

Pachtovní smlouva



podklady k semináři pořádanému Asociací soukromého zemědělství ČR

JUDr. Tomáš David

říjen 2013



Vážení kolegové - členové ASZ,

před Vámi se nachází příručka o pachtovní smlouvě, která by měla být Vaším dobrým průvodcem nejen na pořádaných školeních ASZ, ale jak doufáme, zejména i v praxi, po příchodu nového občanského zákoníku do života.

Při přípravě této příručky jsme vycházeli z několika předpokladů. Příručka je členěna do obecné části s komentářem, na kterou navazují texty pachtovních smluv. Aby byly zřejmě rozdíly mezi pachtovní smlouvou z hlediska vlastníka a z hlediska pachtyře, jsou příslušné články této smlouvy otištěny na dvojstranách, a to tak, aby vynikly příslušné rozdíly obou pohledů. Protože obdobné publikace nemají většinou místo pro poznámky, ponechali jsme na každém listu volné místo, kde si Vaše poznámky k příslušnému odstavci můžete učinit.

Nechápejte ale prosím tuto příručku jako něco, co je nepřekročitelné. Každá pachtovní smlouva vychází z jednotlivé konkrétní situace a smlouva na ni musí reagovat. Univerzální smlouva, jak známo, neexistuje...

Primárním cílem této příručky proto není Vám poskytnout jediné a správné znění pachtovní smlouvy, ale ozřejmit Vám principy, na kterých je pacht založen.

JUDr. Tomáš David, advokát
Ing. Jaroslav Šebek, tajemník ASZ ČR



Asociace
soukromého zemědělství ČR

Pachtovní smlouva

podklady k semináři pořádanému Asociací soukromého zemědělství ČR

Vydala: Asociace soukromého zemědělství ČR, Dělnická 30, 170 00 Praha 7
www.asz.cz, tel.: 266 710 414, e-mail: kancelar@asz.cz

Termín vydání: říjen 2013

Autor: JUDr. Tomáš David

Foto: Lubomír Stibůrek a archiv ASZ ČR

DTP a tisk: Radek Dolejš - DALMAT Beroun

1. Obsah

1.	Obsah	3
2.	Úvod	4
2.1.	Pacht nebo nájem?	4
2.2.	Co se starými nájemními smlouvami po 1.1.2014?	4
2.3.	Písemná forma pachtovní smlouvy	4
2.4.	Základní náležitosti pachtovní smlouvy	5
3.	Osoby uzavírající pachtovní smlouvu	5
3.1.	Fyzické osoby	5
3.2.	Právnické osoby	5
3.3.	Spoluvlastnictví	5
3.4.	Zastoupení a plné moci	7
3.5.	Spotřebitel vs. profesionálové	7
4.	Účel	7
5.	Předmět pachtu	8
5.1.	Co lze propachtovat	8
5.2.	Zatízení předmětu pachtu	8
5.3.	Zápis pachtu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí)	8
5.4.	Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	8
6.	Doba pachtu	8
6.1.	Doba určitá	8
6.2.	Doba neurčitá	9
7.	Pachtovné	9
7.1.	Pachtovné	9
7.2.	Sleva	9
7.3.	Zvýšení pachtovného	9
7.4.	Dph	9
7.5.	Daň z nemovitostí	9
7.6.	Inflační doložka	10
8.	Práva a povinnosti propachtovatele	10
8.1.	Opravy propachtované věci	10
8.2.	Ochrana nerušeného pachtu	10
9.	Práva a povinnosti pachtyře	10
9.1.	Péče řádného hospodáře	10
9.2.	Změny, úpravy, opravy propachtované věci	10
9.3.	Hnojení, vápnění	11
9.4.	Plodiny a způsob obdělávání	11
9.5.	Podpacht	11
9.6.	Informační povinnost pachtyře	11
9.7.	Přístup na pozemek po dobu pachtu	11
9.8.	Udržování hranic péče o krajinné prvky, meze, rozhrady	12
9.9.	Preventivní povinnost k předcházení škodám	12
10.	Změna vlastnictví předmětu pachtu	12
11.	Sankce	12
12.	Změna, prodloužení, ukončení pachtu	12
12.1.	Dohoda	12
12.2.	Prodloužení doby pachtu ze zákona	13
12.3.	Opce	13
12.4.	Odstoupení	13
12.5.	Výpověď	13
12.6.	Předání předmětu pachtu, předávací protokol, úmysl vyklidit	14
12.7.	Prodloužení doby pachtu	14
12.8.	Zánik pachtu jinými způsoby	14
13.	Obecná ustanovení a závěr	15
13.1.	Změna pachtovní smlouvy	15
13.2.	Cesse pachtovní smlouvy	15
13.3.	Promlčení – sjednat dohodou	15
13.4.	Předsmluvní odpovědnost za škodu	15
13.5.	Zákaz započtení proti pachtovnému, zákaz postoupení	15
	Vzor pachtovní smlouvy z pohledu propachtovatele a pachtyře	16
	Příloha: Předmět pachtu	26

2. Úvod

Poznámky:

Od 1. ledna 2014 se do právního řádu navrátí institut pachtu. Ne vždy je to přijímáno s pochopením, a to zejména ve vztahu k údajně zastaralému pojmosloví, které na někoho může působit archaicky. Jak uvedu dále, není to samoučelné, protože pacht se od tohoto data oddělí od nájmu nejen pojmově, ale i významově.

Celý institut pachtu, je až na jednu nebo dvě výjimky (a ty jsou pro nás nevýznamné), ovládán **záasadou dispozitivnosti**. Znamená to, že smluvní strany jsou si oprávněny svá práva a povinnosti upravit odlišně od zákona tak, jak se dohodnou. Tedy to, co je napsáno v zák.č. 89/2012 Sb., novém občanském zákoníku, dále jen NOZ, může být ve smlouvě upraveno zcela odlišně. Toto je dobré mít na paměti a pamatovat si, že pachtovní smlouvy je nutno vždy dobře přečíst, protože jejich text bude mít prakticky vždy přednost před zákonem. Samozřejmě jsou výjimky, kdy volnost smluvních stran bude omezena dobrými mravy, rozporom se zákonem a veřejným pořádkem, či nemožným plněním.

2.1. Pacht nebo nájem?

Prvním problémem bude odlišení pachtu od nájmu. Zákon za pacht považuje takový vztah, který pachtyři umožňuje věc užívat a požívat, přičemž **požívání znamená vlastní pílí a přičiněním inkasovat z propachtované věci výnos či užitky, ať již naturální, či peněžní**, aniž by došlo k zániku či poškození věci hlavní. Obecný zákoník občanský to vymezoval takto „„Lze-li užívat pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li jí však užívat jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvého i druhého druhu; budí smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.“ Bude to tedy pachtyř, který si typicky bude přivlastňovat plody z hlavní věci, druhou stranou této mince je, že bude muset o tuto věc pečovat s povinností rádného hospodáře. Kromě již zmíněného pachtu půdy, pachtu závodu (zde pozor – budete-li chtít někomu svěřit celou farmu půjde o pacht zemědělského závodu dle §2349 NOZ), bude to pacht honitby dle zákona č.449/2001 Sb. o myslivosti a pacht rybářského revíru dle §33 zák. č. 99/2004 Sb. o rybářství. Může-li být předmětem nájmu jakákoli věc, pak předmětem pachtu **může být také věc přinášející užitky**. Od pachtu se nájem rovněž bude odlišovat tím, že nájem bude sloužit k uspokojování osobních potřeb nájemce.

2.2. Co se starými nájemními smlouvami po 1. 1. 2014?

Pro řadu z vás bude důležité, co se stane s nájemními smlouvami po 1. 1. 2014, zda-li přestanou platit, nebo budou nahrazeny pachtovními smlouvami. Stručně řečeno, po 1.1.2014 se nestane nic, i v současné době uzavřené, či platné smlouvy budou nadále platit a pokračovat. §3074 NOZ stanoví, že pacht se bude řídit i po tomto datu dosavadní právní úpravou, tj. ObčZ platícím v nynější době. Je ale potřeba zdůraznit, že se jedná o výjimku, která např. pro nájem (myšleno pro nájem dle NOZ) neplatí, resp. nájem jako takový, se bude od 1. 1. 2014 nadále řídit NOZ.

Avšak i u nájemních smluv, které byly uzavřeny za stávajícího ObčZ bude nutno aplikovat **§3030 NOZ stanovící povinnost použití části první hlavy I – totiž základních zásad**, na nichž spočívá NOZ. Do důsledku přeneseno, bude to pro dosavadní nájemní smlouvy znamenat, že vlastnictví jako absolutní právo bude mít vždy navrch nad pachtem, či nájmem (viz dále čl. 18). Z tohoto pohledu bude při případných sporech nahlízeno i na nájemní smlouvy uzavřené před účinností NOZ.

Ze systematiky uspořádání NOZ vyplývá, že ačkoli pacht jako svébytný institut má svoji právní úpravu vymezenou §§2332-2357, **nesmíme opomenout, že je zde i §2341 NOZ, který odkazuje na přiměřené použití ustanovení o nájmu** – zdůrazňuji, že se to bude vztahovat jak na podpacht (podnájem) §2215, tak i např. na přechod vlastnictví §2221. Pro úplnost podotýkám, že **zemědělský pacht jako pododdíl pachtu je upraven v §2345-2348**, přičemž zemědělský pacht nastává pouze v případě propachtování zemědělského nebo lesního pozemku.

2.3. Písemná forma pachtovní smlouvy

Pachtovní smlouva nemusí být dle NOZ uzavírána písemně, ale striktně to doporučují. Pokud totiž zemědělský pacht bude ujednán na dobu delší než dva roky a smlouva

nebude uzavřena písemně, bude platit, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (§2345 odst.2), a tedy je zde možnost propachtovatele smlouvu vypovědět s jednoletou výpovědní dobou. Při případném soudním sporu žalobce tíží důkazní břemeno, což je prakticky neobhajitelná situace, pokud touto stranou budete vy.

