**Smlouva o zemědělském pachtu**

**uzavřená dle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,**

**v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“)**

**I.**

**Obec Netřebice**

Se sídlem: Netřebice 80, 288 02 Netřebice,

IČ: 006 40 581

zastoupená svým starostou **Davidem Pinkasem**

(dále jen „*Propachtovatel*“)

a

**II.**

 **[bude doplněno]**

Se sídlem: [bude doplněno]

IČ: [bude doplněno]

zastoupená svým jednatelem [bude doplněno]

(dále jen „*Pachtýř*“)

**Čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 95, 1004, 1013, 1017, 1032, 1049, 1051, 1064, 1067, 1068, 1070, 1084, 1086, 1096, 1106, 1112, 1117, 1126, 1129, 1143, 1145, 1200, 1202, 1209, 1215, 1231, 1234, 1245, 1248, 1261, 1263 a 1243/1, vše v k.ú. Netřebice u Nymburka. Celková výměra propachtovaných pozemků činí 786.057m2 (dále jen jako „*Pozemky*“).
2. Propachtovatel dále prohlašuje, že je vlastníkem veškeré výsadby, tj. travního porostu, stromů a křovin, které se ke dni podpisu této smlouvy na Pozemcích dle odst. 1. tohoto článku nacházejí, resp. jsou na nich vysazeny a jsou k tomuto okamžiku plodivé příp. plodonosné.

**Čl. II.**

**Předmět smlouvy**

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává Pachtýři níže uvedené Pozemky, resp. jejich případnou část, společně s výsadbou (dále jen „*Předmět zemědělského pachtu*“ nebo „*Předmět pachtu*“), k užívání a požívání, a to za účelem zemědělského hospodaření Pachtýře s nimi a dosahování zemědělské produkce, spočívající zejména v pěstování zemědělských plodin, sklizni všech plodů a přírůstků, v řádné péči o zemědělské plodiny a jejich průběžné obnovování. To vše vyjma pozemku parc. č. 1231 a 1234, který je určen výhradně jako trvalý travní porost.
2. K propachtování jsou určeny následující pozemky
	1. **Pozemek parc. č. 95, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 10.842m2, druh pozemku orná půda;
	2. **Pozemek parc. č. 1004, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 20.137m2, druh pozemku orná půda;
	3. **Pozemek parc. č. 1013, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 58.300m2, druh pozemku orná půda;
	4. **Pozemek parc. č. 1017, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 895m2, druh pozemku ostatní plocha;
	5. **Pozemek parc. č. 1032, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 100.172m2, druh pozemku orná půda;
	6. **Pozemek parc. č. 1049, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 3.721m2, druh pozemku orná půda;
	7. **Pozemek parc. č. 1051, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 31.896m2, druh pozemku orná půda;
	8. **Pozemek parc. č. 1064, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 57.045m2, druh pozemku orná půda;
	9. **Pozemek parc. č. 1067, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 36.436m2, druh pozemku orná půda;
	10. **Pozemek parc. č. 1068, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 3.911m2, druh pozemku ostatní plocha;
	11. **Pozemek parc. č. 1070, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 58.276m2, druh pozemku orná půda;
	12. **Pozemek parc. č. 1084, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 2.998m2, druh pozemku ostatní plocha;
	13. **Pozemek parc. č. 1086, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 17.959m2, druh pozemku orná půda;
	14. **Pozemek parc. č. 1096, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 182.766m2, druh pozemku orná půda;
	15. **Pozemek parc. č. 1106, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 9.338m2, druh pozemku orná půda;
	16. **Pozemek parc. č. 1112, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 1.194m2, druh pozemku ostatní plocha;
	17. **Pozemek parc. č. 1117, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 21.230m2, druh pozemku orná půda;
	18. **Pozemek parc. č. 1126, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 5.728m2, druh pozemku orná půda;
	19. **Pozemek parc. č. 1129, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 6.816m2, druh pozemku orná půda;
	20. **Pozemek parc. č. 1143, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 6.913m2, druh pozemku orná půda;
	21. **Pozemek parc. č. 1145, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 2.413m2, druh pozemku ostatní plocha;
	22. **Pozemek parc. č. 1200, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 8.234m2, druh pozemku orná půda;
	23. **Pozemek parc. č. 1202, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 13.499m2, druh pozemku orná půda;
	24. **Pozemek parc. č. 1209, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 5.336m2, druh pozemku ostatní plocha;
	25. **Pozemek parc. č. 1215, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 3.004m2, druh pozemku ostatní plocha;
	26. **Pozemek parc. č. 1231, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 41.292m2, druh pozemku trvalý travní porost;
	27. **Pozemek parc. č. 1234, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 35.597m2, druh pozemku trvalý travní porost;
	28. **Pozemek parc. č. 1245, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 16.193m2, druh pozemku orná půda;
	29. **Pozemek parc. č. 1248, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 722m2, druh pozemku ostatní plocha;
	30. **Pozemek parc. č. 1261, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 8.609m2, druh pozemku ostatní plocha;
	31. **Pozemek parc. č. 1263, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 955m2, druh pozemku ostatní plocha;
	32. **Pozemek parc. č. 1243/1, v k.ú. Netřebice u Nymburka**, a to o výměře 13.630m2, druh pozemku orná půda
3. Pachtýř se zavazuje užívat a požívat Předmět zemědělského pachtu v souladu se zákonem a touto smlouvou a platit Propachtovateli za toto užívání a požívání pachtovné.

