SMLOUVA O ZEMĚDĚLSKÉM PACHTU

uzavřená dle ustanovení § 2345 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

Propachtovatel :

Jméno a příjmení: ……………………………………………   
 Trvalé bydliště: ……………………………………………   
 Datum narození: ……………………………………………

(dále jen ,,**propachtovatel**“)

Pachtýř:

Jméno a příjmení: ……………………………………………   
 Trvalé bydliště: ……………………………………………   
 Datum narození: ……………………………………………

(dále jen „**pachtýř**“)

**I.**

1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. ……... o výměře ………… m2, označeného jako ………………….. , zapsaného u Katastrálního úřadu pro ………………….. kraj, Katastrální pracoviště …………………. , na listu vlastnictví č. …… pro obec ……………………. a katastrální území …………………. , který je nedílnou součástí této smlouvy a označený jako Příloha č. 1 (dále jen „**pozemek**“).
2. Propachtovatel dále prohlašuje, že je vlastníkem veškeré výsadby, tj. všech stromů a plodin, které se ke dni podpisu této smlouvy na pozemku dle odst. 1.1 tohoto článku nacházejí, resp. jsou na něm vysazeny a jsou k tomuto okamžiku plodivé příp. plodonosné. Uvedená výsadba je jednotlivě počtem, druhem, stářím a cenou blíže specifikována v Protokolu o předání předmětu zemědělského pachtu dle čl. II. odst. 2.4 této smlouvy.
3. Vedle uvedeného je propachtovatel vlastníkem zemědělských strojů a zařízení, které slouží k obhospodařování pozemku a jeho výsadby a které jsou jednotlivě počtem, druhem, délkou používání a oceněním a dalším specifikovány v Inventárním seznamu, který je nedílnou součástí této smlouvy, označený jako Příloha č. 2 (dále jen „**inventář**“).

**II.**

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává pachtýři pozemek společně s výsadbou a inventářem, blíže specifikovaných v čl. I. této smlouvy (dále jen „**předmět zemědělského pachtu**“), k užívání a požívání, a to za účelem zemědělského hospodaření pachtýře s nimi a dosahování …(DOMPLŇTE ÚČEL ZEMĚDĚLSKÉHO PACHTU)… , spočívajících zejména v ……………………………………………………………………………… …………………………………………………………………... , v řádné péči a průběžném obnovování.
2. Pachtýř se naproti tomu zavazuje užívat a požívat předmět zemědělského pachtu v souladu se zákonem a touto smlouvou a platit propachtovateli za toto užívání a požívání pachtovné.
3. Propachtovatel přenechává pachtýři předmět zemědělského pachtu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání a požívání.
4. Ohledně předání předmětu zemědělského pachtu bude sepsán mezi účastníky Protokol o předání a převzetí předmětu zemědělského pachtu, ve kterém bude zachycen stav pozemku s výsadbou a stav inventáře, včetně jejich ocenění v době předání. Uvedený protokol je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako Příloha č. 3.

**III.**

1. Pacht dle této smlouvy se sjednává
   1. na dobu neurčitou a to od ………………………… .

* 1. na dobu určitou a to od ………………………… do ………………………… .

(VYBERTE JEDNU Z MOŽNOSTÍ)

**IV.**

1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli za užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu pachtovné ve výši ...................... ,- Kč (slovy: ....................................... korun českých), a to ročně pozadu se splatností k 1. říjnu bezhotovostním převodembankovní na účet propachtovatele, číslo účtu ............................................................... , vedený u .............................................................. .

1. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet propachtovatele.

**V.**

1. Propachtovatel má vůči pachtýři za přenechání předmětu zemědělského pachtu k užívání a požívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 2.1 této smlouvy právo na zaplacení pachtovného.
2. Propachtovatel se zavazuje předat pachtýři předmět zemědělského pachtu, specifikovaný v čl. I. této smlouvy, do ….. pracovních dnů od podpisu 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 zemědělského pachtu po celou dobu trvání pachtu.
3. Propachtovatel je povinen udržovat předmět zemědělského pachtu po dobu trvání pachtu ve stavu způsobilém k užívání a požívání pro účel, který byl účastníky výslovně ujednán v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy.
4. Propachtovatel je povinen odstranit vady či poškození na předmětu zemědělského pachtu, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. To platí pro vady a poškození, které mu pachtýř oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá.
5. V případě, že propachtovatel tyto včasně oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní a v důsledku toho pachtýři klesne výnos z předmětu zemědělského pachtu pod polovinu běžného výnosu, je propachtovatel povinen nahradit pachtýři odůvodněné náklady, které pachtýř vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Vedle toho má pachtýř vůči propachtovateli nárok na slevu z pachtovného sjednaného v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy, a to poměrně za dobu, po kterou tato vada či poškození trvaly.
6. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by zásadním způsobem pachtýři ztěžovaly nebo úplně znemožňovaly požívání předmětu zemědělského pachtu tak, že z něho může pachtýř dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos oproti běžnému výnosu, je propachtovatel povinen pachtýři pachtovné za dotčené období zcela prominout.
7. Propachtovatel je povinen provést obnovu inventáře v těch částech, které se v průběhu pachtu zničí nebo opotřebí do té míry, že je nelze dále užívat, ledaže škodu na inventáři zavinil sám pachtýř.

