

Směrnice č. 41/2022

o propachtování zemědělských pozemků

(Zemědělský pacht , viz § 2345 zák. č. 89/2012 Občanský zákoník)

Organizace:	OBEC NOVÝ PŘEROV, IČ 00600202
Adresa:	Nový Přerov č.p. 54, p. Březí, 691 81
Směrnici zpracoval:	Milada Popelářová - samostatný odborný referent
Směrnici schválil:	Zastupitelstvo obce Nový Přerov
Datum zpracování:	17.05.2021
Účinnost směrnice:	dnem schválení příslušným orgánem obce

Článek 1

Postup při propachtování zemědělských pozemků

- 1.1. O pachtu rozhoduje obecní zastupitelstvo (dále jen OZ) .
- 1.2. Záměr obce propachtovat pozemek se přijímá na základě iniciativy obce nebo na základě iniciativy zájemce.
- 1.3. Zájemce společně se žádostí předloží soupis pozemků a snímek pozemkové mapy s vyznačením pozemků, případně jejich částí, o které má zájem (postačí informace z www.cuzk.cz).
- 1.4. Obecní úřad prověří, zda propachtování pozemků nebrání práva třetích osob či jiné vady. Pokud je pozemek shledán bez závad, bude do 5 pracovních dnů ode dne doručení žádosti zveřejněn záměr dle zákona č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, aby se k němu mohli občané vyjádřit a případně předložit své nabídky. Zároveň bude subjekt, který pozemek současně užívá na základě platné smlouvy, písemně vyrozuměn o zveřejnění záměru.
- 1.5. Ke zveřejněnému záměru budou ve stanoveném termínu zájemci podávat své žádosti v zalepené obálce zřetelně označené textem „NEOTVÍRAT“ a „Žádost o pronájem pozemku k záměru obce č.“ , svým jménem a adresou nebo názvem firmy.
 - a) V případě doručení žádosti jednoho zájemce bude na nejbližším možném zasedání zastupitelstva obce o pachtu jednáno.
 - b) V případě doručení více než jedné žádosti jmenuje starosta obce do 5 pracovních dnů po stanoveném termínu pro doručování žádostí tříčlennou komisi pro otvírání obálek s nabídkami a zjištění nejvyšší nabídkové ceny.
- 1.6. Do 10 pracovních dnů po termínu stanoveném pro doručování žádostí svolá starosta obce prokazatelným způsobem jednání členů komise a všech zájemců, kteří doručili své žádosti.
- 1.7. Předseda komise pro otvírání obálek otvírá obálky dle pořadí, ve kterém byly doručeny, a oznámí výši nabídkové ceny bez identity zájemce. Po zjištění nejvyšší nabídkové ceny mohou přítomní zájemci navyšovat svou nabídku, a to i opakovaně, dokud není dosaženo poslední nabídky.
- 1.8. Předseda komise poté oznámí identitu zájemce a nejvyšší nabídkovou cenu, za kterou budou pozemky propachtovány. Z jednání komise je pořizován zápis s uvedením zájemců v pořadí dle výše jejich cenové nabídky.

- 1.9. Do 15 pracovních dnů po termínu stanoveném pro doručování žádostí zašle starosta obce zájemci, který podal nejvyšší cenovou nabídku, vzor pachtovní smlouvy s výzvou k vyjádření souhlasu s uzavřením pachtu.
- 1.10. Pokud zájemce do 5 pracovních dnů od doručení sdělení písemně nevyjádří svůj souhlas s uzavřením pachtu, dle podmínek pachtovní smlouvy, bude pozemek nabídnut dalším zájemcům v pořadí dle nabídnuté ceny sestupně.
- 1.11. Na nejbližším zasedání zastupitelstva obce bude projednáno uzavření pachtovní smlouvy.
- 1.12. Obecní úřad je povinen, před jednáním zastupitelstva o pachtu pozemku, zkoumat bezdlužnost zájemce vůči obci a tuto skutečnost sdělit v podkladu jednání zastupitelstvu obce.
- 1.13. Pacht je schválen usnesením zastupitelstva obce.
- 1.14. Veškeré náklady s uzavřením smlouvy včetně dalších souvisejících výdajů hradí zájemce.