**Čl. III.**

**Doba pachtu**

1. Pacht dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou a to **od 1. 10. 22 do 30. 9. 2032.**

**Čl. IV.**

**Pachtovné**

1. Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli za užívání a požívání Pozemků pachtovné v následující výši s ohledem na katastrální území, ve kterém se Pozemky nacházejí:
2. U pozemku parc. č. 1231 a 1234, k.ú. Netřebice u Nymburka, ve výši [bude doplněno, minimálně však 2.000,- Kč/ha] za pachtovní rok;
3. U pozemků parc. č. 95, 1004, 1013, 1017, 1032, 1049, 1051, 1064, 1067, 1068, 1070, 1084, 1086, 1096, 1106, 1112, 1117, 1126, 1129, 1143, 1145, 1200, 1202, 1209, 1215, 1245, 1248, 1261, 1263 a 1243/1, k.ú. Netřebice u Nymburka ve výši [bude doplněno, minimálně však 6.000,- Kč/ha] za pachtovní rok;
4. Celková výše pachtovaného dle této Smlouvy tedy činí [bude doplněno],- Kč.
5. Pachtovné je splatné jednou ročně, a to vždy k 31. 12. následujícího pachtovního roku, a to převodem na bankovní účet Propachtovatele č. 33121191/0100.
6. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet Propachtovatele.
7. Ve výši pachtovného je zahrnuta částka, která odpovídá výši daně z nemovitosti, kterou je u těchto pozemků povinen uhradit Propachtovatel.
8. Pokud dojde během trvání účinnosti této smlouvy k změně výše daně z nemovitosti, kterou je povinen Propachtovatel uhradit, potom se výše pachtovného u dotčených pozemků odpovídajícím způsobem změní. V tomto případě jsou obě smluvní strany povinny uzavřít do 30 dnů cenový dodatek měnící výši pachtovného s účinností od následujícího pachtovního roku

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti Propachtovatele**

1. Propachtovatel má vůči Pachtýři za přenechání Předmětu zemědělského pachtu k užívání a požívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy právo na zaplacení pachtovného.
2. Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři Předmět zemědělského pachtu, do 3 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy.
3. Propachtovatel je oprávněn změnit Předmět zemědělského pachtu, a to vyjmutím propachtovaných Pozemků nebo jejich částí z předmětu smlouvy. Záměr provést takovou změnu je povinen oznámit Pachtýři nejpozději šest měsícům před začátkem pachtovního roku, od jehož počátku má změna platit. Pachtýř je povinen změnu přijmout.

**Čl. VI.**

**Práva a povinnosti Pachtýře**

1. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat Předmět zemědělského pachtu pouze k účelu, který účastníci sjednali v čl. II. odst. 1. smlouvy.
2. Pachtýř hradí náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu zemědělského pachtu a drobné opravy na něm.
3. Pachtýř je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Propachtovateli potřebu těch oprav Předmětu zemědělského pachtu, které je povinen provést Propachtovatel a umožnit mu jejich provedení, jinak Pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. 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.
5. Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na Předmětu zemědělského pachtu. Dále není Pachtýř oprávněn vysazovat na Předmětu zemědělského pachtu trvalé porosty.
6. Pachtýř smí bez souhlasu Propachtovatele Předmět zemědělského pachtu propachtovat nebo přenechat k užívání třetí osobě. Pokud tak učiní, je povinen Propachtovatele o této skutečnosti písemně informovat nejpozději do 30 dnů.
7. Pachtýř je povinen pečovat o meliorační zařízení, jsou-li na propachtovaných Pozemcích umístěna.
8. 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.
9. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaných Pozemků, a to jednak vstupem na Pozemky, a jednak také formou poskytnutí dokumentace za posledních 5 let o osevech, hnojení, AZZP a dalších laboratorních rozborech, které má Pachtýř k dispozici.
10. U pozemku parc. č. 1231 a 1234, k.ú. Netřebice u Nymburka, je povinností pachtýře posekat travní porost minimálně 2x ročně, a to dle klimatických podmínek.
11. Pachtýř je dále povinen Propachtovateli poskytnou součinnost v rozsahu 20hodin ročně při využívání zemědělské techniky (nahrnování kójí s bioodpadem, sekání podél polních cest, zimní údržba atp.), a to bezplatně, resp. za možnost propachtování výše uvedených pozemků.
12. Pachtýř bere na vědomí, že u pozemku parc. č. 1032 (předpokládaná plocha zastavění 87.000m2) je plánováno výstavba fotovoltaické elektrárny. Po dobu přípravné fáze (cca 3 roky ode dne účinností této Smlouvy) do doby výstavby FVE je pachtýř povinen poskytovat součinnost Propachtovateli a zájemci o FVE, tj. zejména za účelem testování, provádění geologického průzkumu, provádění geodetických prací, vytyčení inženýrských sítí a provádění další činností zahrnujících přípravu Předmětu nájmu pro výstavbu FVE.

**Čl. VII.**

**Zánik pachtu**

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, či bez udání důvodů.

Vypovědět lze pacht pouze ve 12 měsíční výpovědní době tak, aby skončil ke konci pachtovního roku, tj. do 30. září příslušného roku. Bez výpovědní doby lze vypovědět pacht pouze v případech, které stanoví tato smlouva.

1. Propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby v případě, pokud Pachtýř
	* užívá či požívá Předmět zemědělského pachtu k jinému než ujednanému účelu dle čl. II. odst. 1. Smlouvy;
	* užívá či požívá Předmět zemědělského pachtu v rozporu s povinnostmi řádného hospodáře;
	* nezaplatil pachtovné ani do tří měsíců od jeho splatnosti;
	* propachtuje Předmět zemědělského pachtu nebo jej přenechá k užívání jinému bez informování Propachtovatele dle ustanovení čl. VI. odst. 6;
	* změní-li hospodářské určení Předmětu zemědělského pachtu nebo způsob jeho užívání či požívání bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele; a
	* Neumožní Propachtovateli průběžnou kontrolu dle ustanovení čl. VI odst. 9
2. Při zániku pachtu je Pachtýř povinen Předmět zemědělského pachtu vyklidit, a to do 15 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.
3. Pachtýř bere na vědomí, že u pozemku parc. č. 1032 (předpokládaná plocha zastavění 87.000m2) je plánováno výstavba fotovoltaické elektrárny. Smlouva s dodavatelem FVE bude upravovat smluvní vztah s tím, že Propachtovatel bude oprávněn ukončit pacht pozemku parc. č. 1032 vždy ke konci pachtovního roku (tj. do 30. 9.), a to dle požadavků dodavatele FVE. U daného pozemku není tedy nutné dodržet výše uvedenou výpovědní lhůty, kdy pacht skončí dle výzvy Propachtovatele vždy k 30. 9. (předpokládá lhůta pro oznámení výstavby je nejpozději do 30. 5. daného roku). Nevyužitá část pozemku parc. č. 1032 pro FVE by dále zůstala v pachtu Pachtýře.

**Čl. VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Záměr pachtu Pozemku specifikovaného v čl. I byl zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce obce, a byl schválen usnesením zastupitelstva obce Netřebice č. [bude doplněno], na veřejném zasedání obecního zastupitelstva obce Netřebice dne 19. 1. 2022.
2. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
4. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany se dohodly, že pachtovní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
6. 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 Netřebicích dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za Propachtovatele: Za Pachtýře:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Obec Netřebice** [bude doplněno]

*David Pinkas*

*Starosta*