



VÝUKOVÝ MATERIÁL

Příprava pachtovní smlouvy zemědělským podnikatelem v roce 2025 z pohledu právníka (1. část)

JUDr. Pavel Truxa

*Výukový materiál k seminářům, které jsou pořádány v rámci SP SZP 2023-2027, Podpory
rozvoje venkova v intervenci 55.78 Podpora vzdělávání*

2025



VÝUKOVÝ MATERIÁL

Příprava pachtovní smlouvy zemědělským podnikatelem v roce 2025 z pohledu právníka (1. část)

Účelem výukového materiálu je pokračovat v seznamování účastníků seminářů se základními aspekty formální a obsahové tvorby listin (právních jednání) týkajících se pachtovních vztahů k zemědělským pozemkům obsažené v aktuální právní úpravě. Výklad bude v detailnějším rozsahu zaměřen na formulace obsahu pachtovní smlouvy a souvisejících listin a některých specifických částí těchto listin a na procvičování praktických znalostí a dovedností účastníků seminářů. Projekt bude umožňovat účastníkům přímo konzultovat s lektorem konkrétní situace z jejich praxe, vznášet dotazy k tématu semináře a aktivně tak ovlivňovat vlastní průběh seminářů.

*Výukový materiál k seminářům, které jsou pořádány v rámci SP SZP 2023-2027, Podpory
rozvoje venkova v intervenci 55.78 Podpora vzdělávání*

2025



EVROPSKÁ UNIE
Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
Evropa investuje do venkovských oblastí
Program rozvoje venkova



Zemědělský svaz
České republiky

SEMINÁŘ

**Příprava pachtovní smlouvy
a dalších listin
zemědělským podnikatelem v roce 2025
z pohledu právníka
(1. ČÁST)**

**Příprava pachtovní smlouvy pro rok 2025
krok po kroku**

JUDr. Pavel Truxa 2025
(A) 01 2025

1

KONTAKTNÍ ÚDAJE
pro DOTAZY, KONZULTACE
a
METODICKOU POMOC

ak_truxa@iol.cz
kancelar@aktruxa.cz
+420 606 041 440

2

DÍLČÍ TÉMATA SEMINÁŘE

1. Pachtovní vztah a smlouva

2. Právní úprava pachtovní smlouvy

3. Forma pachtovní smlouvy

4. Zdroje pro uzavření pachtovní smlouvy (dále smlouvy)

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání

a. Základní struktura smlouvy

b. Koncepce smlouvy

c. Vyhotovení smlouvy

d. Povinný obsah smlouvy

e. Dispozitivní obsah smlouvy

6. Doporučení pro přípravu pachtovní smlouvy

3

DÍLČÍ TÉMATA SEMINÁŘE 2

7. Pachtovní smlouva krok za krokem
- A. Označení druhu smlouvy

B. Úvodní formulace / preambule

C. Vymezení smluvních stran

D. Prohlášení smluvních stran

E. Ujednání pachtovního vztahu (dále jen pachtu)

F. Vymezení předmětu pachtu

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků

H. Ujednání budoucích změn předmětu pachtu

I. Ujednání o předání předmětu pachtu

J. Zápis pachtu do katastru nemovitostí

K. Souhlas s podpachtem

L. Ujednání doby pachtu

4

DÍLČÍ TÉMATA SEMINÁŘE 3

- M. Ujednání možností ukončení pachtu
- N. Ujednání pachtovného
- O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného
- P. Práva a povinnosti propachtovatele
- Q. Práva a povinnosti pachtýře
- R. Porušení smlouvy smluvní stranou
- S. Změna smluvní strany
- T. Pacht po pozemkové úpravě
- U. Jiná smluvní ujednání
- V. Smluvní sankce
- W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu
- X. Závěrečná ujednání
- Y. Datová a podpisová doložka
- Z. Přílohy smlouvy

5

1.

Pachtovní vztah a smlouva

6

1. Pachtovní vztah a smlouva / 1

I. SMLUVNÍ UŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

➤ Kromě VLASTNÍKA mají právo UŽÍVAT PŮDU JINÉ OSOBY jen na základě SMLOUVY (ZÁKONNÁ DIKCE)

✓ uzavřené S VLASTNÍKEM

✓ uzavřené S POZEMKOVÝM FONDEM (dnes SPÚ)

není-li zákonem stanoveno jinak např:

➔ § 2/1 Zákona o půdě č. 229/1991 Sb.