Poznámky:

2.4. Základní náležitosti pachtovní smlouvy

Pachtovní smlouvu platně uzavřete, bude-li tato smlouva obsahovat označení pozemku, dobu pachtu, přenechání věci pachtyři a povinnost pachtyře platit propachtovatele pachtovné. To je v podstatě minimum náležitostí nezbytně nutných, aby pachtovní smlouva vznikla. Je však skutečností, že takto uzavřená smlouva nebude perfektní a rozumně nebude upravovat pachtovní vztah tak, aby pokryl mezi účastníky další práva a povinnosti obvykle s pachtem spojená.

3. Osoby uzavírající pachtovní smlouvu

3.1. Fyzické osoby

Problém nebude činit, pokud se jedná o zletilé svéprávné osoby, nicméně i tady ověřujte v prvé řadě to, zda-li osoba je vlastníkem dotyčných nemovitostí a zda-li s těmito nemovitostmi může sama libovolně nakládat. Neexistuje asi vhodnější kontroly, než to, že si ověříte stav zápisu v katastru nemovitosti a u dotyčné osoby se zeptáte, zda-li pozemky nemá v nájmu někdo jiný, popř. zda-li je předchozí nájem již rádně ukončen. Rovněž nic nezkazíte, pokud si pozemek fyzicky prohlédnete a ověříte si možnost přístupu k němu. Všechny tyto okolnosti jsou důležité proto, že jste v pachtovním vztahu profesionálem, jež má tyto věci bezvadně ovládat, a který musí vystupovat s odbornou péčí. Pokud tak pachtyř činit nebude, bude mu jeho nedůslednost přičtena k tíži (§5 NOZ).

3.2. Právnické osoby

Bude-li pachtovní smlouvu uzavírat na jedné straně právnická osoba, doporučuji vždy ověřit, kdo je oprávněn za právnickou osobu jednat. Problémem patrně nebude ověřit členy statutárních orgánů (prostřednictvím www.justice.cz), ale např. prokuristy, ředitelé a jiné osoby. Zde je nutno doporučit jistou obezřetnost a pro jistotu do smlouvy napsat i identifikační údaje a pozici těchto osob ve firmě, aby vám svědčila námitka dle §166 NOZ, tedy to, jak vám tato osoba jevíla.

3.3. Spoluúčastnictví

Má velmi důležitý význam u pachtovních smluv zejména v pozici, kdy se bude jednat o **četnost propachtovatelů nemovitosti**. Ne zcela ideálním pochopením institutu spoluúčastnictví se naprostě běžně zakládají při uzavírání smlouvy chyby, které mohou vést až k jejich neplatnosti.

Předně je potřeba si uvědomit, že pozemek se nepropachtuje prostřednictvím uzavření pachtovní smlouvy, kdy každý ze spoluúčastníků propachtuje celou věc. Každý ze spoluúčastníků je totiž oprávněn libovolně nakládat pouze se svým podílem. Na rozdíl od věcných práv (§561 odst.2 NOZ a contrario) není potřeba mít všechny všechny podpisy spoluúčastníků na jedné smlouvě, ale pokud to bude jen trochu možné, tak to vřele doporučuji. I když se o běžném nakládání s věcí ve spoluúčastnictví bude rozhodovat většinou hlasů počítaných dle velikosti jejich podílů, je tato většina judikaturou (viz níže) chápána jako kolektivní rozhodování spoluúčastníků, a to i v případě, kdy jeden spoluúčastník má rozhodující většinu. Jinak řečeno, neplatnost pachtovní smlouvy nezpůsobí fakt, že pachtovní smlouvu uzavřel pouze většinový spoluúčastník, ale to, že své **rozhodnutí předtím neprojednal s ostatními spoluúčastníky**. K rozhodování o **běžné správě postačí většina hlasů**, ale pokud se jedná o **významnou záležitost týkající se společné věci** (zejména pokud se rozhoduje o podstatném zlepšení věci – meliorace, změně jejího účelu orná půda – louky, orná půda – vinice), **musí být rozhodnuto dvoutřetinovou většinou hlasů** (§1129 NOZ). Jak přehlasovaný spoluúčastník s hrozící těžkou újimou, tak i spoluúčastník, jež nebyl vyrozuměn o potřebě rozhodnout, má právo se obrátit na soud ve 30 denní lhůtě (od okamžiku vědomosti), aby rozhodl, že rozhodnutí není pro něho účinné (§1130 NOZ).

Pokud má být věc zatížená na víc jak 10 let, je třeba souhlasu všech spoluúvlastníků¹.

Pro úplnost si dovolím uvést pár důležitých judikátů pojednávajících o spoluúvlastnictví, které budou platné a využitelné i pro blízkou budoucnost.

Pod **pojem hospodaření společnou věcí** podle § 139 odst. 2 obč. zák. lze podržadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena.

Pokud **by menšinovému spoluúvlastníku nebyla vůbec dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši), pak i za situace, kdy by s takovou investicí souhlasila většina spoluúvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák.**, ale šlo by z hlediska hospodaření spoluúvlastníků se společnou věci o neplatný právní úkon.

(NS 22 Cdo 1658/2001)

Aj v prípade, keď veľkosť spoluúvlastnického podielu určitému spoluúvlastníkovi nehnuteľnosti zabezpečuje postavenie umožňujúce mu v každom prípade presadiť svoju vôľu proti vôle ostatných spoluúvlastníkov, nemôže byť prijímanie rozhodnutia o hospodaření so spoločnou vecou v zmysle § 139 odst. 2 OZ len záležitosťou dominantného spoluúvlastníka.

Na procese **rozhodovania musia mať možnosť zúčastniť sa aj všetci ostatní spoluúvlastníci**, a to bez ohľadu na skutočnosť, že miera ich právnej a faktickej možnosti ovplyvniť tento proces, daná výškou ich spoluúvlastnického podielu, je v porovnaní s dominantným spoluúvlastníkom zanedbateľná.

(NS SR 3 Cdo 162/2004, Zo súdnej praxe 45/05)

Právní úkon týkající se hospodaření se společnou věcí, který učinil jeden z rovnodílných podílových spoluúvlastníků, aniž dal druhému spoluúvlastníku možnost se k zamýšlenému úkonu vyjádřit, nebo přes výslovny nesouhlas druhého spoluúvlastníka, je úkonem absolutně neplatným pro rozpor se zákonem.

(NS 33 Odo 1694/2005)

I rozhodnutí většinových podílových spoluúvlastníků o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 ObčZ může být v rozporu s dobrými mravy.

(NS 22 Cdo 1773/2003, C 2113 - Soubor)

V případě, že ostatní **spoluúvlastníci s vynaložením nákladu na věc jedním nebo více spoluúvlastníky** souhlasí, jde o dohodu o hospodaření se společnou věcí a investující spoluúvlastník má proti ostatním právo na úhradu vynaložených prostředků. Jestliže náklady byly vynaloženy bez souhlasu ostatních spoluúvlastníků, toto právo mu nevzniká, může se však domáhat vydání bezdůvodného obohacení, které ostatním spoluúvlastníkům vzniklo zhodnocením jejich podílů v důsledku vynaložené investice; jde o rozdíl mezi cenou podílu před investicí a po jejím vynaložení.

(NS 22 Cdo 1644/2005, C 3693 - Soubor)

Ak jeden zo spoluúvlastníkov, v rozpore s dohodou a proti vôle ostatných spoluúvlastníkov, sám **užíva predmet spoluúvlastníctva, musí ostatným spoluúvlastníkom poskytnúť náhradu**. Náhrada sa v takom prípade stanoví odo dňa, keď došlo k porušeniu dohodu, ktorá predtým upravovala spoločné užívanie nehnuteľnosti. Nedodržaním dohody o užívaní predmetu spoluúvlastníctva sa nič nemení na existencii spoluúvlastníckeho vzťahu.

(NS SR 2 Cz 54/1979, Sborník IV, s. 481)

Rozhodnutí o tom, náklad jakého druhu a v jaké výši má být vynaložen do společné věci, je rozhodnutím o hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 ObčZ. Rozhodnutí podle § 139 ObčZ a povinnost menšinového spoluúvlastníka přispět na náklady

Poznámky:

¹ §2000 NOZ stanoví možnost soudního posouzení – zneplatnění pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou delší než 10 let bez vážného důvodu, přičemž tato doba se začíná počítat od 1.1.2014, tj. první žaloby mohou napadnout po 1.1.2024. Tohoto práva se nelze vzdát a institut přezkumu smlouvy po 10 letech je v občanském právu novum.

vynaložené do společné věci podle velikosti svého podílu předpokládá, že menšinový spolužlastník byl ostatními spolužlastníky seznámen se záměrem vynaložení nákladů jakého druhu a v jaké výši a vyjádřil se k nim; v opačném případě nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ a v takovém případě přichází v úvahu povinnost menšinového spolužlastníka podílet se na vynaložených nákladech z titulu bezdůvodného obohacení. Povinnost vydat bezdůvodné obohacení v souvislosti s vynaložením nákladů na nutnou opravu nebo údržbu vzniká za trvání spolužlastnického vztahu vynaložením těchto nákladů, nejde-li o náklady na nutnou opravu nebo údržbu vzniká tato povinnost při zániku podílového spolužlastnictví.

(NS 22 Cdo 599/1999, C 583 - Soubor)

Poznámky:

3.4. Zastoupení a plné moci

Pokud budete uzavírat smlouvu na základě plné moci, pak je potřeba učinit několik bezpečnostních opatření. Nejprve je nutno zkontrolovat, zda-li není plná moc podvržena a to tím, že ověřím, zda-li zastoupený je skutečně vlastníkem pozemků (výpisem na příslušném LV), zda-li zastupující je ochoten se prokázat nějakým úředním dokladem, zda-li na plné moci nejsou podpisy, či čísla parcel zjevně doplněny, pozměněny apod. Mějte na paměti, že osoba jednající na základě plné moci by měla být uvedena v záhlaví smlouvy jako osoba, která zastupuje osobu zmocňující a při podpisu osoby jednající na základě plné moci by měl být u podpisu uveden dodatek, že tak skutečně činí (v plné moci za ... , per partes..... apod.).

