SMLOUVA O PACHTU ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

uzavřená ve smyslu ust. § 2345 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I.
Smluvní strany

Obec Kostice
se sídlem: nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice
IČO: 00283274
Zastoupená: Mgr. Liborem Balgou, starostou
dále jen „propachtovatel"

a

FARMA PODLUŽÍ s.r.o.
se sídlem/bytem: Slovácká 666, 691 53 Tvrdonice
IČO: 09199225
Zastoupená: Ing. Alena Vaňková, jednatelka
dále jen „pachtýř"

II.
Úvodní ustanovení

1) Propachtovatel je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

p.č.4302		1789 m2		orná půda
p.č. 4359		1442 m2		orná půda
p.č. 4435		3654 m2		orná půda
p.č. 4444	3/8	4371 m2	1639 m2	orná půda
p.č. 4450		12507 m2		orná půda
p.č. 4472		21685 m2		orná půda
p.č. 4625		420 m2		orná půda
p.č. 4718		11595 m2		orná půda
p.č. 4729		5744 m2		orná půda
p.č. 4870		2863 m2		orná půda
p.č. 4904		4003 m2		orná půda
p.č. 4923		16259 m2		orná půda
p.č. 4925		12775 m2		orná půda
p.č. 4951		21130 m2		orná půda
p.č. 4964		13481 m2		orná půda
p.č. 4965		5240 m2		orná půda
p.č. 4993		49501 m2		orná půda
p.č. 5032		6298 m2		orná půda
p.č. 5034		139111 m2		orná půda

p.č. 5048	3475 m2,	orná půda
p.č. 5124	4886 m2	orná půda
p.č. 5131	8544 m2	orná půda
p.č. 5158	18530 m2	orná půda
p.č. 5197	2143 m2	orná půda
p.č. 5287	14712 m2	orná půda
p.č. 5288/1	88034 m2	orná půda
p.č. 5288/7	62546 m2	orná půda
p.č. 5339	1054 m2	orná půda
p.č. 5342	2283 m2	orná půda
p.č. 5349	34110 m2	orná půda
p.č. 5369	17890 m2	orná půda
p.č. 5442	8567 m2	orná půda
p.č. 5433	566 m2	orná půda
p.č. 5450	29673 m2	orná půda
p.č. 5463	172229 m2	orná půda
p.č. 5465	63980 m2	orná půda
p.č. 5474	3585 m2	orná půda
p.č. 5486	2249 m2	orná půda
p.č. 5492	5524 m2	orná půda
p.č. 5502	13211 m2	orná půda
p.č. 5520	1571 m2	orná půda
p.č. 5553	3375 m2	orná půda
p.č. 5566	16881 m2	orná půda
p.č. 5567	5504 m2	orná půda
p.č. 5580	974 m2	orná půda
p.č. 5601	92881 m2	orná půda
p.č. 5707	2896 m2	orná půda
p.č. 5722	19735 m2	orná půda
p.č. 5735	497 m2	orná půda
p.č. 5772	13433 m2	orná půda
p.č. 5774	90201 m2	orná půda
p.č. 5775	28090 m2	orná půda
pč. 5783	5885 m2	orná půda
p.č. 5792	1295 m2	orná půda

pozemky o celkové výměře 1.172.145 m^2 které jsou zapsány na LV č. 10001 vedené pro k. ú. a obec Kostice Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále vše jen „pozemky" nebo „předmět pachtu").

2) Propachtovatel má zájem poskytnout tyto pozemky do dočasného užívání pachtýři a pachtýř má zájem tyto pozemky užívat a za tímto účelem uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.
3) Pachtýř prohlašuje, že pozemky hodlá užívat za účelem jejich zemědělského využití.
4) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, jsou plně způsobilé uzavřít smlouvu níže uvedeného obsahu. Smluvní strany dále souhlasně

prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by uzavření této smlouvy bránily nebo omezovaly.

III.
Předmět pachtu

1) Propachtovatel touto smlouvou za níže uvedených podmínek přenechává pachtýři předmět pachtu k užívání a požívání, a to za účelem jeho hospodářského využití pachtýřem, včetně zajištění obdělávání předmětu pachtu v souladu s příslušnými právními předpisy a se zásadami správné zemědělské či hospodářské praxe.
2) Pachtýř se touto smlouvou za níže uvedených podmínek zavazuje užívat a požívat předmět pachtu v souladu s příslušnými právními předpisy, se zásadami správné zemědělské či hospodářské praxe a touto smlouvou a platit propachtovateli za toto užívání a požívání níže dohodnuté pachtovné.
3) Propachtovatel přenechává pachtýři předmět pachtu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání a požívání.
4) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že bude propachtovatel potřebovat část předmětu pachtu, tj. i jednotlivý pozemek či jeho část, který je součástí předmětu pachtu, pro účely ve veřejném zájmu či v zájmu obce Kostice, tj. např. pro vybudování pozemní komunikace, cyklostezky, cyklotrasy, veřejného zařízení či veřejně prospěšné stavby, apod., zavazují se smluvní strany neprodleně uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým se změní předmět pachtu v tomto nezbytném rozsahu. Takový dodatek k této smlouvě nabyde účinnosti nejdříve dne 01.10. daného kalendářního roku, ve kterém pachtýř takové písemné oznámení od propachtovatele obdržel, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

IV.
Pachtovní rok

Smluvní strany berou na vědomí, že pachtovní rok je období od 1. 10. do 30. 9. následujícího roku.