II. VLASTNICTVÍ POROSTŮ / PRAVIDLO = VLASTNÍK

➤ VLASTNÍK POZEMKŮ je VLASTNÍKEM POROSTŮ na něm vzešlých

➔ § 2/2 Zákona o půdě č. 229/1991 Sb.

➤ U pozemků daných SMLUVNĚ do užívání je VLASTNÍKEM JINÝCH než TRVALÝCH POROSTŮ UŽIVATEL, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak

➤ PRÁVO DOČASNĚ BRÁT UŽITKY (NÁJEM) / POŽÍVAT (PACHT)

➔ § 2/3 Zákona o půdě č. 229/1991 Sb.

7

1. Pachtovní vztah a smlouva / 2

❖ PRÁVNÍ TITULY UŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PACHT PODLE NOVÉHO OZ 2012

✓ PRVOTNĚ SJEDNANÝ uzavřením SMLOUVY

✓ KONKLUDENTNĚ OBNOVENÝ po UPLYNUTÍ SJEDNANÉ DOBY URČITÉ

✓ PRODLOUŽENÝ PO VÝZVĚ smluvní strany před uplynutím sjednané DOBY URČITÉ DELŠÍ NEŽ 3 ROKY

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PODPACHT PODLE NOVÉHO OZ 2012

✓ PRVOTNĚ SJEDNANÝ uzavřením SMLOUVY

8

2.

Právní úprava

pachtovní smlouvy

9

© JUDr. Pavel Truxa 2025

3

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 1

❖ ZEMĚDĚLSKÝ PACT – přehled právní úpravy OZ2012

➤ §§ 2345 - 2348 ZEMĚDĚLSKÝ PACT

▪ POJEM ZEMĚDĚLSKÝ PACT A ÚSTNÍ PACHTOVNÍ SMLOUVA NA DOBU NEURČITOU PŘI UJEDNÁNÍ NA DOBU DELŠÍ NEŽ 2 ROKY / § 2345

▪ SPLATNOST PACHTOVNÉHO POZADU K 1. ŘÍJNU / § 2346

▪ ZÁKONNÁ DVANÁCTIMĚSÍČNÍ VÝPOVĚDNÍ DOBA / § 2347

▪ VÝPOVĚZENÍ PACTU PRO ZDRAVOTNÍ NEZPŮSOBILOST nebo ÚMRTÍ PACTÝŘE / § 2348

10

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 2

➤ §§ 2332 - 2341 PACT

▪ POJEM PACT / § 2332

▪ ZÁPIS PRÁVA DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU (KN) / § 2333

▪ VÝPOVĚZENÍ PACTU BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY PŘI PORUŠENÍ POVINNOSTÍ PACTÝŘEM / § 2334

▪ NÁHRADA NÁKLADŮ A ZTRÁTY VÝNOSU ZE STRANY PROPACHTOVATELE PACTÝŘI PŘI PROVÁDĚNÍ OPATŘENÍ NA POZEMKU / § 2335

▪ POVINNOST PACTÝŘE K PĚČI ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE O POZEMEK / § 2336

▪ NÁROK PACTÝŘE NA SLEVOU Z PACHTOVNÉHO NEBO PROMINUTÍ PACHTOVNÉHO ANEBY VÝPOVĚZENÍ PACTU PRO VADY POZEMKU / § 2337

▪ VÝZVA K UTVRZENÍ POKRAČOVÁNÍ PACTU SJEDNANÉHO NA DOBU DELŠÍ NEŽ 3 ROKY / § 2338

11

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 3

▪ BĚH VÝPOVĚDNÍ DOBY A PÍSEMNÁ FORMA VÝPOVĚDI / § 2339

▪ PACHTOVNÉ PŘI NEVRÁCENÍ POZEMKU PŘI SKONČENÍ PACTU / § 2340

▪ PŘIMĚŘENÉ POUŽITÍ USTANOVENÍ O NÁJMU PRO PACT NENÍ-LI V §§ 2332 – 2340 + §§ 2345 - 2348 UPRAVENO NĚCO JINÉHO

12

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 4

➤ **§§ 2202 - 2234 NÁJEM**
(USTANOVENÍ UŽÍVÁNÁ U PACHTU PLNĚ NEBO PŘÍMĚŘENĚ – upraveno pro pacht)

- **PŘEDMĚT PACHTU = POZEMEK JAKO NEMOVITÁ VĚC VČETNĚ PACHTU POZEMKU KTERÝ V BUDOUCNU TEPRVE VZNIKNE / § 2202**
- **PRAVIDLO PACHTU NA DOBU NEURČITOU A OMEZENÍ DOBY URČITÉ NA 50 LET / § 2204**
- **ZÁVAZKY PROPACHTOVATELE Z PACHTU / § 2205**
- **ODEVZDÁNÍ POZEMKU PŘI VZNIKU PACHTU / § 2206**
- **PRAVIDLO BĚŽNÉ ÚDRŽBY POZEMKU PACHTÝŘEM A NEODPOVĚDNOST PROPACHTOVATELE ZA ZNÁMOU VADU POZEMKU KTERÁ NEBRÁNÍ JEHO UŽÍVÁNÍ / § 2207 (omezené použití)**
- **ZÁKAZ ZMĚNY PROPACHTOVANÉHO POZEMKU BĚHEM PACHTU PROPACHTOVATELEM / § 2209**

13

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 5

- **ÚPRAVA NEZBYTNÉ OPRAVY POZEMKU A POVINNOST PACHTÝŘE STRPĚT OBTÍŽE NEBO OMEZENÍ UŽÍVÁNÍ POZEMKU A PRÁVO NA SLEVOU Z PACHTOVNÉHO VČETNĚ UKONČENÍ PACHTU / § 2210 (omezené použití)**
- **OHROŽENÍ PACHTÝŘE V PACHTOVNÍM PRÁVU TŘETÍ OSOBOU NEBO ZPŮSOBENÍ ÚJMY A PRÁVO PACHTÝŘE DOMÁHAT SE OCHRANY SÁM / § 2211**
- **ÚPRAVA PRÁV PACHTÝŘE PŘI UPLATNĚNÍ PRÁV TŘETÍ OSOBOU K POZEMKU (VLASTNICKÉHO NEBO JINÉHO PRÁVA NEBO VÝZVY K VYDÁNÍ NEBO VYKLIZENÍ POZEMKU) - PRÁVO NA OCHRANU A MOŽNOST UKONČENÍ PACHTU / § 2212**
- **POVINNOST PACHTÝŘE UŽÍVAT POZEMEK JAKO ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ / § 2213**
- **OZNÁMENÍ VAD POZEMKU PROPACHTOVATELI / § 2214**
- **ZŘÍZENÍ PODPACHTU (UŽÍVACÍHO PRÁVA TŘETÍ OSOBY) JEN NA DOBU PACHTU / § 2215**

14

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 6

- **PRAVIDLA ZŘÍZENÍ UŽÍVACÍHO PRÁVA K POZEMKU TŘETÍ OSOBY (PODPACHT) / § 2215**
- **ODPOVĚDNOST PACHTÝŘE ZA UŽÍVÁNÍ POZEMKU TŘETÍ OSOBOU / § 2216**
- **ÚPRAVA VÝŠE PACHTOVNÉHO – UJEDNANÉ NEBO OBVYKLÉ / § 2217**
- **PLACENÍ PACHTOVNÉHO POZADU / § 2218**
- **PRAVIDLA PROHLÍDKY POZEMKU A PŘÍSTUPU PROPACHTOVATELE NA NĚJ / § 2219**
- **ZMĚNY POZEMKU PACHTÝŘEM JEN SE SOUHLASEM PROPACHTOVATELE A DŮSLEDKY NEPOVOLENÉ ZMĚNY / § 2220**
- **PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTI Z PACHTU NA NOVÉHO VLASTNÍKA POZEMKU A NEZÁVAZNOST UJEDNÁNÍ VE SMLouvĚ PRO NOVÉHO PROPACHTOVATELE / § 2221**
- **ÚPRAVA VYPOVĚZENÍ PACHTU PŘI ZMĚNĚ VLASTNÍKA POZEMKU A VYPOVĚZENÍ PACHTU NOVÝM VLASTNÍKEM PŘI NEZNALOSTI EXISTENCE PACHTU / § 2222**