3.5. Spotřebitel vs. profesionálové

Ačkoli není vyloučeno, že pachtovní smlouvu na straně propachtovatele budou uzavírat i fyzické osoby jako profesionálové, daleko větší počet případů se bude týkat situací, kdy propachtovatelé budou fyzické osoby – spotřebitelé a na pachtovní smlouvy se bude hledět jako na smlouvy spotřebitelské. Spotřebitelské smlouvy (§1810-1819 NOZ) jsou smlouvy, kdy jedna strana smlouvu uzavírá za účelem dosažení zisku (podnikatelská činnost) a druhá strana (spotřebitel) smlouvu neuuzavírá v rámci své obchodní činnosti. Z toho vyplývá několik důležitých zásad. Předně je potřeba, aby pachtovní smlouvy uzavírané se spotřebitelem byly jasné a srozumitelné, ustanovení, která v rozporu s požadavkem přiměřenosti kladou na spotřebitele nároky, nebo znamenají nerovnováhu práv a povinností, jsou zakázaná a soudy k nim musí přihlížet ze zákona. A konečně v případě spornosti bude platit pro spotřebitele vždy pro něho příznivější výklad.

Jako zakázaná jednání mohou být posouzena taková, která profesionálovi umožní jednostranně měnit obsah smlouvy, umožňují mu odstoupit od smlouvy, zatímco spotřebiteli nikoli, odkládají určení ceny až na dobu plnění apod.

Každopádně spotřebitel musí mít vždy před uzavřením pachtovní smlouvy do statek informací, které musí být jasné, přehledné a spotřebitel je chápě (§1811 NOZ). Pokud se spotřebitel rozhodne po právu od smlouvy odstoupit, nesmí být s tím spojeny žádné sankce (§1818 NOZ).

Podle mého názoru ale nelze v důsledku §1840 odst. 1 písm. d) NOZ aplikovat na pachtovní smlouvy právo spotřebitele odstoupit ve 14 denní lhůtě po uzavření této smlouvy. Spotřebitel nebude moci tohoto oprávnění využít, protože pachtovní smlouva je z režimu tohoto práva jako výjimka vyloučena.

Dle §433 NOZ se zakazuje vytváření závislosti slabší strany a dosahování zřejmé a neodůvodněné rovnováhy ve vzájemných vztazích. Spotřebitel se bude považovat za slabší stranu.

4. Účel

Ačkoli účel sám o sobě není podstatnou náležitostí pachtovní smlouvy, jeho uvedení nebo neuvedení ve smlouvě může mít svůj význam. Účel totiž bude vymezovat zpravidla bližší nakládání s věcí a bude mít svůj význam např. pro **dodatečné určení náležitosti smlouvy** dle 1749 odst. 2, při **přenechání věci** §2205 NOZ. Zdůrazňují povinnost pachtýře **užívat věc jako rádný hospodář k ujednanému účelu** §2213 NOZ, práva propachtovatele vypovědět nájem smlouvy, stane-li se věc bez jeho viny nevhodnou pro sjednaný účel. Účel by tedy měl být ve smlouvě obsažen.

5. Předmět pachtu

Poznámky:

5.1. Co lze propachtovat

Na rozdíl od stávající úpravy, kdy šlo pronajmout pouze pozemky náležející do zemědělského půdního fondu, nebo do lesního půdního fondu, připouští NOZ k propachtování jakýkoli zemědělský nebo lesní pozemek, odpadla tedy podmínka, aby tyto pozemky byly zařazeny do výše uvedených dvou kategorií. Tento pacht se bude nazývat pachtem zemědělským. Podstatou pachtu bude vždy to, že propachtována může být věc přinášející plody.

5.2. Zatížení předmětu pachtu

Při sjednávání pachtovní smlouvy je nutno dbát zvýšené opatrnosti (viz čl. 3.1) na to, aby propachtovaný pozemek nebyl zatížen právy/povinnostmi, které budou omezovat reálný výkon práva pachtu. Z hlediska propachtovatele by mohlo dojít ke slevě na pachtovném až odstoupení od smlouvy, z hlediska pachtýře pak na požadavek zaručení nerušeného výkonu pachtu. Proto je dobré do pachtovní smlouvy dát ustanovení, která na tyto situace budou pamatovat a smluvní vztah tím vyjasní. **Závady mohou být jak právní (věcná břemena, minulé nájemní smlouvy), tak i faktické (podmáčený pozemek).**

5.3. Zápis pachtu do veřejného seznamu (katastru nemovitosti)

Právo pachtu lze zapsat do katastru nemovitostí vkladem, a to na základě **podání vlastníka, nebo na základě podání pachtýře, který tak může učinit jen a pouze se souhlasem vlastníka** (§2333 NOZ). Důvodem, proč doporučuji propachtovatelům, aby tak učinili, je v podstatě skryt jednat ve změně vlastnictví k propachtované věci (viz čl. 10), tak i v ustanovení §980 NOZ, jež stanoví, že se má za to, že právo bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Dochází tak k posílení a „utvrzení“ pachtu, protože kdokoli bude tvrdit, že pacht neexistuje, bude muset svá tvrzení prokázat, a každá osoba (tj. i osoba třetí) si bude moci z veřejného seznamu ověřit tuto skutečnost a nebude moci namítat, že o ní nevěděla, a nebude jí tudíž ani svědčit dobrá víra. Neznalost práva zapsaného do katastru nemovitostí nikoho neomlouvá.

Podle posledních vyjádření katastrálních úřadů by se pacht měl zapisovat vkladem za poplatek 1000,-Kč a bude jedno, zda-li to bude právo k jedné parcele, jednomu LV, nebo více LV. Samozřejmě to platí pro jedno katastrální pracoviště.

5.4. Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

V souvislosti s katastrem nemovitostí si dovoluji upozornit na ustanovení §2897 NOZ o možnosti zápisu vzdání se práva domáhat se škody na pozemku. To je nebezpečné v situaci, kdy je toto právo zapsáno do katastru nemovitostí, **pak je vyloučeno, aby se jakýkoli další nabyvatel pozemku domáhal tohoto práva po škůdci (pachtýři).** Zdůrazňuji však, že se musí jednat o zanesení do katastru nemovitostí a zdůrazňuji opět obezřetnou péči nabyvatele pozemku si před koupí pozemku zkонтrolovat stav zápisu v katastru nemovitostí. Případný zápis bude vždy v neprospeč.

6. Doba pachtu

6.1. Doba určitá

Pachtovní smlouvu lze uzavřít na dobu určitou, a to tak, že se v pachtovní smlouvě výslově uvede **doba trvání** (5, 10 let), nebo se stanoví, že pacht bude končit **v určitý den** (např. 30.9.2018). Není-li ve smlouvě ani jeden takto vymezený údaj, pak platí, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

S dobou určitou jsou ale spojena některá omezení. Připomínám otázku nakládání s věcí spolužastníky (viz čl. 3.3), kdy při zatížení věci na dobu delší jak 10 let je potřeba souhlasu všech spolužastníků, tak i možnost zneplatnění smlouvy soudem po 10 letech – viz poznámka pod čarou č.1 str. 4, a konečně i ustanovení §2204 NOZ odst. 2 při ujednání pachtu na více jak 50 let, pak se má za to, že byl vlastně ujednán pacht na dobu neurčitou s tím, že v prvních 50 letech lze pacht vypovědět jen z důvodu ujednaných

ve smlouvě. Po 50 letech půjde pacht vypovědět i ze zákona, tj. s jednoroční výpovědní dobou.

Nelze ani pominout již zmíněné ustanovení §2345 NOZ o ujednaném pachtu nad dva roky (tj. dobu určitou), ale pokud smlouva není uzavřena písemně, pak se má za to, že byl pacht sjednán na dobu neurčitou.

Poznámky:

6.2. Doba neurčitá

Pachtovní smlouvu lze samozřejmě uzavřít i na dobu neurčitou. Důvody, proč je nutné dobu trvání smlouvy důsledně rozlišovat, jsou skryty v kapitole č.12 o ukončení pachtu.

7. Pachtovné

7.1. Pachtovné

Výši pachtovného si smluvní strany dohodnou ve smlouvě. Pokud tak neučiní, bude pachtovné ze zákona stanoveno na výši obvyklou s přihlédnutím za pacht obdobných věcí s obdobnými podmínkami. Pachtovné může být jak formy peněžní, tak i formy naturální, případně kombinací obého. Bude-li však plněno v naturálích, bude rozhodující cena vyjádřená ve formě peněz.

Není-li ve smlouvě ujednáno jinak, je pachtovné splatné ročně pozadu, vždy k 1. říjnu.

7.2. Sleva

Sleva na pachtovém je možná za podmínky řádného oznámení vady věci, bezvýsledného uplynutí dodatečné lhůty k jejímu odstranění a při obtížném užívání propachtované věci (§2210 NOZ). Jedná se o ustanovení dispozitivní, které si strany mohou odlišně uzpůsobit ke svým potřebám. Klesne-li výnos z propachtované věci pod polovinu, má pachtýr rovněž právo na slevu, pokud je zásadně ztíženo požívání propachtované věci, má pachtýr dokonce právo na prominutí pachtovného.

7.3. Zvýšení pachtovného

Stejně tak dispozitivní bude zvýšení pachtovného, a to v případě, kdy propachtovatel zlepší propachtovanou věc, tak že pachtýr může dosáhnout vyššího výnosu.

7.4. Dph

Daň z přidané hodnoty, jako zákonná dávka, bude muset být vyplácena zejména v případech, kdy vztah mezi pachtýrem a propachtovatelem bude vztahem profesionálů, tj. propachtovatel bude mít zpravidla pověřeno pozemků, které bude nabízet profesionálním pachtýrům. Pokud pacht bude podléhat daňové povinnosti, bude muset povinná strana hradit daň z úhrnu pachtovného za zdaňovací období.

7.5. Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je povinen platit propachtovatel. Je však pravidlem, že daň z nemovitostí je připočítávána k pachtovnému jako součást roční platby, samotné uhranění daně z příjmu však náleží propachtovateli. Pokud si propachtovatel s pachtýrem sjednají to, že daň z nemovitostí bude platit pachtýr, **nezbavuje se tím propachtovatel své povinnosti vůči finančnímu úřadu k úhradě daně**. Nastane-li ta situace, že pachtýr opomene daň z nemovitosti uhradit (i když to je ve smlouvě sjednáno), bude finanční úřad postupovat proti propachtovateli, a ne pachtýři. Je to odrazem pravidla, že **veřejnoprávní povinnost není přenosná soukromoprávní smlouvou**.