V.
Pachtovné a způsob jeho úhrady

1) Pachtovné bylo mezi smluvními stranami ujednáno jako roční, a to ve výši **8.532,-Kč za 1 ha** předmětu pachtu. Pachtovné tedy činí celkem zaokrouhleno **1.000.074,-Kč** (slovy: jeden milion sedmdesát čtyři korun českých). Pro účely platby pachtovného se rozumí rokem rok kalendářní.
2) Pachtovné je splatné čtvrtletně a to částkou která je splatná čtvrtletně k 31.12. daného kalendářního, za který je pachtovné hrazeno částkou **250.074,-Kč,** k 31.3. daného kalendářního roku, za který je pachtovné hrazeno částkou **250.000,-Kč,** k 30.6. daného kalendářního roku, za který je pachtovné hrazeno částkou **250.000,-Kč a** k 30.9. daného kalendářního roku, za který je pachtovné hrazeno částkou **250.000,-Kč** a to

bezhotovostně na účet propachtovatele č. 4324651/0100 vedený u Komerční banky Břeclav.

3) V případě, že tato smlouva nebude uzavřena na začátku kalendářního roku či nebude trvat celý kalendářní rok, bude pachtovné poměrně kráceno.
4) V případě prodlení s úhradou se pachtýř zavazuje hradit propachtovateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy v platném znění.

Čl. VI.
Doba trvání smlouvy

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou počínaje dnem **01.10.2021** a konče dne **30.9.2026**

2) V případě skončení této smlouvy je pachtýř povinen předat propachtovateli předmět pachtu ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání s ohledem na jeho obvyklé opotřebení, není-li touto smlouvou stanoveno jinak, a to ve lhůtě 5 kalendářních dnů ode dne zániku pachtu.

Čl. VII.
Práva a povinnosti propachtovatele

1) Propachtovatel prohlašuje a ujišťuje pachtýře, že:
   - je s předmětem pachtu oprávněn nakládat způsobem v této smlouvě uvedeným a v této dispozici není žádným způsobem omezen;
   - předmět pachtu ani jeho část nepropachtoval či nedal do jiného užívání před podpisem této smlouvy třetí osobě;
   - předmět pachtu není zatížen žádným věcným právem, které by znemožňovalo řádné užívání předmětu pachtu.

   V případě nepravdivosti shora uvedeného prohlášení odpovídá propachtovatel pachtýři za veškerou vzniklou škodu.
2) Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři řádný a nerušený výkon pachtu po celou dobu trvání této smlouvy, a to v souladu se shora uvedeným účelem pachtu, a poskytnout k tomu pachtýři potřebnou součinnost.
3) Propachtovatel (nebo jím pověřená osoba) je oprávněn po předchozí žádosti provést kontrolu předmětu pachtu a pachtýř je povinen k tomu poskytnout veškerou nutnou součinnost.
4) Provede-li propachtovatel na předmětu pachtu opatření, k němuž je oprávněn nebo povinen dle této smlouvy nebo z jiného právního důvodu, je povinen nahradit pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztráty výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vzniknou.
5) Neodstraní-li propachtovatel vadu předmětu pachtu, která vznikla jeho zaviněním a kterou měl za povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a klesne-li proto výnos z předmětu pachtu pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného, odstraní-li vadu sám, má právo na náhradu skutečně vynaložených a prokázaných nákladů. Jedná-li se na straně propachtovatele o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání předmětu pachtu tak, že z něj lze nanejvýš

dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

6) Předmět pachtu byl pachtýři předán před podpisem této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že předmět pachtu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a požívání. Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři úplný a nerušený výkon práv spojených s užíváním a požíváním předmětu pachtu po celou dobu trvání pachtu dle této smlouvy.
7) Propachtovatel je povinen udržovat předmět pachtu po celou dobu trvání pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání pro účel, který byl smluvními stranami výslovně ujednán v čl. III. této smlouvy.

