



Evidenční číslo smlouvy: 293/2024

## Pachtovní smlouva na zemědělský pacht

### I.

#### Smluvní strany

##### Město Černošice

Zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou

Sídlo: Karlštejská 259, 252 28 Černošice

IČ: 00241121

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 9021-388063349/0800

VS: 6001000028

Na straně jedné (dále jen „propachtovatel“)

a

##### Kukburg Capital, a.s.

Sídlo: Vonoklasy, Lesní 100, PSČ 252 28

IČ: 639 98 785

DIČ: CZ 639 98 785

Zastoupená: [REDACTED], předsedou představenstva

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 3463

Na straně druhé (dále jen „pachtýř“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2332 a násl. a § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto pachtovní smlouvu na zemědělský pacht (dále jen „smlouva“):

### II.

#### Úvodní ustanovení

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 4098/70 o výměře 4530 m<sup>2</sup>, parc. č. 4098/71 o výměře 4409 m<sup>2</sup>, parc. č. 4098/35 o výměře 2903 m<sup>2</sup> a parc. č. 4183/12 o výměře 963 m<sup>2</sup> zapsaných na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Černošice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „pozemky“). Celková výměra pozemků činí 12805 m<sup>2</sup>.
2. Pachtýř je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, evidovaným v souladu s tímto zákonem u Městského úřadu Černošice.

### III.

#### Předmět smlouvy

1. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se za to zavazuje platit propachtovateli pachtovné.
2. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat pozemky pouze za účelem provozování zemědělské rostlinné výroby, a to pouze za účelem pěstování obilnin, olejnin, okopanin, luštěnin, jetelovin event. jetelotravních směsí na seno/senáž; změna či rozšíření účelu užívání a požívání pozemků je možná pouze po předchozím písemném souhlasu propachtovatele.
3. Veškeré výnosy ze zemědělské rostlinné výroby na pozemcích po dobu trvání tohoto pachtu náleží pachtýři.
4. Pachtýř výslovně prohlašuje, že je mu stav pozemků znám a že tento je vhodný ke sjednanému účelu.

### IV.

#### Pachtovné

1. Pachtovné za užívání a požívání pozemků dle této smlouvy je sjednáno ve výši 5.611,- Kč/ha/pachtovní rok. Smluvní strany se dohodly, že celkové pachtovné bude po zaokrouhlení činit celkem 7.185,- Kč (slovy: sedmtisícjednostoosmdesát pět korun českých) za pachtovní rok. Pachtovním rokem se rozumí období od 1. 10. do 30. 9. následujícího roku (dále jen „pachtovní rok“).
2. Pachtovné je splatné ročně vždy nejpozději k 15. 10. příslušného pachtovního roku, a to převodem na účet propachtovatele uvedený v čl. I této smlouvy.
3. V případě prodloužení pachtýře se zaplacením pachtovného je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se určuje výše úroků z prodloužení.
4. Propachtovatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit pachtovné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Tak bude pachtovné za celý pachtovní rok navýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Například pachtovné splatné k 15. 10. 2025 bude navýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2024. Za tímto účelem je propachtovatel povinen zaslat písemné oznámení o nové výši pachtovného, a to nejpozději do 15. 9. každého roku. Pachtýř se zavazuje takto stanovenou novou výši pachtovného akceptovat.

## V.

### Doba pachtu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu pěti pachtovních let s účinností ode dne 1.10.2024; účinnost této smlouvy tedy skončí dne 30.9.2029.
2. Smluvní strany si ujednaly, že vylučují užití ust. § 2338 občanského zákoníku, podle kterého se mohou smluvní strany před skončením účinnosti smlouvy dohodnout na jejím prodloužení formou výzvy druhé straně.
3. Vzhledem k tomu, že se dle ust. § 2341 občanského zákoníku ustanovení občanského zákoníku o nájmu použijí přiměřeně i pro pacht, dohodly se smluvní strany na tom, že se vylučuje užití ust. § 2230 občanského zákoníku, podle kterého se nájem automaticky prodlužuje v případě užívání po skončení sjednané doby.
4. Z důvodu právní jistoty je propachtovatel povinen alespoň jeden měsíc před skončením účinnosti této smlouvy dle odst. 1 tohoto článku smlouvy písemně oznámit pachtýři, že pacht skončí k 30.9.2029.
5. Výše uvedená ustanovení nebrání tomu, aby si strany sjednaly uzavření nové pachtovní smlouvy.