V souvislosti s daní z nemovitostí bych ještě zmínil i to, že obce mohou formou obecně závazné vyhlášky upravovat výši koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí (tj. zpravidla **mohou daň zvýšit, ale mohou i snížit**). Dokonce podle ustanovení §4 odst. 1), písm. v) zák. č. 338/1992 lze zemědělské pozemky od daně za předem specifikovaných podmínek **osvobodit**. V praxi jsem se s takovou vyhláškou zatím nesetkal.

7.6. Inflační doložka

Poznámky:

Inflační doložka bude v pachtovních smlouvách používána jako prostředek zvýšení pachtovného. Může se sjednat jako automatická (tj. pachtovné se bude zvědat bez jakéhokoli úkonu každoročně o výši inflace), nebo tak, že se bude aplikovat pokud to jedna strana druhé straně oznámí dohodnutým způsobem.

Důležité ale je, aby si strany sjednaly, jak se dojde ke konkrétní výši inflace, o kterou se pachtovné zvýší. Musí to být objektivně zjistitelný a jasně určitelný údaj vztažený ke konkrétnímu období.

8. Práva a povinnosti propachtovatele

8.1. Opravy propachtované věci

Propachtovatel musí přenechat věc pachtyři, udržovat věc na jeho náklady ve stavu, aby mohla pachtyři sloužit a zajistit pachtyři nerušené požívání věci. Je třeba zdůraznit, že **běžné opravy provádí pachtyř, ty ostatní jdou na vrub propachtovatele** (§2207 NOZ), pokud je smluvně nepřenesl na pachtyře. V praxi vyvolává problémy např. nefunkční meliorace. Podle pléna ÚS 16/93 jsou meliorace součástí pozemku, náleží tedy majitelům a tudíž jejich drobné závady odstraňuje pachtyř, ty zásadnější (zamokření části pozemku) je povinen odstranit vlastník, pokud to smluvně nepřenesl na pachtyře. **S tím je spojena zákonná oznamovací povinnost pachtyře – ve lhůtě „ihned poté, co vadu zjistí“.** Pokud si pachtyř vady nevšimne, ačkoli dle pečlivého užívání všimnout měl, bude propachtovateli odpovídat za škodu od okamžiku, kdy tam měl učinit. Pachtyř musí po nezbytně dlouhou dobu strpět odstranění závady, jako kompenzace mu může být přiznána sleva nájemného nebo poskytnuta náhradní věc.

8.2. Ochrana nerušeného pachtu

Zde dochází k poměrně zásadní změně, kdy za platnosti stávajícího OZ se musel pachtyř obrátit na propachtovatele a ten mohl vůči rušící třetí osobě zasáhnout. Nyní již může pachtyř **zasáhnout sám, pokud se jedná jen o vznik újmy** a pokud se týká zásahu proti vlastnickému právu, vyklichení, či vydání pozemku, pachtyř to musí propachtovateli oznámit. Pokud je propachtovatel nečinný, má pachtyř právo smlouvou vypovědět bez výpovědní doby, či má právo na přiměřenou slevu, pokud dochází pouze k rušení (§2211 a násł. NOZ).

9. Práva a povinnosti pachtyře

9.1. Péče řádného hospodáře

Stěžejním pro pacht se stává i povinnost pachtyře chovat se jako řádný hospodář (§2336, §2213 NOZ). Souvisí to s tím, že pacht ze své podstaty chrání plodonosnou věc, protože pokud věc zanikne, zanikne i pacht samotný. Řekl bych, že tato zásada bude nejvýznamnější, od níž se bude muset odvozovat chování pachtyře. Je to zákonná povinnost a může být dohodou stran i vyloučena, ale pak to bude narážet na ujednání proti dobrým mravům a s tím spojeným důsledkům. Pokud strany tuto povinnost ve smlouvě vyloučí, budou muset mít dostatečně dobrý důvod proč tak učinily. Standardně se tedy pachtyř bude muset chovat tak, aby nedocházelo k porušení podstaty propachtované věci. Porušení péče řádného hospodáře zpravidla povede k možnosti předčasného ukončení pachtovní smlouvy.

9.2. Změny, úpravy, opravy propachtované věci

Změna věci je přípustná zásadně jen s předchozím souhlasem majitele (§2220 NOZ), pokud je smlouva písemná, pak i tento **souhlas musí být písemný**. Pokud si pachtyř nevyžádal souhlas majitele, musí věc na žádost propachtovatele uvést do původního stavu, jinak je možno pacht vypovědět bez výpovědní doby.

Pachtyř rovněž **stíhá povinnost běžné údržby** propachtované věci (§2207 NOZ) jak již bylo uvedeno a naopak, pokud vada věci byla přítomná v době uzavírání smlouvy

a pachtyř o ní věděl, a současně tato vada nebrání užívání věci, pak za tuto vadu není propachtovatel odpovědný. Je proto nutné dát si pozor na stav pozemku v době uzavírání smlouvy.

Oprava věci je přípustná, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji pachtyř strpět.

Poznámky:

9.3. Hnojení, vápnění

V NOZ o hnojení a vápnění není vůbec zmínka, nepočítáme-li povinnost péče řádného hospodáře. Proto bude velmi důležité, jak toto bude upraveno ve smlouvě samotné.

9.4. Plodiny a způsob obdělávání

Stejně jako lze ve smlouvě upravit hnojení a vápnění, lze smluvně zakotvit, jaké plodiny se budou na pozemku pěstovat a jakým způsobem se pozemek bude obdělávat (např. povinnost orat min. 1x za 2 roky apod. Tím, že včleníte do pachtovní smlouvy celé předpisy jako nitrátorovou směrnici a GAEC², můžete porušení povinností z nich vyplývající navázat na možnost předčasného ukončení smlouvy. To vše bude neodvislé od toho, zda-li kontrolní orgán taková pochybení zjistí, nebo ne.

9.5. Podpacht

Jak jsem již uvedl, pacht je vystavěn na premise dominance vlastnictví, která se projevuje zcela opačnou koncepcí podpachtu, než tomu je u stávajících nájmů. **U pachtu zásadně platí, že s tím musí výslově souhlasit propachtovatel, a pokud byla smlouva uzavřena písemně, pak i toto ujednání musí být uzavřeno rovněž písemně (§2215 NOZ).** Pokud pachtyř umožní třetí osobě užívání propachtovaného pozemku bez předchozího souhlasu propachtovatele, jedná se o jeho hrubé porušení povinností a propachtovatel tak může vypovědět pacht bez výpovědní doby (totéž platí, pokud pachtyř změní hospodářské určení věci (pole-louka), či způsob jejího užívání a požívání (povinnost hospodařit-ponechání půdy ladem). Pakliže toto je jedna z hlavních zásad pachtu, pak je otázkou, zda-li ustanovení ve stávajících nájemních smlouvách o podnájmu (platí zde princip, že pokud to smlouva nezakazuje, nájemce může dát věc do podnájmu bez souhlasu majitele) jsou s tímto zcela v souladu a nedostávají se do rozporu s §3030 NOZ. Toto ustanovení může být v kolizi s běžnou praxí výměny pozemků za účelem jejich scelení do větších půdních bloků. Z pozice pachtyře je nutno dbát na to, aby **souhlas propachtovatele byl obsažen v pachtovní smlouvě**.

9.6. Informační povinnost pachtyře

Této povinnosti jsme se již dotkli v souvislosti s vadou propachtované věci a slevou (viz čl. 9.2.). Pachtyři nic nebrání v tom, aby propachtovatele pravidelně informoval o stavu propachtované věci a tuto povinnost lze smluvně zesílit tím, že bude vázána na nahradu škody, či smluvní pokutu.

9.7. Přístup na pozemek po dobu pachtu

§2333 NOZ upravuje režim návštěvy věci tři měsíce před ukončením pachtu, pokud má být věc znova propachtována, a to za účasti nového pachtyře.

Ačkoli typicky u pachtu se může sjednání této možnosti jevit jako nadbytečné, může smlouva ustanovovat povinnost pachtyře se takovéto obchůzky účastnit a v případě jeho neúčasti, tuto sankcionovat smluvní pokutou, nebo předčasným ukončením smlouvy. Tato povinnost není samoúčelná – může se dost dobré hodit např. v případě posouzení eroze půdy na pozemku, kdy u soudu se výskyt eroze musí prokázat a záznam z takovéto obchůzky může pomoci propachtovateli soudní spor vyhrát.

² 262/2012 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 4. července 2012 o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu (nitrátorová směrnice) a 479/2009 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 21. prosince 2009 o stanovení důsledků porušení podmíněnosti poskytování některých podpor (GAEC)

9.8. Udržování hranic péče o krajinné prvky, meze, rozhrady

Poznámky:

Výše uvedené problémy jsou z řady dalších, které NOZ neupravuje. Zájem každého vlastníka by měl být takový, že nájemci neumožní, či přímo zakáže, aby svoji činnost poškozoval, či likvidoval geodetické značky, hranice, přirozené rozhrady, či krajinné prvky.

Naopak, pachtýři by mělo být smluvně uloženo, aby po dobu pachtu odstraňoval nálety, spadlé větve a stromy. Pokud má vlastník více nájemců a pozemek jednoho z nich je přístupný pouze přes sousedící pozemek, měl by pamatovat rovněž na to, aby smluvně upravil přístup pro druhého pachtýře přes propachtovaný pozemek prvního pachtýře.

9.9. Preventivní povinnost k předcházení škodám

Tento institut souvisí s již zmíněným čl. 8.1 o provádění oprav propachtované věci. Jedná se o případy, kdy je potřeba upravit chování pachtýře v situaci, kdy jeho nečinnost může vzniknout potencionálně větší škoda, než kdyby učinil neodkladná opatření. Bude proto na zvážení, zda-li pachtýři v tak naléhavé situaci neumožnit učinit opatření bez toho, aniž by si musel vyžádat předchozí souhlas propachtovatele.

10. Změna vlastnictví předmětu pachtu

Důležitým ustanovením jsou i pravidla nakládání s pachtem při změně vlastnictví k propachtované věci (§2221-2222 NOZ). Jsou v podstatě tři základní:

(I) Vychází se z principu, že práva a povinnosti přecházejí na nového vlastníka, avšak nového vlastníka nezavazují propachtovatelovy povinnosti, jež nestanoví zákon. Tyto povinnosti však nezanikají, ale zůstávají na původním vlastníkovi, aby je vůči pachtýři splnil, a pokud to již nebude možné, otevírá se cesta k náhradě škody.

(II) Při změně vlastnictví není možné pacht vypovědět, pokud to není výslově mezi stranami upraveno ve smlouvě, pokud ano, pak má propachtovatel právo smlouvou vypovědět do tří měsíců od okamžiku, kdy se dozví, kdo je pachtýř a pachtýř může smlouvou vypovědět ve stejně lhůtě od okamžiku, kdy se dozvěděl, že došlo ke změně vlastnictví propachtované věci.

(III) Pokud nový vlastník neměl rozumný důvod předpokládat, že kupuje propachtovanou věc, může tuto smlouvu vypovědět ve lhůtě tří měsíců, co se dozvěděl, nebo měl dozvědět, že věc je propachtována. I zde však platí, že nájemní smlouva zůstává pro původního majitele i nadále právně závazná, neboť se má za to, že mohl a měl při prodeji svého majetku nového nabývatele na pacht upozornit. Pravidlo III se nepoužije, pokud byl pacht zanesen do katastru nemovitostí, protože se předpokládá jeho veřejná publicita (viz čl. 5.3.)

11. Sankce

Smluvní pokuta je jedním ze způsobu utvrzení dluhu (§2048 NOZ). Její výše záleží na dohodě stran a může utvrzovat jakýkoli závazek ze smlouvy. Zcela nové je ale to, že soud může na návrh dlužníka nepřiměřenou výši smluvní pokuty snížit. Smluvní pokuta vylučuje právo na náhradu škody z téhož důvodu, nicméně ani uplatnění smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti splnit to, kvůli čemu smluvní pokuta vznikla.

Lze si rovněž sjednat úroky z prodlení a jejich výši jako sankci pro případ prodlení s plněním peněžitého dluhu.

12. Změna, prodloužení, ukončení pachtu

12.1. Dohoda

Dohodou lze pachtovní smlouvu ukončit, ale i změnit. Pokud se týká změny pachtu, pak si dovolují upozornit, že dodatky ke stávajícím nájemním smlouvám uzavírané po 1.1.2014 budou mít s největší pravděpodobností režim dle NOZ. V případě ukončení pachtovní smlouvy dohodou je nutno pamatovat na stav vzájemných práv a závazků a prosadit do smlouvy vyřešení toho, co mají smluvní strany mezi sebou ještě nevypořádané.

12.2. Prodloužení doby pachtu ze zákona

Poznámky:

V případě, kdy pachtyř i přes uplynutí pachtu věc nadále užívá a propachtovatel ho do 1 měsíce nevyzvě, aby mu věc odevzdal, nájemní smlouva se prodlužuje za stejných podmínek s tím, že pokud původní doba pachtu byla delší než jeden rok, bude nyní uzavřena pouze na jeden rok. Tento princip platí již nyní, nicméně nově je ustanoven, že toto **se nepoužije, pokud pachtyř věc dále užívá, i přesto, že propachtovatel dal v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, nebo ho již vypověděl** (§2230 odst. 2) NOZ. Pokud tato situace nastane, pak již není potřeba kalkulovat s tím, že je nejprve potřeba zneplatnit nájemní smlouvu (která se ze zákona prodloužila, protože pachtyř pozemek užívá po skončení její platnosti a propachtovatel ho nevyzval k předání), ale je možno pachtyře napřímo vyzvat k vyklizení pozemku a nečekat na uběhnutí dalšího roku a podat přímo žalobu na vyklizení.

12.3. Opce

Velkou změnu představuje i režim ukončování pachtovní smlouvy v případě, kdy byl ujednán **na dobu delší než tři roky**. Pak platí, že každá ze stran může vyzvat druhou stranu v době nekratší než 6 měsíců před ukončením smlouvy, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, pokud druhá strana souhlasí do tří měsíců od doručení výzvy, prodlužuje se pacht o původně sjednanou dobu (§2338 NOZ). Jedná se tedy o prolon-gaci pachtu v mezích původně uzavřené smlouvy bez toho, aniž by strany potřebovaly uzavírat smlouvu novou.

12.4. Odstoupení

Odstoupit lze od smlouvy jen případě, pokud tak stanoví zákon nebo smlouva samotná. V případě nájmu a pachtu se v NOZ možnost odstoupení nezmíňuje, pokud ho tedy budete chtít používat, je ho nutno smluvně sjednat. Doporučuji, aby ve smlouvě byly vymezeny případy, kdy je možné odstoupit a rovněž, aby tyto případy byly **kvalifikovány jako případy podstatného porušení**. Potom lze od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co důvod odstoupení nastane. Pokud by strana **odstupovala pro nepodstatné porušení**, je povinna nejprve protistranu upozornit na odstoupení s poskytnutím dodatečné přiměřené lhůty k nápravě (§1978 NOZ). Odstoupení, na rozdíl od výpovědi, **ruší smlouvu od počátku** (odstoupení od okamžiku uplynutí výpovědní doby).

12.5. Výpověď

U zemědělského pachtu uzavřeného na dobu neurčitou zůstává zachován pachtovní rok od 1. října do 30. září s jednoroční výpovědní dobou. Judikatura dovídala, že vypovědět nájem (a tedy i pacht) uzavřený na dobu určitou, je možné, pokud je tato možnost dohodnuta. Je potřeba říct, že NOZ podstatným způsobem rozšiřuje možnosti výpovědi pachtu, a to i ze zákona. Musí však být ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Výpověď pachtu na dobu neurčitou však není nutno odůvodňovat, pokud se nejedná o výpověď bez výpovědní doby. Důležité je ustanovení §2223 NOZ stanovící povinnost strany vypovídající poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Pro propachtovatele bude proto v pachtovní smlouvě dobré tuto povinnost zrušit.

Bez výpovědní doby je pachtyř oprávněn pacht vypovědět:

- Je-li znemožněno užívání propachtované věci (§2208/1 NOZ)
- Pro nemožnost užívání z důvodu opravy (§2210/3 NOZ)
- Rušením třetí osoby bez poskytnutí ochrany pachtyři (§2212/2 NOZ)
- Zánikem věci během pachtu (2226/2 NOZ)
- Nepoužitelností věci bez přičinění pachtyře (§2227 NOZ)
- Porušením povinností zvlášť závažným způsobem (§2232)

Bez výpovědní doby je propachtovatel oprávněn pacht vypovědět:

- Z důvodu změny na věci pokud i přes výzvu není odstraněna (§2220/1 NOZ)
- Hrozícím zničením věci s výzvou, nebo neodkladně (§2228)
- Porušením povinností zvlášť závažným způsobem (§2232)
- Dáním věci do podpachtu (§2334 NOZ)
- Přenecháním užívání věci jinému (§2334 NOZ)
- Změnou hospodářského určení věci (§2334 NOZ)
- Změnou způsobu užívání věci (§2334 NOZ)
- Požíváním věci bez předchozího propachtovatelského souhlasu (§2334 NOZ)

V případě **zdravotních problémů pachtyře** má tento právo ukončit pacht v tříměsíční výpovědní době, a event. pachtyřův dědic má právo smlouvu vypovědět rovněž, oba případy se připouštějí i když jsou pachtovní smlouvy uzavřeny na dobu určitou (§2348 NOZ). Zdůrazňuji, že se jedná pouze o právo pachtyře, ne propachtovatele. Nevylučuje však takovou možnost sjednat i ve smlouvě.

Výpověď je nutno doručit druhé straně, popř. všem spoluústředníkům, jinak je neplatná!

I nájem na **dobu určitou může skončit výpovědí, je-li podle § 676 odst. 1 obč. zák. dohodnut**. Není-li přitom sjednána výpovědní lhůta, řídí se její délka ustanovením § 677 odst. 2 obč. zák.; počátek a konec výpovědní lhůty určují obecná ustanovení občanského zákoníku o běhu lhůt.

Neuvedený výpovědní lhůty ve výpovědi z nájmu podle § 676 odst. 1 obč. zák. nezpůsobuje neplatnost výpovědi. (Rc 26/02)

V nálezu Ústavního soudu ČR z 28. 8. 2001, I. ÚS 528/99 (uveřejněném pod č. 126 ve svazku 23 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR) bylo zdůrazněno, že úvaha soudu, založená na aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku musí být v každém konkrétním případě podložena konkrétními údaji a zjištěními, z nichž plyne, a to i s přihlédnutím k situaci oprávněné osoby, že výkon práva je tu v rozporu s dobrými mravy.

Odvolací soud dovozoval, že smluvní ujednání, odchylující se od zákonem upravené výpovědní doby u nájmu pozemků na dobu neurčitou (§ 677 odst. 2 občanského zákoníku), je výslově umožněno ustanovením § 678 občanského zákoníku, **podle něhož lze sjednat i kratší výpovědní lhůtu než je doba zákonná (tj. jednorocní výpovědní lhůta k 1. říjnu běžného roku)**. V daném případě byl žalobce při uzavření smlouvy o nájmu z 1. 12. 1998 srozuměn s podmínkami této smlouvy, včetně toho, že žalovaný Pozemkový fond ČR může smlouvu vypovědět bez uvedení výpovědního důvodu ve sjednané jednoměsíční lhůtě k 1. 10. běžného roku.

Nejsou-li jako **adresáti výpovědi nájemní smlouvy označeni všichni dotčení účastníci smlouvy**, nedojde k zániku nájemního vztahu doručením výpovědi ani ve vztahu k tomu z účastníků nájemní smlouvy, který je ve výpovědi jako její výlučný adresát označen.

(NS 28 Cdo 2700/2007, C 5344 - Soubor)

12.6. Předání předmětu pachtu, předávací protokol, úmysl vyklidit

Odkazují na komentář k čl. 12.2 a mimoto dodávám, že v předávacím protokolu musí být uveden jak stav věci v době předání, tak i námitky účastníků, jejich nesouhlas. Předávací protokol musí být podepsán oběma stranami, pokud ho druhá strana odmítne podepsat, poznamenejte to do něho a podepište sami (ideálně se svědkem). Tento dokument může mít zásadní vliv na pozdější soudní spory.

