

## PACHTOVNÍ SMLOUVA

### Smluvní strany:

**RSJ Investments investiční společnost a.s., IČO: 053 57 225**

se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21826

**jednající na účet RSJ Land II uzavřený podílový fond**

na základě plné moci zastoupená zmocněncem uvedeným v zápatí smlouvy

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

**Hana Nemleinová, IČO: 71173056**, 5. května 231, 407 21 Česká Kamenice, Dolní Kamenice

(dále jen „**Pachtýř**“);

Propachtovatel a Pachtýř dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně „**Smluvní strany**“)

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

### **Článek I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **257**, trvalý travní porost
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **271/8**, trvalý travní porost
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **349/5**, trvalý travní porost
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **1088/3**, orná půda
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **1088/4**, orná půda
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **1104/3**, trvalý travní porost
- spol. podíl o velikosti id. **1/1** na pozemku parc. č. **1107**, ostatní plocha

zapsané na listu vlastnictví **493** vedeném pro obec **Kunratice**, katastrální území **Kunratice u České Kamenice**, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „**nemovitosti**“)

(dále jen „**Předmět pachtu**“ či „**Pozemky**“).

2. Pachtýř prohlašuje, že si výše uvedené Pozemky prohlédl, seznámil se s jejich faktickým a právním stavem a že má zájem za podmínek sjednaných touto Smlouvou Pozemky užívat a požívat.
3. Smluvní strany se dohodly, že pachtovním rokem v této Smlouvě rozumí období od 1.4.2026 do 31.12.2026.

### **Článek II.**

#### **Předmět Smlouvy**

1. Propachtovatel přenechává Předmět pachtu vymezený ve čl. I. odst. 1. této Smlouvy Pachtýři k dočasnému užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje platit za to Propachtovateli pachtovné dle čl. IV. této Smlouvy a plnit další povinnosti z této Smlouvy vyplývající.

### **Článek III. Práva a povinnosti Pachtýře**

1. Pachtýř je povinen užívat a požívat Pozemky v souladu s péčí řádného hospodáře.
2. Pachtýř je povinen dodržovat na Pozemcích veškeré relevantní povinnosti při provozování zemědělské výroby a jiné činnosti, kdy tyto povinnosti plynou z obecně závazných právních předpisů, zejména pak povinnosti týkající se zemědělské výroby, ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí.
3. Z pachtu je vyřazeno právo myslivosti a těžby.
4. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli průběžnou kontrolu stavu Pozemků. Propachtovatel písemně sdělí Pachtýři veškeré případné kontrolou zjištěné nedostatky, a to bezodkladně po provedené kontrole.
5. Pachtýř smí bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele Pozemky propachtovat nebo přenechat k užívání třetí osobě či osobám.
6. Pachtýř není bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele oprávněn činit kroky směřující ke změně druhu zemědělské kultury Pozemků ani změnit hospodářské určení Pozemků.
7. Pachtýř není oprávněn k umístění staveb (ani staveb dočasných) na Pozemcích ani vysazovat na Pozemcích trvalé porosty bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
8. Pachtýř není oprávněn odnímat Pozemky ze zemědělského původního fondu bez předchozího souhlasu Propachtovatele.
9. Pachtýř je povinen počínat si tak, aby na Pozemcích nevznikla žádná ekologická zátěž. V případě znečištění či kontaminace Pozemků znemožňující nebo ohrožující jejich další řádné užívání je Pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Propachtovateli. Pachtýř je povinen na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace Pozemků, které vzniklo v souvislosti s činností Pachtýře nebo v době trvání pachtu. Není-li uvedení Pozemků do stavu umožňujícího jejich řádné užívání a požívání v případě znečištění dle předchozí věty možné, je Pachtýř povinen Propachtovateli nahradit škodu tím vzniklou.
10. Pachtýř je po dobu trvání této Smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně Předmětu pachtu v rámci jím realizované zemědělské výroby nároky na vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a obdobných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží Pachtýři.
11. V případě, že v souvislosti s porušením povinností Pachtýře dle této Smlouvy vznikne Propachtovateli jakákoliv škoda, kdy škodou se rozumí i případný vznik povinnosti k úhradě veřejnoprávních pokut či jiných sankcí, je Pachtýř povinen k jejich náhradě Propachtovateli v plném rozsahu.