Čl. VIII.
Práva a povinnosti pachtýře

1) Pachtýř se zavazuje hospodařit na předmětu pachtu s péčí řádného hospodáře, obdělávat a udržovat pozemky tak, aby byly dodrženy zejména zásady ochrany životního prostředí a rostlinné výroby, a to vše v souladu s příslušnými právními předpisy a zásadami správné zemědělské praxe.
2) Pachtýř se zavazuje hospodařit na předmětu pachtu v souladu se standardy zemědělského a environmentálního stavu (7 standardů DZES).
3) Pachtýř bude dodržovat zemědělské postupy pro příznivé klima a životní prostředí – greening, kdy bude provádět pravidelné organické hnojení předmětu pachtu s důrazem na zelené hnojení. Dále bude používat na předmětu pachtu meziplodiny pro vytvoření vegetačního pokryvu půdy v meziporostním období.
4) Pachtýř se zavazuje všechny posklizňové zbytky (sláma, tráva, plevy..) na předmětu pachtu zapravit do předseťové úpravy půdy předmětu pachtu.
5) Pachtýř se zavazuje provádět na předmětu pachtu anorganické hnojení a vápnění na základě rozborů půd dle kritérií Agrochemických zkoušení zemědělských půd (AZZP).
6) Pachtýř se zavazuje provádět chemické ošetření plodin pěstovaných a předmětu pachtu cíleně, ne preventivně a s ohledem na životní prostředí.
7) Pachtýř má povinnost nepoužívat na předmětu pachtu plošnou aplikaci desikantů, chemické přípravky stutox nebo laniráty či jiné obdobné chemické přípravky.
8) Pachtýř se zavazuje pečovat o to, aby na předmětu pachtu nevznikala škoda.
9) Pachtýř může, po písemném souhlasu propachtovatele a případně za propachtovatelem stanovených podmínek, poskytnout do užívání jakýkoliv propachtovaný pozemek či jeho část dle této smlouvy v majetku propachtovatele třetí osobě za účelem scelení zemědělsky obhospodařovaných pozemků a následném efektivnějším hospodaření na nich.
10) Po skončení trvání této smlouvy je pachtýř povinen předmět pachtu vyklidit bez jakéhokoliv nároku na náhradu v souvislosti s tímto pachtem a dále je povinen informovat propachtovatele o stavu předmětu pachtu, zejména pokud jde o jeho vyhnojení a aplikaci chemických prostředků.
11) Pachtýř je povinen poskytnout propachtovateli veškerou potřebnou součinnost v souvislosti s předmětem pachtu.

Čl. IX.
Sankce

1) V případě, že pachtýř poruší některou z povinností uvedených v článku VIII. odst. 1) až 6) nebo 11) této smlouvy, a nesjedná nápravu ani po písemné výzvě propachtovatele v jím stanovené lhůtě, je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné ke dni doručení jeho písemného vyhotovení pachtýři a tato smlouva se pak ruší ke konci nejbližšího pachtovního roku, tj. ke dni 30.09.
2) V případě, že pachtýř poruší povinností uvedenou v článku VIII. odst. 7) této smlouvy je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné ke dni doručení jeho písemného vyhotovení pachtýři a tato smlouva se pak ruší ke konci nejbližšího pachtovního roku, tj. ke dni 30.09.
3) Smluvní strany sjednávají touto smlouvou dále pro pachtýře smluvní pokutu, kdy v případě, že pachtýř poruší některou z povinností vyplývající pro něj z článku VIII. odst. 7) nebo 10) této smlouvy je pachtýř povinen uhradit propachtovateli částku ve výši 100.000,-Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každé takové jednotlivé porušení výše uvedené povinnosti. Tato pokuta je splatná nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení písemné výzvy propachtovatele k její úhradě. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo propachtovatele na náhradu škody nebo právo od této smlouvy odstoupit dle skutečností dohodnutých v tomto článku smlouvy.
4) V případě, že pachtýř neuhradí řádně pachtovné, byť i jeho část, v řádné lhůtě splatnosti dle čl. V. této smlouvy a takto dlužné pachtovné či jeho část neuhradí ani do 15ti dnů *ode dne obdržení písemné výzvy propachtovatele k úhradě dlužného pachtovného* či jeho části, je propachtovatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné ke dni doručení jeho písemného vyhotovení pachtýři a tato smlouva se pak ruší ke konci nejbližšího pachtovního roku, tj. ke dni 30.09.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

1) Veškeré změny a doplňky této smlouvy se mohou činit pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.
2) Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, popřípadě jiných souvisejících právních předpisů.
3) *Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění této smlouvy,* je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany se dále zavazují informovat druhou smluvní stranu o změně skutečností a údajů důležitých pro trvání této smlouvy.
4) V případě sporu se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu vstoupit v jednání a pokusit se o jeho smírné řešení.
5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení nahradit ustanovením novým, platným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, pokud toto nebude v rozporu se zák. č. 128/2000 Sb.
6) Písemnosti budou mezi smluvními stranami zasílány na adresy jejich sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy u kterékoliv ze smluvních stran budou

písemnosti na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena druhé smluvní straně. V případě, že se písemnost odeslaná na adresu podle tohoto odstavce vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem doručení vrácené zásilky odesílateli.

7) Práva a povinnosti dle této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
8) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení při jejím podpisu.
9) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
10) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu a prohlašují, že odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
11) Uzavření této smlouvy schválila rada obce Kostice na své schůzi dne 29.9.2021, usnesením č. 3a. Záměr pachtu Předmětu pachtu dle této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Kostice, a to i dálkovým způsobem v období od 6.9.2021 do 21.9.2021. Tímto propachtovatel dokládá splnění podmínek dle ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb.