**PACHTOVNÍ SMLOUVA**

**ZEMĚDĚLSKÝ PACHT**

uzavřená podle ustanovení § 2232/1 a násl. Občanského zákoníku a § 2345 a násl. Občanského zákoníku

**Smluvní strany:**

*Obec Stratov
se sídlem obecního úřadu Stratov 90, p. Lysá nad Labem 28922, I****ČO:****00239828, DIČ: CZ00239828
zastoupená Josefem Horvátem, starostou*

***(dále jen „propachtovatel“)***

a

*GRENEX s.r.o.se sídlem Vídeňská 340, Vestec, 252 50, okres Praha-západ, IČ: 26714728, DIČ: CZ26714728
zastoupená Ing. Pavel Zelený, jednatelem*

***(dále jen „pachtýř“)***

**I.**

**Úvodní ustanovení**

* 1. *Propachtovatel* prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 926/11, orná půda o výměře 34545 m2 ; pozemku p.č. 926/15, orná půda o výměře 14403 m2 ; pozemku p.č. 926/27, orná půda o výměře 10836 m2 ; pozemkup.č. 926/23, orná půda o výměře 16336 m2 ; pozemku p.č. 926/13, orná půda o výměře 833 m2 ; pozemku p.č. 926/14, orná půda o výměře 255 m2; pozemku p.č. 1594, orná půda o výměře 594 m2. Všechny výše uvedené pozemky, o celkové výměře 77802 m2, se nacházejí v katastrálním území Ostrá (713406) a jsou zapsány na listu vlastnictví 565 u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk.
	2. *Propachtovatel* souhlasí s tím, že pozemky jsou pod závlahou, a že je na pozemcích nainstalováno zařízení, které závlahu umožňuje. *Propachtovatel* přenechá *Pachtýři* do nájmu výše uvedené pozemky o celkové výměře 77802 m2. *Propachtovatel* přenechá *Pachtýři* tyto pozemky do pachtu za níže uvedených podmínek a prohlašuje, že předmět pachtu nebude ke dni, na který bude stanoven začátek smluvního vztahu, pronajat třetí osobě ani zatížen jakýmikoliv jinými právy třetích osob.
	3. *Propachtovatel* výslovně prohlašuje, že pozemek netrpí žádnou právní ani faktickou vadou, která by bránila jeho užívání a požívání pachtýřem ke sjednanému účelu.

**II.**

**Předmět pachtu**

2.1. Pozemky tvořící předmět zemědělského pachtu přenechává *Propachtovatel* *Pachtýři* k užívání a k

 provozování zemědělské výroby - rostlinné, a to pěstování travních koberců.

2.2. Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy z rostlinné výroby na předmětu

 Zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží *Pachtýři*. Po celou dobu pěstování i

 okamžikem oddělení travního koberce od podkladu se jeho vlastníkem stává *Pachtýř*.

2.3. *Pachtýř* prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaných

 pozemků a jejich stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

2.4. Pozemky budou předány *Pachtýři* k užívání dne 1.10.2023. V případě, že nedojde k předání

 pozemků, je *Propachtovatel* povinen zaplatit *Pachtýři* 500,- Kč za každý den takového prodlení.

 Tím není dotčeno ustanovení čl.V této smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

3.1. Účelem nájmu je pěstování travního koberce. *Pachtýř* se zavazuje k pravidelnému doplňování zeminy či kompostu v množství 405 m3 za každý celý kalendářní rok a v poměrné části za roky, kdy je nájemní doba poměrná, a to rozprostřením po pronajímané ploše, aby nedocházelo k zhoršení kvality půdy. Uvedené množství bude zdokumentováno vážními lístky a fakturami, u kompostů vyráběných na poli počtem lopat nakladače či objemem a počtem rozmetadel. O záměru a termínu doplňování bude *Propachtovatel Pachtýřem* písemně obeznámen na email: obec@stratov.cz minimálně 3 pracovní dny předem. Následně bude zástupce *Propachtovatele* osobně přítomen doplňování, a z tohoto taktéž pořídí fotodokumentaci.

O navezení zeminy či kompostu povede *Pachtýř* přesnou evidenci, kterou vždy na konci kalendářního roku předloží *Propachtovateli.* Z navážení taktéž *Pachtýř* zhotoví vlastnífotodokumentaci.

**IV.**

**Výše a splatnost pachtovného**

4.1. Cena pachtovného činí 11.468,- Kč za jeden ha a jeden kalendářní rok (slovy: *jedenácttisícčtyřistašedesátosm*korun).

4.2. Částka je splatná k 30.11. příslušného roku na daný kalendářní rok s výjimkou posledního roku a bude placena bankovním převodem *Propachtovateli* na účet číslo: 8727191/0100. Jako variabilní symbol bude použito IČ *Pachtýře*. V roce 2023, kdy nebude pacht předmětných pozemků trvat celý rok, bude hrazena pouze poměrná část pachtovného, a to ve výši ¼ ročního pachtovného, v roce 2028, kdy nebude pacht předmětných pozemků trvat celý rok bude hrazena pouze poměrná část pachtovného, a to ve výši 3/4 ročního pachtovného, a to nejpozději do 31.5.2028.

4.3. Od platby za rok 2024 bude k pachtovnému připočtena inflace – viz. Čl. VI.

**V.**

**Doba nájmu a jeho skončení**

5.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.10.2023 do 30.9.2028.

5.2. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit s okamžitým účinkem při splnění následujících důvodů:

1. *Propachtovatel* je oprávněn od této smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit v případě prodlení *Pachtýře* s úhradou pachtovného o více než 60 dní ode dne obdržení dodatečné výzvy k úhradě pachtovného;
2. *Propachtovatel* je oprávněn od této smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit v případě závažného porušení smluvních ujednání ze strany *Pachtýře.* Na porušení smluvních podmínek nejprve *Propachtovatel Pachtýře* upozorní ve formě upomínky prostřednictvím datové schránky *Pachtýře.* Ten bude mít v prvním případě 10 pracovních dnů na splnění smluvních podmínek, v případě opakovaného porušení *Propachtovatel Pachtýře* sdělí prostřednictvím datové schránky *Pachtýře* informaci o ukončení pachtu a vyzve ho k předání předmětu pachtu.
3. *Pachtýř* je oprávněn od této smlouvy s okamžitým účinkem odstoupit, pokud se ukáže jakékoliv prohlášení *Propachtovatele* ohledně předmětu pachtu nepravdivé nebo v případě, kdy by se předmět pachtu stal bez zavinění na straně *Pachtýře* nezpůsobilý k plnění účelu pachtu. V takovém případě je *Propachtovatel* povinen nahradit *Pachtýři* hodnotu travního koberce, který nemůže být okamžitě sklizen. Hodnota travního koberce v konkrétním čase bude určena znaleckým posudkem. Dále je *Pachtýř* oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud mu nebudou předmětné pozemky předány výše uvedeného dne. Odstoupením nezaniká nárok *Pachtýře* na smluvní pokutu ani nárok na náhradu škody.

**VI.**

**Inflační doložka**

6.1.Výše pachtovného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející rok měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Výše pachtovného bude *Propachtovatelem* každý rok upravena o inflaci, poprvé při platbě za rok 2024, tedy v termínu do 30.11.2024 se započítáním průměrné inflace za rok 2023. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ daného roku, v němž byl index vyhlášen. Tím není dotčena splatnost pachtovného.

**VII.**

**Další práva a povinnosti pachtýře**

7.1. *Pachtýř* je povinen užívat a požívat propachtované pozemky v rámci svého podnikání pouze k rostlinné výrobě, k níž byly tyto pozemky propachtovány. Přitom je povinen pečovat o tento pozemek jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe.

7.2. *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.

7.3. *Pachtýř* je povinen umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaných pozemků. O této kontrole propachtovatel pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí.

7.4. *Pachtýř* nesmí bez předchozího písemného souhlasu *Propachtovatele* propachtované pozemky propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě s výjimkou personálně spřízněné osoby (POUZE dceřiná společnost nebo sesterská společnost se stejnou vlastnickou strukturou).

7.5. *Pachtýř* je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu zemědělského pachtu v rámci jím realizované zemědělské výroby vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a jiných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží *Pachtýři*.

7.6. Na konci doby pronájmu uvede *Pachtýř* propachtované pozemky do stavu, kdy bude plocha zorána a půda zbavena **veškerých pěstovaných plodin.**

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

8.1. Smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno.

8.2. Úpravy této smlouvy jsou možné písemným dodatkem na základě oboustranné dohody.

8.3. Záměr obce propachtovat pozemek byl zveřejněn na úřední desce od 06.05.2022 do 06.06.2022 pod č.j. STRATOV/425/2022. Uzavření této pachtovní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce Stratov, usnesením č.1326 na 34.veřejném zasedání zastupitelů, konaném dne 22.06.2022.

8.4. V případě, že by mělo dojít k ohrazení pozemku, oznámí *Pachtýř* tuto skutečnost *Propachtovateli*, a to včetně souhlasu dotčených orgánů, které se k ohrazení pozemků musí vyjadřovat.

8.5. *Propachtovatel* neručí za žádné škody, které případně vzniknou na propachtovaných pozemcích.

8.6. *Pachtýř* uhradí za pronajímané období daň z nemovitosti, a to dle platných aktuálních výpočtů – podle výměry a druhu pozemku a případného koeficientu vyhlášeného obcí, na jejímž katastru se předmětné pozemku nacházejí

8.7. *Pachtýř* nechá, v případě nejasností ohledně hranic předmětných pozemků, na vlastní náklady zhotovit zaměření propachtovaných pozemků.

8.8. Smluvní stany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že jí rozuměly a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.

8.9. 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.

Ve Stratově dne V dne

…………………………………….. ……………………………………

Propachtovatel: Pachtýř:

Obec Stratov GRENEX s.r.o.

Josef Horvát, starosta Ing. Pavel Zelený, jednatel