### **Článek IV. Pachtovné**

1. Pachtovné za užívání a požívání Předmětu pachtu dle této Smlouvy je mezi Smluvními stranami sjednáno ve výši **2.000Kč/1 ha** pozemků ročně. Pachtýř je tak povinen při celkové výměře Pozemků **115.275m<sup>2</sup>** platit Propachtovateli roční pachtovné ve výši **23.055Kč** (dále jen „**Pachtovné**“).
2. Spolu s Pachtovným je Pachtýř povinen zaplatit Propachtovateli částku odpovídající dani z nemovitých věcí, jejímž poplatníkem je dle platných právních předpisů Propachtovatel, a to dle skutečné výše daně (dále jen „**Platba na daň z nemovitých věcí**“).
3. Pachtovné a Platba na daň z nemovitých věcí jsou na základě dohody Smluvních stran splatné ročně v plné výši vždy k 30. června příslušného pachtovního roku, za který jsou Pachtovné a Platba na daň z nemovitých věcí placeny. Pachtýř je povinen Pachtovné a Platbu na daň z nemovitých věcí zaplatit na bankovní účet Propachtovatele, **č.ú. 8898530003/5500**, pod VS: **78762**, a to ve lhůtě splatnosti.

4. Propachtovateli náleží poměrná část Pachtovného a poměrná část Platby na daň z nemovitých věcí v případě, kdy tato Smlouva vznikne / zanikne v průběhu pachtovního roku. V případě zániku Smlouvy v průběhu pachtovního roku je poměrná část Pachtovného a poměrná část Platby na daň z nemovitých věcí splatná ve lhůtě jednoho kalendářního měsíce ode dne zániku této Smlouvy.
5. Pokud Pachtýř neuhradí Pachtovné a/nebo Platbu na daň z nemovitých věcí řádně a včas, zavazuje se Propachtovateli uhradit zákonný úrok z prodlení z dlužné částky po splatnosti a dále smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky po splatnosti, a to za každý den prodlení do zaplacení. Ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na právo Propachtovatele na náhradu škody vzniklou porušením povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
6. Propachtovatel je oprávněn zvyšovat Pachtovné v závislosti na oficiálně stanovené inflaci, tj. dle údajů ČSÚ o průměrném růstu indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vždy k 1. lednu, a to poprvé od 01.01.2026, maximálně však o 3 % ročně. Informace o zvýšení pachtovného o inflační doložku bude Pachtýři sdělena nejpozději do 30. dubna příslušného roku s tím, že účinnost zvýšení Pachtovného nastává vždy zpětně k 1. lednu daného roku.

#### **Článek V.**

##### **Doba pachtu a skončení Smlouvy**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2026.
2. Tuto Smlouvu je možné ukončit dohodou Smluvních stran ke sjednanému dni.
3. V případě porušení povinností ze strany Pachtýře je Propachtovatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, a to zejména: (i) změní-li Pachtýř hospodářské určení pozemků a/nebo způsob jejich užívání nebo požívání bez Propachtovatelova předchozího souhlasu, nebo (ii) se dostane-li se Pachtýř do prodlení s úhradou Pachtovného po dobu delší než 30 dnů. Propachtovatel je oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby rovněž v případě prokazatelného nesplnění kterékoli povinnosti Pachtýře dle čl. III. odst. 1. až odst. 9. této Smlouvy. Tato Smlouva v takovém případě zaniká doručením písemné výpovědi Pachtýři.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 1 rok a počíná běžet ke dni 1. října nejbližší následujícího po dni doručení výpovědi dle tohoto odstavce smlouvy druhé smluvní straně.
5. Po skončení pachtu nemá Pachtýř právo požadovat po Propachtovateli úhradu za případné zhodnocení Pozemků, a to včetně veškerých vysetých porostů a vysázených dřevin.