## VI.

### Skončení pachtu

1. Tato smlouva skončí uplynutím sjednané doby, dohodou nebo výpovědí, a to s výpovědní dobou nebo bez ní.
2. Pachtýř i propachtovatel jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu ve dvanáctiměsíční výpovědní době s tím, že pacht skončí vždy ke konci pachtovního roku.
3. Propachtovatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud pachtýř zvláště závažným způsobem porušil svou povinnost. Zvláště závažné porušení povinnosti pachtýřem se rozumí, pokud pachtýř:
  - a) je v prodlení s úhradou pachtovního po dobu delší než 30 dnů,
  - b) propachtuje pozemky nebo je přenechá k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
  - c) změní hospodářské určení pozemků, provede jakékoliv podstatné úpravy či změny pozemků, postaví na pozemcích jakoukoliv stavbu, nebo užívá či požívá pozemky k jinému než ujednanému účelu dle čl. III odst. 2 této smlouvy, a to bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
4. Pachtýř je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud v průběhu trvání pachtu se ukáže, že předmět pachtu není způsobilý k užívání či požívání pro účel ujednaný v čl. III odst. 2 této smlouvy.
5. V případě, že smluvní strana dává druhé straně výpověď této smlouvy bez výpovědní doby, je povinna výpověď odůvodnit.
6. Při skončení pachtu je pachtýř povinen pozemky vyklidit a předat propachtovateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O odevzdání pozemků bude sepsán písemný protokol, jehož náležitosti jsou uvedeny v článku VII. odst. 4. této smlouvy.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř není oprávněn dát pozemky do podpachtu nebo umožnit užívání či požívání pozemků třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele
2. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele navrhnout vklad tohoto pachtu do katastru nemovitostí.
3. Bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele není pachtýř oprávněn provádět jakékoliv úpravy pozemků, měnit zemědělskou kulturu na pozemcích ani provádět jiné změny na pozemcích. Pachtýř též není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele postavit na pozemcích jakékoliv stavby.
4. O přenechání pozemků do užívání a požívání pachtýře bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav pozemků, dále inventář, pokud se na pozemcích nachází (např. meliorační zařízení), a případné vady pozemků či inventáře. Protokol bude podepsán oběma smluvními stranami. Obdobný protokol bude podepsán při vracení pozemků propachtovateli při skončení pachtu.
5. Pachtýř je oprávněn užívat pozemky pouze k rostlinné zemědělské výrobě specifikované v článku III. odst. 2 této smlouvy. Pachtýř je dále povinen pečovat o pozemky jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe, například dbát na minimalizaci vzniku eroze.
6. Pachtýři se zakazuje, aby svou činností poškozoval geodetické značky, hranice, přirozené rozhrady či krajinné prvky nalézající se na pozemcích.
7. Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele vysazovat na pozemcích trvalé porosty.
8. Běžnou údržbu a běžné opravy pozemků provádí na své náklady pachtýř.
9. Pachtýř je povinen pečovat o meliorační zařízení, jsou-li na propachtovaných pozemcích umístěna. Případné opravy závad na melioracích jsou považovány za běžnou opravu pozemků.
10. V případě znečištění či kontaminace propachtovaných pozemků znemožňující jejich užívání v souladu s účelem této smlouvy je pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace. Tuto povinnost má pachtýř i tehdy, pokud k uvedeným událostem došlo činnostmi třetích osob.
11. Pachtýř je povinen při provozování zemědělské rostlinné výroby na 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.
12. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu těch úprav či oprav pozemků, které je povinen provést propachtovatel a umožnit mu jejich provedení, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

13. Při skončení pachtu je pachtýř povinen pozemky vyklidit a předat propachtovateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne skončení pachtu.
14. Pachtýř bere na vědomí, že nemá nárok na úhradu nákladů spojených s provedením změn či úprav na pozemcích, a to ani v případě, že s jejich provedením propachtovatel vyslovil souhlas.
15. Pro případ, že pachtýř poruší některou povinnost uvedenou v tomto článku smlouvy, je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Pachtýř je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy propachtovatele k jejímu zaplacení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo propachtovatele na náhradu škody v plné výši.
16. Propachtovatel se zavazuje předat pachtýři předmět pachtu do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a požívání a je povinen zajistit pachtýři plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním a požíváním předmětu pachtu po celou dobu trvání pachtu.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna jen na základě písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, propachtovatel obdrží jedno vyhotovení smlouvy a pachtýř obdrží též jedno vyhotovení smlouvy, případně je smlouva vyhotovena elektronicky.
3. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
4. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, ani smlouvy jako celku, pokud je takovéto ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které bude svým obsahem a účelem co možná nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
5. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) osvědčuje, že
  - a) záměr propachtovat pozemky zveřejnilo po dobu od 29.5.2024 do 14.6.2024 vyvěšením na úřední desce městského úřadu dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
  - b) uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Černošice na její 42. schůzi konané dne 24.6.2024 (usnesení č. R/42/8/2024) tak, jak to vyžaduje § 102 odst. 3 zákona o obcích, čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.

6. Pachtýř bere na vědomí, že propachtovatel pro realizaci svých bezhotovostních plateb používá transparentní příjmový a výdajový bankovní účet a v této souvislosti pachtýř uděluje souhlas se zveřejněním názvu a čísla svého účtu; zároveň pachtýř výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách propachtovatele bez připojeného podpisu svého zástupce (netýká se to elektronického podpisu).
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich, což stvrzují svými podpisy.

V Černošicích dne 27-06-2024

Ve Vonoklasech dne 1-07-2024

*Propachtovatel*

*Pachtýř*

*F. Kořínek*



Město Černošice

Mgr. Filip Kořínek, starosta

[Redacted signature]

fax, 257702910

Č. 076990785

Kukburg Capital, a.s.

[Redacted signature]  
předseda představenstva