Článek 2

Zvláštní ustanovení

- 2.1. Tato směrnice byla projednána a schválena na zasedání Zastupitelstva obce Nový Přerov usnesením č. 6 ze dne 28.6.2022 a téhož dne nabývá účinnosti.
- 2.2. Směrnice bude po celou dobu své platnosti uveřejněna na oficiálních webových stránkách obce Nový Přerov.
- 2.3. Nedílnou součástí této směrnice je vzorová pachtovní smlouva.

V Novém Přerově : 28.6.2022

Obec Nový Přerov
Nový Přerov 54
691 81 p. Březí



Zdeněk Matějka
starosta obce

Příloha: Vzorová pachtovní smlouva

PACHTOVNÍ SMLOUVA

ZEMĚDĚLSKÝ PACT

uzavřená dle ustanovení § 2332 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

OBEC NOVÝ PŘEROV

se sídlem obecního úřadu: Nový Přerov č.p. 54, 691 81, p. Březí

IČ: 00600202

za niž jedná: starosta obce

další osoba pověřená jednáním za obec: místostarosta obce

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. účtu: 26929651/0100

(dále jen „**propachtovatel**“)

a

Právníká / fyzická osoba :

se sídlem:

IČ:

DIČ:

zastoupená:

bankovní spojení:, č. ú.:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném soudem v, oddíl, vložka

(dále též jen „**pachtýř**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. a ustanovení § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto **pachtovní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1.** Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem zemědělských pozemků vedených na LV 10001 pro k. ú. Nový Přerov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.
- 1.2.** Pozemky, které tvoří předmět zemědělského pachtu podle této smlouvy, jsou svými parcelními čísly a výměrami specifikovány v příloze, která tvoří nedílnou součást smlouvy. Celková výměra pronajatých pozemků činí ha.
- 1.3.** Pachtýř je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, evidovaným v souladu s uvedeným zákonem u obecního/městského úřadu
- 1.4.** Na pozemcích, které tvoří předmět zemědělského pachtu podle této smlouvy bude propachtovatel provozovat výhradně ekologické zemědělství.

Článek II. Předmět smlouvy

- 2.1.** Nemovitosti tvořící předmět zemědělského pachtu přenechává propachtovatel pachtýři k užívání a požívání v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k provozování zemědělské výroby – rostlinné výrobě.
- 2.2.** Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy z rostlinné výroby na předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.
- 2.3.** Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaných pozemků a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III. Další práva a povinnosti pachtýře

- 3.1.** Pachtýř je povinen užívat propachtované pozemky v rámci svého podnikání pouze k rostlinné výrobě, k níž byly tyto pozemky propachtovány. Přitom je povinen pečovat o tyto pozemky jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe, zejména střídat plodiny, pravidelně hnojit pozemky minerálními a organickými hnojivy, zajišťovat ochranu proti škůdcům a plevelům, po provedené sklizni pozemky zorat tak, aby byly náležitě připraveny na další sadbu.
- 3.2.** Pachtýř je povinen pečovat o meliorační zařízení, jsou-li na propachtovaných pozemcích umístěna.
- 3.3.** Pachtýř je povinen při provozování rostlinné výroby na propachtovaných 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.
- 3.4.** Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaných pozemků. O této kontrole propachtovatel pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí.
- 3.5.** Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtované pozemky propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě.
- 3.6.** Pachtýř není bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele oprávněn činit kroky směřující ke změně druhu zemědělské kultury propachtovaných pozemků.
- 3.7.** Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na propachtovaných pozemcích.
- 3.8.** Pachtýř není oprávněn vysazovat na propachtovaných pozemcích trvalé porosty.
- 3.9.** 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.
- 3.10.** Pachtýř je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s jeho činnostmi na předmětu zemědělského pachtu propachtovateli. Toto pojištění je pachtýř povinen udržovat po celou dobu zemědělského pachtu. Pachtýř je povinen propachtovateli prokázat, že uzavřel pojištění podle tohoto odstavce nejpozději v den uzavření této smlouvy.
- 3.11.** Pachtýř je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu zemědělského pachtu v rámci jím realizované rostlinné výroby vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a obdobných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží pachtýři.

