

SMLOUVA PACHTOVNÍ č.1/2020

Smluvní strany:

Bc. Lukáš Dvořák

se sídlem Kout 47/23, 664 44 Ořechov

IČO: 04557280

(jako pachtýř na straně jedné) dále jen „pachtýř“

a

Obec Moravany

se sídlem Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany

IČO: 00282120

Bankovní spojení: **6824641/0100**

(jako propachtovatel na straně druhé) dále jen „propachtovatel“,

uzavřeli podle ustanovení § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto

smlouvu o zemědělském pachtu:

I. Předmět pachtu

1. Předmětem této smlouvy je propachtování pozemků ve vlastnictví propachtovatele, zapsaných v katastru nemovitostí v k.ú. **Moravany u Brna, na LV Moravany u Brna č. 10001** o celkové výměře **23,7334 m²_{ha}** a specifikovaných v příloze této smlouvy.
2. Propachtovatel prohlašuje, že ke dni uzavření pachtovní smlouvy na propachtovaných pozemcích nenacházejí žádné trvalé porosty ani stavby a zařízení v jeho vlastnictví. Porosty založené či vzrostlé na předmětu pachtu jsou vlastnictvím pachtýře.
3. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání. Pachtýř je do svého pachtu přijímá za účelem provozování své podnikatelské činnosti – zemědělská výroba, a zavazuje se za ně hradit pachtovné.

II. Doba pachtu

1. Pacht pozemků se sjednává na dobu určitou v délce trvání 5 let s účinností od **1. 10. 2020** s přechodem na smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, která počíná běžet vždy od 1.10. kalendářního roku následujícího po dni doručení výpovědi. Smlouvu lze rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Smluvní strany se současně dohodly, že pokud propachtovatel potřebuje využít některé pozemky pro vybudování cesty, cyklostezky, případně prvků územního systému ekologické stability, je oprávněn ukončit smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou jednoho (1) roku, která počíná běžet od 1. 10. kalendářního roku následujícího po dni doručení výpovědi.
3. V případě, že pachtýř bude na předmětu pachtu hospodařit v rozporu s povinnostmi řádného hospodáře specifikovanými touto smlouvou, je propachtovatel oprávněn ukončit smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou tří (3) měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi propachtovatelem.

III. Pachtovné

1. Pachtovné činí za každý kalendářní rok, v němž pacht trvá, 3 377,44 Kč / hektar / rok. Konkrétní výše pachtovného je tak stanovena na **80 158,1 Kč**.
2. Pachtovné je splatné nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku, za nějž je placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet propachtovatele číslo **6824641/0100**.
3. Poplatníkem daně z nemovitostí je propachtovatel.
4. Dojde-li ke změně vlastníka propachtovaných pozemků, zavazuje se propachtovatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva, oznámit pachtýři změnu vlastníka pozemků. Nárok na pachtovné za kalendářní měsíc, v němž bude vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí pro nového vlastníka, přechází na tohoto nového vlastníka. Pro případ, že by propachtovatel nesplnil oznamovací povinnost při změně vlastnictví a bude mu vyplaceno celé pachtovné, platí, že je povinen poměrnou část pachtovného vrátit pachtýři do tří dnů po jeho obdržení. Propachtovatel odpovídá pachtýři za škodu, která by mu vznikla nesplněním ujednání v tomto článku uvedených.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř se zavazuje řádně a včas hradit pachtovné, pečovat o předmět pachtu s péčí řádného hospodáře v souladu s principy hospodaření definovanými v Průvodci zemědělce Kontrolou podmíněnosti platném pro rok 2020, Kontrola podmíněnosti, Cross Compliance, vydaném Ministerstvem zemědělství. Pachtýř se zavazuje dodržovat zejména principy pro udržení dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy (str. 9-30 průvodce) a povinné požadavky na hospodaření v oddílech 3.1 – 3.2 (str. 36 - 48 průvodce) a v oddílu 3.6.1 (str. 88 - 96), které považuje za obvyklý způsob realizace zemědělské velkovýroby odpovídající současným trendům. Pachtýř se zejména zavazuje hospodařit na předmětu pachtu tak, aby tento po uplynutí doby pachtu vykazoval obdobné, anebo lepší půdní vlastnosti, které měl v době uzavření smlouvy. Pachtýř dbá zejména o to, aby nedošlo k poškození nebo zhoršení fyzikálních, chemických a biologických vlastností půdy. Pachtýř se zejména zavazuje, že bude postupovat tak, aby předešel snižování mocnosti humusového horizontu erozí, úbytku humusu, acidifikaci, kontaminaci půdy nebo utužení půdy. Pachtýř se zavazuje důsledně dodržovat zásady správné zemědělské praxe a uplatňování protierozních agrotechnických opatření, střídat plodiny a pravidelně organicky hnojit, pěstovat i hlubokokořenicí rostliny a střídat plodiny v osevním postupu, realizovat udržovací vápnění a bránit úniku provozních kapalin.
2. Na propachtovaných pozemcích se tak dle přijaté nabídky bude pěstovat luční směs na zeleno nebo jako seno, případně hrách, svazenka, hořčice nebo pšenice. Změna plodiny musí být předem schválena Radou obce Moravany.
3. Pachtýř má právo propachtované pozemky užívat k provozování zemědělské výroby v souladu s jejich určením, sklízet porosty vzrostlé na propachtovaných pozemcích a brát z nich plody a užitky.
4. Pachtýř je oprávněn pachtované pozemky či dílčí pozemek dát do dočasného podpachtu pouze v případech, kdy bude potřebné zajistit racionální a řádné obhospodařování půdního bloku dle LPIS, v němž se pachtovaný pozemek nachází, a pouze po předchozím souhlasu propachtovatele.
5. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři nerušený výkon pachtu v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy a v případě převodu vlastnického práva k propachtovaným pozemkům seznámit nabyvatele vlastnických práv s existencí pachtu a obsahem této smlouvy a