12.7. Prodloužení doby pachtu

Velkou změnu představuje i režim ukončování pachtovní smlouvy v případě, kdy byl pacht ujednán na dobu delší, než tři roky. Pak platí, že každá ze stran může vyzvat druhou stranu v době nekratší než 6 měsíců před ukončením smlouvy, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, pokud druhá strana souhlasí do tří měsíců od doručení výzvy, prodlužuje se pacht o původně sjednanou dobu (§2338 NOZ). Jedná se tedy o prolon-gaci pachtu v mezích původně uzavřené smlouvy bez toho, aniž by strany potřebovaly uzavírat smlouvu novou. U zemědělského pachtu zůstává zachován pachtovní rok od 1. října do 30. září s jednorocní výpovědní dobou.

12.8. Zánik pachtu jinými způsoby

Komplexní pozemkové úpravy dle **zákonu o pozemkových úpravách** obsahují zá-nik nájmu ze zákona k 30. září běžného roku, pokud v tomto roce nabude právní moci rozhodnutí o schválení pozemkových úprav. Běžný rok se vykládá jako období od 1. 1. do 30. 9., od 1. 10. bude nájem končit až k 30. 9. roku následujícího.

Poznámky:

Dalším příkladem zániku nájmu ze zákona je okamžik nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Jedinou výjimkou je, pokud při existenci nájmu převažuje veřejný zájem, pak nájem pozemku nezaniká. To však musí být v rozhodnutí explicitně vyjádřeno.

Poznámky:

Územní plánování nemá bezprostřední vliv na zánik pachtu, ale může vytvořit takové podmínky, které mohou vést k předčasnemu ukončení pachtu prostřednictvím změny využití pozemku.

13. Obecná ustanovení a závěr

13.1. Změna pachtovní smlouvy

Je upravena v §564 NOZ. Oproti stávající právní úpravě OZ je potřeba, aby si účastníci smlouvy výslově ve smlouvě sjednali, že změnu smlouvy **je možné činit jen a pouze písemnými číslovanými dodatky, jinak bude možno smlouvu změnit i ústně**. Nebude-li dohodnutá forma změny dodržena, je právní jednání neplatné, i když bude možnost toto jednání zhojit dodatečně dohodou (§582 NOZ). Ale pozor, tato zásada bude na místě jen, pokud již nebylo mezi stranami plněno. **Jakmile se už plnilo, změna smlouvy bude platná, i když nebyla dodržena její forma.**

13.2. Cesse pachtovní smlouvy

Podle §1895 NOZ lze smlouvy cedovat, pokud s tím postoupený souhlasí a povaha smlouvy to nevylučuje a pokud nebylo dosud splněno. U pachtovní smlouvy bude takovéto využití podle mého názoru velmi omezené až vyloučené. Pokud by smlouvu chtěl cedovat propachtovatel, pak by logicky spíše využil ustanovení o převodu propachované věci. Teoreticky si lze představit, že by bylo postoupeno právo na neuhraněné pachtovné. Ze strany pachtyře by se pak mohlo jednat o podpacht a záleželo by na textu smlouvy, zda-li s tímto jednáním nebude spojeno předčasné ukončení pachtovní smlouvy.

13.3. Promlčení – sjednat dohodou

NOZ nově umožňuje sjednat si promlčení dohodou, je to však omezeno časově. jedním rokem a 10 lety (§630 NOZ). Smluvní strany si mohou sjednat promlčecí doby u jednotlivých práv z pachtu, přičemž logický zájem bude, aby strana, v jejíž prospěch by se délka promlčení upravovala, disponovala promlčením delším a naopak. Upozorňuji však, že rozdílné délky promlčení by se mohly dostat do konfliktu se spotřebitelským právem (viz čl. 3.5), resp. §1813 a §1814 písm. a) NOZ.

13.4. Předsmluvní odpovědnost za škodu

Zcela nově je v NOZ upravena i tzv. předsmluvní odpovědnost za škodu v §1729 NOZ. Jedná se o stav, kdy se strany při vyjednávání smlouvy dostenou tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, pak strana odmítající smlouvu uzavřít, bude jednat nepočitivě, pokud to odmítne druhé smluvní straně bez spravedlivého důvodu. Taková strana je nově povinna nahradit škodu ze smlouvy z obdobných případů.

Do smlouvy je rozumné včlenit i ustanovení o tom, že vše, co ve smlouvě není uvedeno, ale strany si sdělily před jejím uzavřením, zaniká, a to proto, aby některá ze smluvních stran nedovozovala uzavření dílčí smlouvy ústně.

13.5. Zákaz započtení proti pachtovnému, zákaz postoupení

Pachtovní smlouva může rovněž obsahovat zákazy započtení vzájemných práv a pohledávek, zákaz postoupení a zákaz zastavení pohledávek. Zákaz zastavení pohledávek nastane vždy, pokud pohledávku nebude možno postoupit (§1335 NOZ). Vyloučit postoupení pohledávky bude možné smluvně (§1881 NOZ). Pokud se tato možnost nesjedná, pohledávku bude možno postoupit i bez souhlasu dlužníka

Z pohledu vlastníka - propachtovatele

Poznámky:

Pachtovní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne dle zák. č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku §2332 a násł.

mezi:

Jméno:

IČ/dat. narození :

DIČ: ano/ne CZ:

sídlo obchodního závodu/bydliště

číslo účtu:/.....

vedený u,, SWIFT:.....

dále jen →**pachtyř**

a

Obchodní firma:

IČ:

DIČ: ano/ne CZ:

Adresou sídla

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném

soudem v, oddíl, vložka.....

Zastoupená: funkce/pracovní zařazení:

číslo účtu:/.....

vedený u,, SWIFT:.....

dále jen „**propachtovatel**“

pachtyř a propachtovatel budiž dále označování i jako „**smluvní strany**“

U spoluúvlastníků je třeba doplnit text:

„a to jako majitel ideálníve vztahu k celku předmětu pachtu“. Bude rovněž potřeba označit každého účastníka smlouvy tak, aby součet jejich podílů dal minimum 51% většiny. Text smlouvy je pak potřeba u mnohosti subjektů na jedné straně uvést do plurálu.

1. Účel smlouvy

1.1. Účelem této smlouvy je propachtovat pozemky (předmět pachtu) pachtyři jen a pouze za účelem jejich rádného zemědělského obdělávání (je možno i blíže specifikovat např. přípustnými plodinami) na sjednanou dobu proti úhradě pachtovného a za níže sjednaných podmínek.

1.2. Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem předmětu pachtu, není mu známa jakákoli skutečnost, která by mu znemožňovala uzavřít tuto smlouvu a je zcela oprávněn s předmětem pachtu nakládat. Osoby podepisující tuto smlouvu jsou pak plně oprávněny zastupovat propachtovatele při tomto jednání. (varianta FO - →je svéprávný a zletilý"). U spoluúvlastníků doporučuji doplnit: „Spoluúvlastníci se po vzájemné dohodě dohodli dneo tom, že uzavřou tuto nájemní smlouvu“).

1.3. Pachtyř prohlašuje, že je fyzickou osobou oprávněnou k rádnému obdělávání předmětu pachtu, je svéprávný a zletilý. Pachtyř je oprávněn předmět pachtu užívat a požívat.

Z pohledu pachtyře

Poznámky:

Pachtovní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne dle zák. č. 89/2012 Sb.
občanského zákoníku §2332 a násł.
mezi:

Jméno:

IČ/dat. narození:

DIČ: ano/ne CZ:

sídlo obchodního závodu/bydliště

číslo účtu:/.....

vedený u, SWIFT:.....

dále jen „**pachtyř**“

a

Obchodní firma:

IČ:

DIČ: ano/ne CZ:

Adresou sídla

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném

soudem v, oddíl, vložka.....

Zastoupená: funkce/pracovní zařazení:

číslo účtu:/.....

vedený u, SWIFT:.....

dále jen „**propachtovatel**“

pachtyř a propachtovatel budiž dále označování i jako „**smluvní strany**“

U spoluústníců je třeba doplnit text:

„a to jako majitel ideálníve vztahu k celku předmětu pachtu“. Bude rovněž potřeba označit každého účastníka smlouvy tak, aby součet jejich podílů dal minimum 51% většiny. Text smlouvy je pak potřeba u mnohosti subjektů na jedné straně uvést do plurálu.

1. Účel smlouvy

1.1. Účelem této smlouvy je propachtovat pozemky (předmět pachtu) pachtyři jen za pouze za účelem jejich rádného zemědělského obdělávání (je možno i blíže specifikovat např. přípustnými plodinami) na sjednanou dobu proti úhradě pachtovného a za níže sjednaných podmínek.

1.2. Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem předmětu pachtu, není mu známa jakákoli skutečnost, která by mu znemožňovala uzavřít tuto smlouvu a je zcela oprávněn s předmětem pachtu nakládat. Osoby podepisující tuto smlouvu jsou pak plně oprávněny zastupovat propachtovatele při tomto /jednání. (varianta FO - →je svéprávný a zletilý“). U spoluústníců doporučuji doplnit: „Spoluústnici se po vzájemné dohodě dohodli dneo tom, že uzavřou tuto nájemní smlouvu“).

1.3. Pachtyř prohlašuje, že je fyzickou osobou oprávněnou k rádnému obdělávání předmětu pachtu, je svéprávný a zletilý. Pachtyř je oprávněn předmět pachtu užívat a požívat.

2. Předmět pachtu

2.1. Předmětem pachtu jsou zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví propachtovatele tak, jak jsou specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Tato příloha č.1 je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její neoddělitelnou část.

2.2. Smluvní strany souhlasí s tím a berou na vědomí, že výměry jednotlivých parcel jsou jen přibližné a orientační. Případný nesoulad mezi faktickým stavem a stavem uvedeným u příslušných parcel v příloze č. 1 této smlouvy není důvodem proto, aby pachtýř vznášel jakékoli nároku vůči propachtovateli.

2.3. Podpisem této smlouvy pachtýř prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu pachtu a tento seznává bezvadným.