Článek IV. Pachtovné

- 4.1.** Pachtovné za užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši % ročně z průměrné ceny pozemků platné ke dni uzavření této smlouvy, tj Kč.
- 4.2.** Pro účely této smlouvy se pro stanovení průměrné ceny pozemků tvořících předmět zemědělského pachtu použije vyhláška Ministerstva zemědělství vydaná na základě ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, jež stanoví průměrné základní ceny zemědělských pozemků, a to ve znění účinném v době splatnosti pachtovného za příslušný pachtovní rok.
- 4.3.** Pachtovné je stanoveno za kalendářní rok od 1.1. do 30.12. každého roku. Platí se ročně a je splatné v plné výši vždy k 31.3. příslušného kalendářního roku, převodem na bankovní účet propachtovatele č. 26929651/0100 vedený u Komerční banky a.s., s variabilním symbolem = IČO propachtovatele. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet propachtovatele.
- 4.4.** Nedodrží-li pachtýř lhůtu pro úhradu pachtovného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit propachtovateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z neuhrazené částky, a to za každý byt jen započatý den prodlení, na účet propachtovatele vedený u Komerční banky a.s., s variabilním symbolem = IČO propachtovatele.
- 4.5.** Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo propachtovatele smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).
- 4.6. Inflační doložka**
Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je propachtovatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku (počínaje 1. únorem 2023) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané pachtovné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšené pachtovné bude uplatněno písemným oznámením ze strany propachtovatele nejpozději do 1. 3. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek a pachtýř bude povinen novou výši pachtovného platit s účinností od nejbližší platby pachtovného. Základem pro výpočet zvýšeného pachtovného bude pachtovné sjednané před tímto zvýšením.
- 4.7.** V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí ji jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který propachtovatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 4.8.** Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že pachtýř nemá právo na slevu z pachtovného nebo prominutí pachtovného ve vazbě na to, že k pozemkům, které jsou předmětem pachtu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Článek V. Doba zemědělského pachtu a ukončení smlouvy

- 5.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od
- 5.2.** Smlouvu je možné ukončit dohodou stran nebo výpovědí, a to s výpovědní dobou nebo bez ní.
- 5.3.** Pachtýř i propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní době tak, aby zemědělský pacht skončil ke dni 1.10. kalendářního

- 5.4.** V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy, kromě důvodů stanovených zákonem, považuje zejména neumožnění užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu, jakož i prodlení s úhradou pachtovného či jeho příslušenství i po výzvě propachtovatele k dodatečné úhradě dluhu s přiměřenou lhůtou k jeho splnění. Propachtovatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby rovněž v případě nesplnění povinností pachtýře dle odst. 3.1., 3.7., 3.10 a 3. 11. této smlouvy.
- 5.5.** V případě výpovědi propachtovatele bez výpovědní doby dle předchozího odstavce je pachtýř povinen uhradit, kromě poměrné části pachtovného za uplynulou dobu pachtu, rovněž smluvní pokutu ve výši poloviny ročního pachtovného. Smluvní pokuta je společně s poměrnou částí pachtovného za uplynulou dobu pachtu splatná do 30 dnů od ukončení smlouvy výpovědí. Tím není dotčen nárok propachtovatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti pachtýře.

Článek VI. Závěrečná ujednání

- 6.1.** V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 6.2.** Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
- 6.3.** Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.
- 6.4.** Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

V dne

V dne

.....
propachtovatel

.....
pachtýř

Příloha č. 1

k pachtovní smlouvě ze dne mezi propachtovatelem, Obcí Nový Přerov, IČ 00600202
a pachtýřem, , IČ

Předmět zemědělského pachtu dle této smlouvy tvoří následující pozemky:

pozemek

parc. č. o výměře m² (druh pozemku)

parc. č. o výměře m² (druh pozemku)

parc. č. o výměře m² (druh pozemku)

vše v k. ú. Nový Přerov zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.