#### **Článek VI.**

##### **Závěrečná ujednání**

1. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit na základě vzájemné dohody neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
2. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1, § 2337 a 2338 občanského zákoníku.
3. Účinností této Smlouvy zanikají veškeré pachtovní a/nebo nájemní smlouvy ohledně Předmětu pachtu, které Pachtýř uzavřel ohledně Předmětu pachtu s předchozími vlastníky Předmětu pachtu.
4. Tuto Smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma Smluvními stranami.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných

podmínek, což potvrzují svými podpisy.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

**Propachtovatel**

.....

**Pachtýř**

**RSJ Investments investiční společnost a.s., IČO: 053 57 225**

se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21826

jednající na účet RSJ Land II uzavřený podílový fond

na základě plné moci zastoupená dvěma zmocněnci uvedenými v zápatí smlouvy

(dále jen „propachtovatel“)

**a**

**Michael Šatník**

**IČ: 68285141**

bytem Varnsdorf, Hájenská 1433, nar. 26. 9. 1978,

(dále jen „pachtýř“)

uzavřeli dnešního dne tuto

## **Pachtovní smlouvu**

Pachtýř je zájemcem o koupi níže uvedených pozemků. Vzhledem k zajišťování financování však nebude vlastnické právo pachtýře zapsáno k termínu 15. 5. 2024 k zemědělské činnosti pro rok 2024 a na pozemcích by mohla vzniknout škoda z důvodu absence jejich řádného obhospodařování. Tuto situaci se obě strany rozhodly vyřešit touto pachtovní smlouvou.

### **I.**

Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.463/1, o výměře 216 m2, ostatní plocha
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.366/2, o výměře 2 212 m2, orná půda
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.406/2, o výměře 26 581 m2, orná půda
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.464, o výměře 306 m2, ostatní plocha
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.469, o výměře 5 503 m2, orná půda
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.565/3, o výměře 8 973 m2, lesní pozemek
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.468, o výměře 1 228 m2, ostatní plocha
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.573/2, o výměře 464 m2, lesní pozemek
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.368/2, o výměře 4 966 m2, ostatní plocha
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.431, o výměře 7 811 m2, trvalý travní porost
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.626/5, o výměře 42 238 m2, orná půda
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.483/2, o výměře 1 701 m2, lesní pozemek
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.437, o výměře 180 m2, ostatní plocha
- spol. podíl o velikosti 1/1 na pozemku parc. č.572/3, o výměře 4 445 m2, lesní pozemek

zapsané na listu vlastnictví 493 vedeném pro obec Kunratice, katastrální území Kunratice u

České Kamenice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

(dále vše jen „nemovitosti“ nebo „předmět pachtu“).

Pachtýř prohlašuje, že si výše uvedené pozemky prohlédl, seznámil se s jejich faktickým a právním stavem a že má zájem za podmínek sjednaných touto smlouvou pozemky užívat a požívat.

**Propachtovatel přenechává předmět pachtu vymezený výše pachtýři k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné dle čl. II. této smlouvy a plnit další povinnosti vyplývající z této smlouvy a ze zákona.**

## II.

Pachtýř je oprávněn touto smlouvou propachtované nemovitosti užívat k zemědělské činnosti s tím, že je nijak nezatíží proti následnému užívání propachtovatelem po ukončení platnosti této smlouvy.

Pachtýř je oprávněn a pokusí se zapsat pozemky do svého hospodářství v registru půdy LPIS.

Pachtovné za užívání a požívání předmětu pachtu dle této smlouvy je mezi smluvními stranami sjednáno ve výši **3.000,- Kč/1 Ha pozemků ročně**. Pachtýř je tak povinen platit propachtovateli roční pachtovné ve výši **32.048 Kč** (dále jen „**pachtovné**“).

Spolu s pachtovným je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli částku odpovídající dani z nemovitých věcí, jejímž poplatníkem je dle zákona o daních z nemovitých věcí propachtovatel, a to dle skutečné výše daně (dále jen „**platba na daň z nemovitých věcí**“).

Pachtovné a platba na daň z nemovitých věcí jsou na základě dohody smluvních stran splatné ročně v plné výši vždy k 30. září příslušného pachtovního roku, za který jsou pachtovné a platba na daň z nemovitých věcí placeny. Pachtýř je povinen pachtovné a platbu na daň z nemovitých věcí zaplatit na bankovní účet propachtovatele, č.ú.