2.4. Propachtovatel má právo, nikoli však povinnost, aby pacht vzniklý na základě této smlouvy zapsal do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Poznámky:

3. Doba pachtu

3.1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

4. Pachtovné

4.1 Pachtovné je stanoveno dohodou stran a činí.....Kč/1ha bez DPH pro-pachtované plochy a rok. Celková výše pachtovného bez DPH je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

4.2 Smluvní strany si mohou písemně dohodnout, že namísto peněžního plnění bude propachtovateli poskytnuta adekvátní hodnota pachtu v naturálním plnění, a to v cenách, jež budou smluvními stranami předem písemně odsouhlaseny.

4.3 Je-li předmět pachtu propachtován na jinou dobu, než celý rok, stanoví se výše pachtu poměrně, a násobkem 1/12 ročního pachtu a příslušného počtu měsíců.

4.4 Pacht je splatný ročně pozadu, a to vždy nejpozději k 31.10. roku, za něž propachtovateli náleží pachtovné, a to na účet uvedený v záhlaví této smlouvy (bezhmotovostně).

4.5 DPH bude připočteno k pachtovnému, pokud bude pachtovné spadat do zdanitelného plnění DPH.

4.6 Pachtýř se s pachtovným zavazuje hradit za propachtovatele i daň z nemovitostí v příslušné výši platné pro daný rok v termínech splatnosti pachtovného. Za tímto účelem je propachtovatel povinen poskytnout pachtýři součinnost s placením této daně.

4.7 Pachtýř má právo na slevu z pachtu jen za podmínek a v případech upravených touto smlouvou.

4.8 V případě prodlení pachtýře s úhradou jakéhokoli závazku vůči propachtovateli, má tento nárok na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,1% denně z dlužné částky za každý den prodlení. Úrok z prodlení je splatný na požádání.

4.9 Propachtovatel každý rok jednostranně upraví výši pachtovného podle roční míry inflace za předcházející rok měřené indexem růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu tak, že částku pachtovného, které byl nájemce povinen hradit v předcházejícím roce, zvýší o takový počet procentních bodů, který se rovná výši inflace.

2. Předmět pachtu

2.1. Předmětem pachtu jsou zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví propachtovatel tak, jak jsou specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Tato příloha č.1 je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její neoddělitelnou část.

2.2. Propachtovatel tímto prohlašuje, že na předmětu pachtu neváznou žádná práva třetích osob, než ta, která jsou ke dni podpisu této smlouvy uvedena na příslušném LV. Dále pak prohlašuje, že předmět pachtu není propachtován, či pronajat žádné třetí osobě a není mu známo ke dni uzavření této smlouvy nic, co by mohlo rušit poklidný pacht pachtýře.

2.3. Podpisem této smlouvy pachtýř prohlašuje a potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu pachtu. Na předmětu pachtu váznou tyto následující závady: (podmočené plochy, spadlé stromy...)

2.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, a propachtovatel tímto uděluje pachtýři neodvolatelný souhlas s tím, aby pacht vzniklý na základě této smlouvy, zapsal pachtýř do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), a to vždy na příslušný list vlastnictví propachtovatel u propachtovaných pozemků uvedených v příloze č. 1 této smlouvy. Propachtovatel dále souhlasí, aby ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) byl u propachtovaných pozemků uveden pachtýř a doba pachtu tak, jak je sjednána v čl. 3 této smlouvy.

3. Doba pachtu

3.1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu určitoulet.

4. Pachtovné

4.1. Pachtovné je stanoveno dohodou stran a činíKč/1ha bez DPH propachtované plochy a rok. Celková výše pachtovného bez DPH je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

4.2. Smluvní strany si mohou písemně dohodnout, že namísto peněžního plnění bude propachtovateli poskytnuta adekvátní hodnota pachtu v naturálním plnění, a to v cenách, jež budou smluvními stranami předem písemně odsouhlaseny.

4.3. Je-li předmět pachtu propachtován na jinou dobu, než celý rok, stanoví se výše pachtu poměrně, a násobkem 1/12 ročního pachtu a příslušného počtu měsíců.

4.4. Pacht je splatný ročně pozadu, a to vždy nejpozději k 31. 12. roku, za něž propachtovateli náleží pachtovné, a to na účet uvedený v záhlaví této smlouvy (bezhoto-vostně).

4.5. DPH bude připočteno k pachtovnému, pokud bude pachtovné spadat do zdanitelného plnění DPH.

4.6. Pachtýř se s pachtovným zavazuje hradit za propachtovatele i daň z nemovitostí v příslušné výši platné pro daný rok v termínech splatnosti pachtovného. Za tímto účelem je propachtovatel povinen poskytnout pachtýři součinnost s placením této daně.

Poznámky:

4.10 O provedeném zvýšení pachtovného podle předchozího odstavce této smlouvy propachtovatel informuje nájemce, a to písemně bez zbytcného odkladu po uveřejnění roční míry inflace za předcházející rok Českým statistickým úřadem, nejpozději však do 15. března roku, za který má být hrazeno zvýšené pachtovné.

Poznámky:

5. Práva a povinnosti propachtovatele

5.1. Propachtovatel je povinen přenechat pachtyři věc ve stavu, aby mohla pachtyři sloužit ke smluvenému účelu.

5.2. Smluvní strany si dohodly, že veškeré opravy předmětu pachtu bude provádět po dobu pachtu pachtyř s tím, že nárok na náhradu nákladů má pouze v případě oprav jiných než běžných. Smluvní strany se dohodly, že případné závady na melioracích budou považovat za běžnou vadu.

5.3. Pachtyř je povinen neprodleně informovat propachtovatele o potřebě všech oprav spolu s návrhem na jejich odstranění.

5.4. Propachtovatel je povinen zajistit pachtyři nerušený pacht z hlediska právního.

5.5. Z hlediska fyzického rušení pachtu je pachtyř oprávněn se domáhat nerušeného pachtu sám, avšak musí dát propachtovateli tuto skutečnost na vědomí.

6. Práva a povinnosti pachtyře

6.1. Pachtyř je oprávněn předmět pachtu využívat jen a pouze ke své zemědělské činnosti a čerpat z nich veškeré užitky. Při ukončení pachtu je pachtyř povinen předat předmět pachtu zpodmítaný a ve stavu obvyklého opotřebení v porovnání se stavem k datu vzniku pachtu.

6.2. Pachtyř musí užívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře.

6.3. Pachtyř se zavazuje, že bude na pronajatých pozemcích dodržovat platné právní předpisy Evropského společenství a České republiky, týkající se zemědělské výroby, ochrany půdního fondu a životního prostředí. Při zemědělské výrobě musí dodržovat 262/2012 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 4. července 2012 o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu (nitrátorová směrnice) a 479/2009 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 21. prosince 2009 o stanovení důsledků porušení podmíněnosti poskytování některých podpor (GAEC).

6.4. Pachtyř je povinen v rámci pachtu dbát na minimalizaci vzniku eroze půdy a zachovávat její plodnost, za tímto účelem je povinen pravidelně střídat plodiny, hnojit předmět pachtu minerálními hnojivy v přiměřené míře, hnojit předmět pachtu organickými hnojivy, a to nejméně 1x za 4 roky v dávce mq/1ha, zajišťovat ochranu proti přemnožení škůdců a plevelů podle zásad správné agrotechniky a správné zemědělské praxe.

6.5. Pachtyři se výslově zakazuje: jakkoli poškozovat předmět pachtu, dát předmět pachtu do podpachtu, přenechat požívání předmětu pachtu jinému, měnit hospodářské určení předmětu podpachtu a měnit způsob užívání předmětu podpachtu.

6.6. Pachtyři se výslově zakazuje na předmětu pachtu pěstovat širokořádkové rostliny jako je např. kukuřice.

6.7. Pachtyř je povinen pravidelně informovat propachtovatele o aktuálním stavu předmětu pachtu.

6.8. Na požádání propachtovatele je pachtyř povinen se zúčastnit obhlídky předmětu pachtu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to propachtovatel požádá.

6.9. Pachtyři se zakazuje, aby svoji činnost poškozoval, či likvidoval geode-

5. Práva a povinnosti propachtovatele

5.1. Propachtovatel je povinen přenechat pachtýři věc ve stavu, aby mohla pachtýři sloužit ke smluvenému účelu, stejně tak jako věc po dobu pachtu v této kvalitě udržovat.

5.2. Smluvní strany si dohodly, že běžné opravy předmětu pachtu bude vykonávat pachtýř.

5.3. Pachtýř je povinen neprodleně informovat propachtovatele o potřebě všech oprav spolu s návrhem na jejich odstranění.

5.4. Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři nerušený pacht.

5.5. Propachtovatel je povinen pachtýře informovat o důležitých okolnostech týkajících se předmětu pachtu, zejména o pořizování územního plánu v daném katastru, chystaných a probíhajících pozemkových úpravách a rovněž o event. hrozícím vyvlastnění, jakož i o územních a stavebních řízeních, jež se mohou předmětu pachtu týkat.

6. Práva a povinnosti pachtýře

6.1. Pachtýř je oprávněn předmět pachtu využívat jen a pouze ke své zemědělské činnosti a čerpat z nich veškeré užitky. Při ukončení pachtu je pachtýř povinen předat předmět pachtu zpodmítaný a ve stavu obvyklého opotřebení v porovnání se stavem k datu vzniku pachtu.

6.2. Pachtýř musí užívat předmět pachtu s péčí řádného hospodáře.

6.3. Pachtýř se zavazuje, že bude na pronajatých pozemcích dodržovat platné právní předpisy Evropského společenství a České republiky, týkající se zemědělské výroby, ochrany půdního fondu a životního prostředí. Při zemědělské výrobě musí dodržovat 262/2012 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 4. července 2012 o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu (nitrátová směrnice) a 479/2009 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 21. prosince 2009 o stanovení důsledků porušení podmíněnosti poskytování některých podpor (GAEC).

6.5. Pachtýři se podpisem této smlouvy uděluje souhlas k tomu, aby dal předmět pachtu, či jednotlivé pozemky, do podpachtu třetí osobě, či aby přenechal požívání předmětu pachtu třetímu, pokud to bude nezbytné z hlediska zachování půdních celků a jejich efektivních obhospodařování.

6.6. Na požádání pachtýře je propachtovatel povinen se zúčastnit obhlídky předmětu pachtu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to propachtovatel požádá.