- tuto skutečnost oznámit pachtýři.
6. Propachtovatel má právo požadovat umožnění kontroly stavu propachtovaných pozemků za přítomnosti pověřeného zástupce pachtýře.
 7. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději **30 dní** ode dne podpisu smlouvy provedou odběr půdy na vytypovaných místech dohodnutých smluvními stranami v souladu s principy Metodiky půdního průzkumu zemědělských pozemků určené pro pachtovní smlouvy zpracované VÚMOP, v.v.i. v Praze v roce 2014, která je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, a rozbor půdy na přítomnost uhlíku v půdě. Dle výsledků odběrů stanoví smluvní strany průměrnou hodnotu zásob uhlíku v půdě.
 8. Pachtýř se zavazuje, že svou činností nebude poškozovat či likvidovat geodetické značky, hranice, přirozeného rozmezí, či krajinné prvky na předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.
 9. Propachtovatel prohlašuje, že další půdní rozborů bude realizovat na vlastní náklady. Propachtovatel se zavazuje vyrozumět pachtýře o chystaném odběru vzorů s dostatečným časovým předstihem alespoň 5-ti pracovních dní, aby se jej pachtýř mohl účastnit. Účast pachtýře není nutná. Výsledky kontroly zašle propachtovatel pachtýři nejpozději do 30 dnů ode dne jejich obdržení.
 10. V případě, že by se v časovém horizontu 5-ti let průměrná hodnota zásob uhlíku v půdě snížila o více než 10 %, jedná se o podstatné porušení smlouvy a propachtovatel je oprávněn odstoupit od smlouvy. Odstoupením od smlouvy nezaniká právo propachtovatele na náhradu škody odpovídající snížení kvality orné půdy v jeho vlastnictví. Současně je propachtovatel oprávněn zajistit mimořádné zapravení organických hnojiv v potřebné dávce dle vyjádření nezávislého odborníka v oboru na celé poškozené ploše propachtovaných pozemků nad rámec postupů dohodnutých s pachtýřem touto smlouvou a na náklady pachtýře.
 11. Pachtýř se zavazuje zpracovávat osevni plán, kterým se bude řídit, tak, aby byl vždy v souladu s principy Kontroly podmíněnosti a současně tak, aby všechny zásady pro dosažení dobrého zemědělského a environmentálního stavu (DZES) půdy byly dodrženy. V případě, že smluvní strany zjistí, že některá opatření realizovaná pachtýřem na předmětu pachtu vedou objektivně ke zhoršení stavu půdy nebo zvýšení erozí, dohodnou se nejpozději do 14 dnů na realizaci nápravných opatření. Pachtýř realizuje dohodnutá nápravná opatření ve lhůtě dohodnuté s propachtovatelem na vlastní náklady.

V. Další ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že v případě, že předmět pachtu či jeho část budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, zaniká dosavadní pachtovní vztah k propachtovaným pozemkům, jichž se úpravy týkají a předmětem pachtu podle této smlouvy se stávají pouze ty zemědělské pozemky, které propachtovatel nabyl do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav.
2. Pachtýř a propachtovatel se zavazují uzavřít spolu novou pachtovní smlouvu, či upravit předmět pachtu přesně vymezený v příloze k této smlouvě, který propachtovateli zůstal ve vlastnictví či spoluvlastnictví nebo který nabyl do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav za stejných podmínek do 90-ti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení pozemkových úprav a o přechodu a výměně vlastnických práv.
3. Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí přecházejí na dědice propachtovatele a na právního nástupce pachtýře. Žádná ze stran nemá právo vypovědět pachtovní smlouvu jen proto,

že se změnil vlastník propachtovaných pozemků. Zemře-li propachtovatel před uplynutím doby pachtu, jsou dědici povinni tuto skutečnost oznámit pachtýři bez zbytečného odkladu.

