

PACHTOVNÍ SMLOUVA O ZEMĚDĚLSKÉM PACHTU ZEMĚDĚLSKÉHO ČI LESNÍHO POZEMKU

I. STRANY SMLOUVY

Pan/paní ..., r.č.: ...,
bytem: ...,
tel.: ..., e-mail: ...,
bankovní spojení: ...
(dále jen „Propachtovatel“)

a

Soukromý zemědělec pan/paní ..., IČO: ...,
(nebo Zemědělské družstvo ..., IČO: ...),
se sídlem: ...,
zápis v rejstříku: ...,
tel.: ..., e-mail: ...,
bankovní spojení: ...
(dále jen „Pachtýř“)

uzavírají v souladu se zák.č. 89/2012 Sb tuto pachtovní smlouvu:

II. PŘEDMĚT PACHTU

Předmětem pachtu je následující:

- zemědělské pozemky parc.č. ... o výměře ..., par.č. ... o výměře ..., způsob využití ..., druh pozemku ..., katastrální území ..., obec ..., jak je zapsáno na listu vlastnictví č. ... vedeném Katastrální úřadem pro ..., KP ...,

- s těmito součástmi a příslušenstvím: ... (např. stromy, keře, plodiny, drobné stavby, silážní jámy, meliorace, nakládací rampy, oplocení, vjezdové závory, zařízení k očištění pneumatik před vjezdem na veřejnou komunikaci atp.),

- a dále s tímto inventářem: ... (např. postřikovače, čerpadla, zaměřovací značky atp.).

III. ÚČEL PACHTU

1. Propachtovatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává, předmět pachtu Pachtýři do zemědělského pachtu pro jeho hospodářské využití. Zemědělské pozemky a výsadba na nich (ať trvalá - stromy, keře, tak dočasná – plodiny) jsou ke dni uzavření této smlouvy plodonosné, resp. plodivé. Propachtovaný inventář (stroje a zařízení) taktéž slouží k zemědělskému užívání a kultivaci propachtovaných pozemků.

2. Předmět pachtu (tj. pozemky s jejich součástmi, příslušenství a inventář) bude s náležitou péčí řádného hospodáře užíván výhradně k zemědělskému využití, konkrétně k ... (např. rostlinné výrobě, pěstování atp.; nebo k jinému blíže specifikovanému účelu: např. produkce zatravnovacích pásů - travní koberce, vánočních stromků atp.).

IV. DOBA TRVÁNÍ PACHTU

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to na dobu od ...
2. Tento pacht je možné vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době, bez udání důvodu.
3. Propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby pouze v případě, že Pachtýř je v prodlení se zaplacením pachtu o více než 30 dnů, nebo že bez předchozího souhlasu přenechal předmět pachtu (i jen jeho část) k užívání třetí osobě, nebo že bez předchozího souhlasu změnil hospodářské určení či způsob užívání předmětu pachtu.
4. Pachtýř je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby pouze v případě, že v průběhu pachtu dojde bez zavinění Pachtýřem ke změně propachtované věci tak, že není způsobilá k požívání či ke smluvně stanovenému účelu, a tento závadný stav nelze napravit v přiměřené odstranit.
5. Výpověď musí být písemná a musí být doručena, resp. dojet do majetkové sféry druhé strany (tj. k jejímu platnému doručení dojde, i když si ji druhá strana v úložní lhůtě držitele poštovní licence nevyzvedne). Výpovědní doba počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce, kdy výpověď došla druhá straně resp. druhá strana měla možnost se s ní seznámit.
6. Pachtýř se zavazuje předmět pachtu řádně předat Propachtovateli v den skončení pachtu, nejpozději však do 14-ti dnů ode dne jeho skončení/zániku.

V. PACHTOVNÉ

1. Pachtovné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí ... Kč ročně (tj. za 12 kalendářních měsíců). Propachtovatel je oprávněn zvýšit pachtovné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného pachtovného, a to počínaje rokem následujícím po roce, kdy míra inflace přesáhne 5%.
2. Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu, a to v hotovosti k rukám Propachtovatele nebo převodem ve prospěch účtu Propachtovatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to pod variabilním symbolem ... (*např. parcelní číslo pozemku*).

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Propachtovatel prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že předmět pachtu je způsobilý k dohodnutému způsobu hospodářského využívání a nejsou mu známy žádné faktické či právní překážky, které by tomuto účelu užívání bránily (*např. pozemek je součástí krajinné tvorby či jiné ochrany nebo omezení a nesmí být zemědělsky intenzivně využíván*).
2. Propachtovatel je povinen odstranit (zajistit odstranění) vad či poškození (*např. kontaminace půdy*), které mu Pachtýř oznámí a za které sám neodpovídá, a to bez zbytečného odkladu (s ohledem na typ vady či poškození a běžně užívané způsoby jejich odstranění) a na svůj náklad. Pokud by tak řádně a včas neučinil a v důsledku tohoto by došlo ke snížení výnosu z tohoto zemědělského pachtu, a to pod polovinu běžného výnosu, má Pachtýř právo na přiměřenou slevu z pachtovného; odstraní-li vadu Pachtýř za nečinného Propachtovatele, má pak právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Tento nárok lze započítat proti pachtovnému. Pokud by se jednalo o takovou vadu, která by

zásadním způsobem ztěžovala nebo i přímo znemožňovala požívání propachtované věci tak, že by šlo důvodně předpokládat, že dosažený výnos bude jen nepatrný (*pozn.: strany mohou blíže specifikovat, kolik % to například bude*), má pachtýř právo, dle své volby, na prominutí pachtovného nebo na okamžité vypovězení pachtovní smlouvy bez výpovědní doby.

3. Pachtýř o předmět pachtu řádně pečuje a udržuje ho s péčí řádného hospodáře, provádí a i hradí běžnou údržbu a drobné opravy (*pozn.: lze stanovit i finanční limit pro tyto drobné opravy*) související s užíváním předmětu pachtu (tj. včetně udržování pozemků proti zaplevelení, škůdcům, erozi půdy, volí vhodnou obměně plodin a užití k půdě a plodinám šetrné technologie, tak aby se nesnižoval jeho výnos či jiné zemědělské využití). Vyskytne-li se na předmětu pachtu závada, poškození, porucha či jiná vada, musí ji neprodleně ohlásit Propachtovateli či jím určené osobě a zamezit jejímu zvětšování či vzniku další následné škody (*např. izolovat kontaminovanou půdu, zabránit vniku zvíře poškozeným oplocením, atd.*).

4. Pachtýř není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu pachtu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele, a to včetně terénních nebo stavebních úprav (meliorace, zavlažování, skleníkové konstrukce, oplocení, protipovětrnostní opatření atp.) ani jiné podstatné změny, které by měnily jeho hospodářské určení, ani měnit způsob jeho užívání a požívání. Pokud by tak přesto učinil, je povinen k uvedení do původního nezávadného stavu, ledaže se strany písemně dohodnou jinak.

5. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele předmět pachtu dále propachtovat či jej předat/umožnit užívání třetí osobě.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

2. Pachtýř výslovně prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s faktickým a právním stavem celého předmětu pachtu a tento stav mu plně vyhovuje a je dostačující pro splnění účelu této smlouvy, tj. pro ... (*např. zemědělské hospodářské využití*). O předání a převzetí předmětu pachtu bude sepsán předávací protokol.

3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou – vzestupně číslovanými dodatky.

5. Propachtovatel i Pachtýř po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ... dne ...

.....
Propachtovatel

.....
Pachtýř