**100061572/0800, pod VS: 78762**, a to ve lhůtě splatnosti.

Propachtovateli náleží poměrná část pachtovného a poměrná část platby na daň z nemovitých věcí v případě, kdy tato smlouva vznikne / zanikne v průběhu pachtovního roku. V případě zániku smlouvy v průběhu pachtovního roku je poměrná část pachtovného a poměrná část platby na daň z nemovitých věcí splatná ve lhůtě jednoho kalendářního měsíce ode dne zániku této smlouvy.

Odchylně od výše uvedeného si smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nabyde pachtýř vlastnické právo k nemovitostem, není pachtýř povinen hradit propachtovateli pachtovné ani platbu na daň z nemovitých věcí za dobu ode dne počátku účinnosti této smlouvy do dne nabytí vlastnického práva pachtýře k nemovitostem.

## III.

Pacht se uzavírá na dobu od 13. 5. 2024 na dobu neurčitou.

Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou 1 rok. V případě výpovědi tato smlouva zaniká k 30. září příslušného pachtovního roku po uplynutí výpovědní doby.

Nedojde-li do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy k zápisu vlastnického práva pachtýře k nemovitostem, je propachtovatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a pacht tak zanikne k 30. září 2024.

Tuto smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran ke sjednanému dni.

V případě zvlášť závažného porušení povinností ze strany pachtýře je propachtovatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby kdykoli v době trvání této smlouvy. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy považuje zejména: (i) přenechá-li pachtýř pozemky jinému k užívání, nebo (ii) změni-li pachtýř hospodářské určení pozemků a/nebo způsob jejich užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, nebo (iii) se dostane-li se pachtýř do prodlení s úhradou pachtovného po dobu delší než 30 dnů. Tato smlouva v takovém případě zaniká doručením písemné výpovědi pachtýři.

Tato smlouva zanikne také ke dni, kdy se pachtýř stane vlastníkem nemovitostí.

IV.

Pachtýř bude propachtované nemovitosti udržovat a spravovat, případně po dohodě s propachtovatelem dále zhodnocovat, jako řádný hospodář. Pachtýř je povinen užívat předmět pachtu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození.

Pachtýř odpovídá propachtovateli za škody, které způsobí na propachtovaných nemovitostech on, jeho pracovníci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které budou na propachtovaných nemovitostech s vědomím pachtýře. Úpravy propachtovaných nemovitostí a provádění byt' drobných staveb na nich může být provedeno jen po předchozím prokazatelném vyrozumění a souhlasu či spolupráci propachtovatele.

V.

Pachtýř prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem propachtovaných pozemků, a v tomto stavu je dnešního dne přebírá a bude udržovat.

VI.

Pachtýř je povinen umožnit, respektive nebude nijak omezovat, propachtovateli vstup na propachtované nemovitosti za účelem kontroly stavu a dodržování účelu užívání a podmínek této smlouvy.

Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtované pozemky propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě či osobám.

Pachtýř je povinen počínat si tak, aby na propachtovaných pozemcích nevznikla žádná ekologická zátěž. V případě znečištění či kontaminace propachtovaných pozemků znemožňující nebo ohrožující jejich další řádné užívání je pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit propachtovateli. Pachtýř je povinen na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace propachtovaných pozemků, které vzniklo v souvislosti s činností pachtýře nebo v době trvání pachtu. Není-li uvedení pozemků do stavu umožňujícího jejich řádné užívání a požívání v případě znečištění dle předchozí věty možné, je pachtýř povinen propachtovateli nahradit škodu tím vzniklou.

VII.

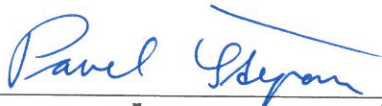
Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

VIII.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

**Za RSJ Investments investiční společnost  
a.s., jednající na účet  
RSJ Land II uzavřený podílový fond**

V PRAZE dne 13. 5. 2024



**Pavel Štěpán, zmocněnec A**

**Za pachtýře:**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

**Michael Šatník**

V PRAZE dne 13. 5. 2024



**Matěj Kumstýř, zmocněnec A**