4. Pachtýř je povinen ctít a neobdělávat zaužívané polní cesty dle vytyčení v katastru nemovitostí. Naopak je oprávněn využívat nezaužívané a geodeticky či jinak nevytyčené polní cesty napříč obdělávanými pozemky, nebude-li ze strany Propachtovatele stanoveno jinak.

VI. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Dnem účinnosti této smlouvy se ruší a zanikají veškeré předchozí smlouvy, dohody či jiná ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu smlouvy.
2. Nedílnou součástí smlouvy jsou vždy číslované přílohy (obsahující katastrální území, čísla pozemků, kulturu, jejich výměru, podíl, cenu za 1ha a výpočet pachtovného).
3. Tuto smlouvu lze měnit číslovanými písemnými dodatky nebo také oboustranně podepsanými, číslovanými, datovanými přílohami smlouvy s aktuálním stavem předmětu pachtu a výpočtem aktuálního pachtovného.
4. Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jedno.
5. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je sepsána podle pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle.

Příloha č. 1 : Soupis propachtovaných pozemků obsahující katastrální území, čísla pozemků, bonitu a její tabulkovou cenu, výměru pronajímaného pozemku či jeho části, cenu za 1ha a výpočet pachtovného.

V Moravanech dne 30. 9. 2020

V Moravanech dne 30. 9. 2020

.....
Propachtovatel



.....
Pachtýř

Schváleno Radou obce Moravany dne 29. 9. 2020 usnesením č. 39R/15/2020.

Příloha č.1 : Soupis propachtovaných pozemků

Lokalita	p.č.	k PRONÁJMU m ² z celku	Bonita	Tabulková cena za m ² [Kč] dle BPEI	2,8% z ceny na m ²	výše pachtu na rok	cena pachtu přečtena na hektar a rok
Gruby	662/730	21 972	III	10,09	0,28252	6 207,5 Kč	2 825,2 Kč
	662/731	3 672	III	10,09	0,28252	1 037,4 Kč	2 825,2 Kč
K Nebovidům	579/1	15 729	II	11,78	0,32984	5 188,1 Kč	3 298,4 Kč
	579/7	3 647	II	11,78	0,32984	1 202,9 Kč	3 298,4 Kč
Horka	1013/1	32 500	I	17,15	0,4802	15 606,5 Kč	4 802,0 Kč
	1013/122	23 324	I	17,15	0,4802	11 200,2 Kč	4 802,0 Kč
	1013/123	1 797	I	17,15	0,4802	862,9 Kč	4 802,0 Kč
	1013/124	16 221	I	17,15	0,4802	7 789,3 Kč	4 802,0 Kč
Za hřbitovem	1200/29	11 823	III	10,09	0,28252	3 340,2 Kč	2 825,2 Kč
	1200/21	3 000	III	10,09	0,28252	847,6 Kč	2 825,2 Kč
	1200/1	27 830	III	10,09	0,28252	7 862,5 Kč	2 825,2 Kč
	1200/22	11 607	III	10,09	0,28252	3 279,2 Kč	2 825,2 Kč
Po sjezdovkou	1278/5	11 098	II	11,78	0,32984	3 660,6 Kč	3 298,4 Kč
	1278/1	16 615	II	11,78	0,32984	5 480,3 Kč	3 298,4 Kč
	1278/6	1 755	II	11,78	0,32984	578,9 Kč	3 298,4 Kč
	1245	7 231	IV	5,25	0,147	1 063,0 Kč	1 470,0 Kč
	1247	1 518	IV	5,25	0,147	223,1 Kč	1 470,0 Kč
	1248/1	6 654	V	1,28	0,03584	238,5 Kč	358,4 Kč
	1248/2	1 667	V	1,28	0,03584	59,7 Kč	358,4 Kč
	1240	1 912	V	1,28	0,03584	68,5 Kč	358,4 Kč
	1241	468	V	1,28	0,03584	16,8 Kč	358,4 Kč
	1278/21	5 645	III	10,09	0,28252	1 594,8 Kč	2 825,2 Kč
1278/20	8 435	III	10,09	0,28252	2 383,1 Kč	2 825,2 Kč	
	1292/9	1 214	II	10,78	0,30184	366,4 Kč	3 018,4 Kč
celkem:		23,7334				80 158,1 Kč	3 377,44 Kč

Výše uvedené pozemky se nachází v k.ú. Moravany u Brna.