6.7. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět pachtu za účelem výkonu práv honebního společenství.

tické značky, hranice, přirozené rozhrady, či krajinné prvky nalézající se na předmětu pachtu.

6.10. Pachtýř je povinen, aby po dobu trvání pachtu odstraňoval nálety, spadlé větve, stromy a sekal trávu na mezích nacházející se na předmětu pachtu. Pachtýř je povinen udržovat krajinné prvky na předmětu pachtu v řádném stavu.

6.11. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět pachtu za účelem výkonu práv honebního společenství.

7. Změna vlastnictví předmětu pachtu

7.1. Prodá-li propachtovatel předmět pachtu, či jeho část, má nabyvatel právo vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku převodu. V takovém případě však pachtýř není oprávněn požadovat přiměřené odstupné.

8. Sankce

8.1. Propachtovatel je oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši jednoho ročního nájmu na požádání, pokud pachtýř porušuje své povinnosti uvedené v čl. 6.1., 6.2. a čl. 10.2. této smlouvy. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na právo propachtovatele od této smlouvy odstoupit, či tuto smlouvu vypovědět.

9. Ukončení a prodloužení pachtu

9.1. Tato pachtovní smlouva může být změněna, či ukončena pouze:

- Dohodou smluvních stran
- Výpovědí jedné ze stran
- Odstoupením jedné smluvní strany.

9.2. V případě dohody - dodatku této smlouvy, musí být dodatky číslované, datované a podepsané oběma smluvními stranami.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že postačí, pokud výpověď s okamžitou účinností bude odůvodněna pouze odkazem na příslušné ustanovení této smlouvy.

9.4. I pacht sjednaný na dobu určitou jsou smluvní strany oprávněny vypovědět s okamžitou účinností v případech porušení povinností pachtýře stanovených v čl. 5.2., 5.3. a čl. 6. této smlouvy.

9.5. Skončí-li pacht uplynutím výpovědní doby, je pachtýř povinen předmět pachtu uvést do stavu, v jakém ho převzal, upozornit propachtovatele na všechny důležité okolnosti a přestat předmět pachtu užívat a požívat. Smluvní strany si výslově sjednávají, že pacht definitivně končí výlučně uplynutím výpovědní doby. Smluvní strany výslově sjednávají, že nedojde k zákonnému obnovení pachtu dle §2230 NOZ, neboť v souladu s ustanovením §2230 odst. 2 nebudou činěna žádá další právní konání směřující k ukončení pachtu.

9.6. Propachtovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností i v případech, kdy pachtýř poruší své povinnosti uvedené v čl. 5.2., 5.3. a čl. 6. této smlouvy.

9.7. I propachtovatel má právo smlouvu vypovědět za podmínek a předpokladů upravených v §2348 NOZ.

9.8. Smluvní strany si dohodly, že při ukončení pachtu výpověď ze strany propachtovatele nebude poskytnuto žádné odstupné.

9.9. Propachtovatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud pachtýř opakováně, po delší dobu poruší jakoukoli svoji povinnost dle této smlouvy, či se jedná o porušení povinností pachtýře dle čl. 6.1. až 6.6. této smlouvy. Smluvní strany považují jakékoli porušení povinností pachtýře povinnosti z předchozí věty za porušení této smlouvy podstatným způsobem.

Poznámky:

7. Změna vlastnictví předmětu pachtu

7.1. Prodá-li propachtovatel předmět pachtu, či jeho část, má pachtýř vypočítat tuto smlouvu ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku, kdy se pachtýř o tomto převodu dozvěděl. V takovém případě však pachtýř je oprávněn požadovat přiměřené odstupné, pokud nebude po propachtovateli požadovat ušlý zisk a náhradu škody za období, po které pachtovní smlouva měla původně platit.

8. Sankce

8.1. Propachtovatel je oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši jednoho ročního nájmu na požádání, pokud pachtýř porušuje své povinnosti uvedené v čl. 5.1., č.l. 5.4. a čl. 5.5. této smlouvy. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na právo pachtýře od této smlouvy odstoupit, či tuto smlouvu vypovědět.

9. Ukončení a prodloužení pachtu

9.1. Tato pachtovní smlouva může být změněna, či ukončena pouze:

- Dohodou smluvních stran
- Výpovědí jedné ze stran
- Odstoupením jedné smluvní strany.

9.2. V případě dohody - dodatku této smlouvy, musí být dodatky číslované, datované a podepsané oběma smluvními stranami.

9.3. Skončí-li pacht uplynutím výpovědní doby, je pachtýř povinen předmět pachtu uvést do stavu, v jakém ho převzal.

9.4. Pachtýř je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností i v případech, kdy propachtovatel poruší své povinnosti uvedené v 5.1., č.l. 5.4. a čl. 5.5. této smlouvy.

9.5. Pachtýř je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud propachtovatel opakovaně, po delší dobu porušuje jakoukoli svoji povinnost dle této smlouvy, či se jedná o porušení povinností pachtýře dle čl. 5.1., č.l. 5.4. a čl. 5.5. této smlouvy. Smluvní strany považují jakékoli porušení povinností pachtýře povinnosti z předchozí věty za porušení této smlouvy podstatným způsobem.

9.6. Smluvní strany si dohodly, že právo smluvní strany požádat o prodloužení doby nájmu dle §2338 NOZ se bude uplatňovat i na tuto smlouvu bez ohledu na to, na jak dlouhou dobu byla sjednána. Odlišně od zákona si strany ujednávají i lhůty tam uvedené, namísto 6 měsíců si strany dohodly lhůtu 1 měsíc a namísto 3 měsíců 1 týden. Pachtovní smlouva bude rovněž prodloužena i v případě, že druhá strana, která je povinna odpovědět na výzvu k prodloužení nájmu, neodpoví na tuto výzvu a nepodnikne žádné úkony směřující k ukončení pachtovní smlouvy.

10. Obecná ustanovení

Poznámky:

10.1. Jednostranná právní konání předvídaná touto smlouvou se považují za doručená, pokud byla odeslána a doručena na adresu příslušné smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, a to 3. den po odevzdání zásilky k přepravě, nebo byla prokazatelně doručena druhé smluvní straně prostřednictvím mailu, či jiným prokazatelným způsobem.

10.2. Smluvní strany si sjednaly, že si navzájem nepřijmou ani neposkytnou žádné plnění, než to, které bylo mezi nimi sjednáno písemně. V opačném případě se to po dohodě stran bude považovat za podstatné porušení této smlouvy.

10.3. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že uzavřením této smlouvy jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této smlouvy týkající se předmětu pachtu.

10.4. Smluvní strany si dohodly, že jakákoli práva z této smlouvy se budou vůči druhé smluvní straně promlčovat po uplynutí lhůty 5 let. Počátek běhu lhůty pro promlčení je upraven zákonem.

10.5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli pohledávky pachtyře za propachtovatelem z této smlouvy vyplývající, nebo touto smlouvou založené, není možno, bez jeho předchozího písemného souhlasu postoupit třetímu, či třetímu dát do zástavy.

10.6. Pachtyř není oprávněn započítat jakoukoli svoji pohledávku vůči propachtovateli s pohledávkou propachtovatele za pachtyřem z této smlouvy.

10.7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s úředně ověřenými podpisy, přičemž 2 stejnopyisy obdrží propachtovatel a jeden stejnopus pachtyř.

10.8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou zcela svéprávné, že tato smlouva je projevem jejich svobodné, vážné, určité a srozumitelné vůle, tuto smlouvu si přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji v absenci tísň a jakéhokoli nátlaku.

V dne

.....
propachtovatel
(razítka či obchodní firma)
jméno a funkce

(v případě spoluústavníků podpisy všech osob
uzavírajících smlouvu)

V dne

.....
pachtyř

10. Obecná ustanovení

Poznámky:

10.1. Jednostranná právní konání předvídaná touto smlouvou se považují za doručená, pokud byla odeslána a doručena na adresu příslušné smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, a to 3. den po odevzdání zásilky k přepravě, nebo byla prokazatelně doručena druhé smluvní straně prostřednictvím mailu, či jiným prokazatelným způsobem.

10.2. Smluvní strany si sjednaly, že si navzájem nepřijmou ani neposkytnou žádné plnění, než to, které bylo mezi nimi sjednáno písemně. V opačném případě se to po dohodě stran bude považovat za podstatné porušení této smlouvy.

10.3. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že uzavřením této smlouvy jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této smlouvy týkající se předmětu pachtu.

10.4. Smluvní strany si dohodly, že jakákoli práva z této smlouvy se budou vůči druhé smluvní straně promlčovat po uplynutí lhůty 5 let. Počátek běhu lhůty pro promlčení je upraven zákonem.

10.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s úředně ověřenými podpisy, přičemž 2 stejnopyisy obdrží propachovatel a jeden stejnopsis pachtýř.

10.6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou zcela svéprávné, že tato smlouva je projevem jejich svobodné, vážné, určité a srozumitelné vůle, tuto smlouvu si přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji v absenci tísňa a jakéhokoli nátlaku.

V dne

.....
propachovatel
(razítka či obchodní firma)
jméno a funkce

(v případě spoluústředníků podpis všech osob
uzavírajících smlouvu)

V dne

.....
pachtýř

Příloha č.1: Předmět pachtu

Okres:

Obec:

Vedené u katastrálního pracoviště

Katastrální území	LV	Parcelní číslo	Výměra (m ²) informativní	Druh pozemku	Způsob ochrany	Pachtovné
Celkem						

Poznámky:

Poznámky:

Poznámky:

Poznámky:

Poznámky:



ASOCIACE SOUKROMÉHO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR

DOBROVOLNÁ STAVOVSKÁ A PROFESENÍ ORGANIZACE SOUKROMÝCH
ZEMĚDĚLCŮ V ČESKÉ REPUBLICE.

- stavbu na vodním hospodaření
- vycházení ze zemědělských tradic a z dobověho přání k lidé
- podporu dnešního vodního hospodařství
- podporu dnešní zemědělské inovace
- podporujeme multifunkční zemědělství
- podporujeme místním produkci produkce z farm
- podporujeme výrobu čerstvých výrobků místního výrobců

