. 2 bod 2.2. písm. b) a může být ze strany propachtovatele důvodem k výpovědi.*

## **XIII.**

### **Překážky pachtu**

Bude-li výkon pachtu znemožněn činností propachtovatele a bude-li úplně znemožněno pachtýři požívání předmětu pachtu tak, že z něho může pachtýř dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos oproti běžnému výnosu, má pachtýř nárok na přiměřenou slevu z pachtovného, avšak jakákoliv další plnění v této souvislosti ze strany propachtovatele jsou dohodou stran vyloučena.

## **XIV.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Za propachtovatele je oprávněn jednat ve věcech souvisejících se správou předmětu pachtu, mimo jednání směřujících ke vzniku, změně či zániku smluvního vztahu, ředitel Odboru nemovitého majetku (tel.: xxx xxx xxx). Změnu v této osobě může propachtovatel provést jednostranným písemným oznámením pachtýři.
2. Za pachtýře je oprávněn jednat xxxxxxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx. Změnu v této osobě může pachtýř provést jednostranným písemným oznámením propachtovateli.

3. Propachtovatel výslovně upozorňuje pachtýře, že předmět pachtu není pojištěn a pachtýř toto upozornění bere na vědomí a podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s touto skutečností seznámen.
4. Pachtýř na své náklady zabezpečí svůj veškerý majetek a zařízení, které se nachází (či se budou nacházet) v předmětu pachtu.

## **XV.**

### **Vrácení předmětu pachtu**

Pachtýř se zavazuje předmět pachtu vyklidit a vyklizený vrátit propachtovateli nejpozději v poslední den pachtu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení či ve změněném stavu tak, jak bylo ujednáno v souladu s touto smlouvou. K datu vrácení předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol.

*Za nesplnění této povinnosti se pachtýř zavazuje uhradit propachtovateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši Kč 25 000,- (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a další smluvní pokutu ve výši Kč 10 000,- (slovy deset tisíc korun českých) za každý den prodlení při nedodržení termínu předání předmětu pachtu ve stavu sjednaném touto smlouvou. Povinnost k náhradě případné škody způsobené pachtýřem propachtovateli tím zůstává nedotčena.*

## **XVI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, neodporuje zákonu a nepříčí se dobrým mravům a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právnímu jednání.
2. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem a které byly výslovně za tímto účelem označeny, nezpřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy propachtovateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle obecně závazných právních předpisů, a dále bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění může být kteroukoliv ze smluvních stran uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
4. Smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran s přihlédnutím k povinnostem stanoveným v zákoně č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy užijí i na dobu od 1.10.2016 do dne podpisu této smlouvy, na základě uvedeného je propachtovatel oprávněn i za tuto dobu

požadovat pachtovné. Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž propachtovatel obdrží po třech a pachtýř po dvou vyhotoveních.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 specifikace předmětu pachtu (zákres v katastrální mapě), počet listů 1

V Praze dne

V Praze dne

---

**Ing. Martin Křenek**

ředitel Školního zemědělského podniku Lány

**pachtýř**

---

**Ing. Ivo Velíšek, CSc.**

ředitel Správy Pražského hradu

**propachtovatel**