**VI.**

1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat předmět zemědělského pachtu pouze k účelu, který účastníci sjednali v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy.
2. Pachtýř hradí náklady spojené s běžnou údržbou předmětu zemědělského pachtu a drobné opravy na něm. V případě inventáře je pachtýř povinen zachovávat jednotlivé jeho kusy po celou dobu trvání pachtu.
3. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit propachtovateli potřebu těch oprav předmětu zemědělského pachtu, včetně potřeby obnovy částí inventáře v důsledku jeho opotřebení či zničení, které je povinen provést propachtovatel a umožnit mu jejich provedení, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V případě, že propachtovatel neodstraní vady nebo poškození, které mu pachtýř včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně a v důsledku toho pachtýři klesne výnos z předmětu zemědělského pachtu pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo tyto vady a poškození odstranit sám a vůči propachtovateli pak z tohoto titulu požadovat náhradu odůvodněných nákladů, které sám na odstranění této vady či poškození vynaložil. Vedle toho má pachtýř vůči propachtovateli nárok na slevu z pachtovného sjednaného v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy, a to poměrně za dobu, po kterou tato vada či poškození trvaly.
5. Pokud by se však jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by zásadním způsobem pachtýři ztěžovaly nebo úplně znemožňovaly požívání předmětu zemědělského pachtu tak, že z něho může pachtýř dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos oproti běžnému výnosu, je pachtýř oprávněn po propachtovateli požadovat, aby mu za dotčené období pachtovné zcela prominul.
6. V případě uvedeném v článku VI. odst. 6.4 vzniká pachtýři současně i právo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.
7. Pachtýř nesmí provádět na předmětu zemědělského pachtu žádné terénní nebo stavební úpravy ani podstatné změny, které by měnily jeho hospodářské určení, ani měnit způsob jejího užívání a požívání, bez souhlasu propachtovatele, a to ani na svůj náklad.
8. Pachtýř je oprávněn propachtovat předmět zemědělského pachtu nebo jej předat k užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

**VII.**

1. Pacht založený touto smlouvou zanikne kdykoli písemnou dohodou mezi propachtovatelem a pachtýřem nebo písemnou výpovědí některé ze stran z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Vypovědět lze pacht pouze ve dvanáctiměsíční výpovědní době tak, aby skončil ke konci pachtovního roku, tj. do 30. září následujícího roku.
3. Výpovědní doba se zkracuje na tři měsíce, pokud pachtýř ze zdravotních důvodů přestane býát způsobilý nadále na pozemku hospodařit.
4. Bez výpovědní doby lze vypovědět pacht pouze v případech, které stanoví tato smlouva.
5. Propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht ve dvanáctiměsíční výpovědní době v případě, pokud pachtýř
   1. užívá či požívá Předmět zemědělského pachtu k jinému než ujednanému účelu dle čl. II. odst. 2.1 této smlouvy,

* 1. užívá či požívá předmět zemědělského pachtu v rozporu s povinnostmi řádného hospodáře.

1. Účastníci dále sjednávají, že propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby v případě, pokud pachtýř

* 1. nezaplatil pachtovné ani do splatnosti příštího pachtovného,

* 1. propachtuje předmět zemědělského pachtu nebo jej přenechá k užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele,
  2. změní-li hospodářské určení předmětu zemědělského pachtu nebo způsob jeho užívání či požívání bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele.

1. Pachtýř je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby vedle práva dle čl. VI. odst. 6.3 – 6.4 této smlouvy také v případě, pokud propachtovatel

* 1. nepředá pachtýři předmět zemědělského pachtu ve lhůtě a současně i ve stavu sjednaném v čl. V. odst. 5.2 této smlouvy,

* 1. v průběhu trvání pachtu se ukáže, že předmět zemědělského pachtu není způsobilý k užívání či požívání pro účel, pro který byl propachtovateli dle čl. II. odst. 2.1 této smlouvy propachtován, a tento stav nelze ani plněním povinností propachtovatele dle čl. V. odst. 5.2 – 5.5 této smlouvy v přiměřené lhůtě, nejdéle však do jednoho kalendářního měsíce napravit.

1. Při zániku pachtu je pachtýř povinen předmět zemědělského pachtu vyklidit, a to do 15-ti dnů ode dne zániku pachtu, a předat ho propachtovateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit propachtovatel a na změnu jednotlivých částí inventáře, která byla provedena propachtovatelem v rámci obnovení.
2. O předání předmětu zemědělského pachtu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí jeho stav včetně ocenění jednotlivých částí inventáře ke dni předání.

**VIII.**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se dohodly, že pachtovní právo sjednané dle této smlouvy
   1. zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
   2. bude zapsáno do veřejného seznamu vedeného u Katastrálního úřadu pro ……………...…… kraj, Katastrální pracoviště ………………………………… na list vlastnictví č. ………… pro obec ………………………….. a k.ú. ……………………………… .

(VYBERTE JEDNU Z MOŽNOSTÍ)

1. Propachtovatel a pachtýř shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V …….………. dne …………..……

……..……………………………….. ………………………………………   
 Podpis propachtovatele Podpis pachtýře