15

2. Právní úprava pachtovní smlouvy / 7

- Odstupné při vypovězení pachtu / § 2223
- Pravidla odevzdání pozemku při skončení pachtu / § 2225
- Ukončení pachtu zánikem pozemku a práva pachtýře / § 2226
- Práva pachtýře při nepoužitelnosti pozemku k ujednanému účelu / § 2227
- Práva propachtovatele při užívání pozemku (nadměrné opotřebení, zničení) / § 2228
- Pravidla vypovězení pachtu na dobu určitou / § 2229
- Pravidla automatického obnovení pachtu po uplynutí doby určité / § 2230
- Povinnost odůvodnit výpověď z pachtu / § 2231
- Důvody pro vypovězení pachtu bez výpovědní doby / § 2232
- Pravidla prohlídky pozemku před ukončením pachtu / § 2233

16

3.

Forma pachtovní smlouvy

17

3. Forma pachtovní smlouvy / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 559 / O
Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.

§ 560 / O
Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.

§ 561 / O
(1) K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat.
(2) Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.

18

3. Forma pachtovní smlouvy / 2

§ 562 / O

(1) Písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými **prostředky** umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.

§ 2345 / ZP

(2) Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a **není-li smlouva uzavřena v písemné formě**, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.

19

3. Forma pachtovní smlouvy / 3

❖ **FORMA PACHTOVNÍ SMLOUVY**

- **NENÍ PŘEDEPSÁNA = SVOBODNÁ VOLBA FORMY ÚČASTNÍKY**
- **OBEZNĚ je PÍSEMNÁ FORMA NEPOVINNÁ**
 - ✓ **POVINNÁ VYŽADUJE-LI** to některá ze **STRAN SMLOUVY**
 - ✓ **POVINNÁ** při pachtu na **DOBU URČITOU** na dobu **VÍCE NEŽ DVA ROKY** (jinak na dobu neurčitou)
- **má-li SMLOUVA PÍSEMNOU FORMU**, musí mít **STEJNOU FORMU** i **JEJÍ ZMĚNY / DODATKY**
 - +
 - PRÁVNÍ JEDNÁNÍ STRAN** v průběhu uživatelského vztahu
 - ✓ **předchozí souhlas, oznámení změn: osobních údajů, čísla účtu ...)**
- **SMLUVNÍ VYLOUČENÍ JINÉ NEZ PÍSEMNÉ FORMY JEDNÁNÍ** (jinak libovolná forma změny)

20

3. Forma pachtovní smlouvy / 4

❖ **PÍSEMNÁ FORMA SMLOUVY**

- **= PRÁVNÍ JEDNÁNÍ stran s OSOBNÍM / elektronickým PODPÍSEM listiny**
nebo
jednání učiněné ELEKTRONICKÝMI nebo jinými TECHNICKÝMI PROSTŘEDKY
- **SMLOUVY**
 - ✓ **NUTNÉ SMLUVNÍ VYLOUČENÍ JINÉ FORMY JEDNÁNÍ**
 - ✓ **předchozí souhlas, oznámení změn: osobních údajů, čísla účtu ...)**

21

4.
Zdroje
pro uzavření pachtovní smlouvy

22

4. Zdroje pro uzavření pachtovní smlouvy / 1

❖ ZDROJE PRO PŘÍPRAVU TEXTU PACHTOVNÍ SMLOUVY

→ VZORY OD AUTORIT

→ VZORY Z LITERATURY

→ VZORY ZE SW

→ VZORY Z INTERNETU

→ ODBORNĚ ZPRACOVANÉ VZORY (právní služba)

→ VLASTNÍ VZORY

✓ VŽDY JE NUTNO:

▪ kriticky zhodnotit vzor

▪ přizpůsobit vzor potřebám závodu

▪ dbát na dodržení vzájemných souvislostí ustanovení

▪ nelimitovat se představou o rozsahu smlouvy (počet stránek)

23

5.
Pachtovní smlouva
jako právní jednání

24

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 1

a. ZÁKLADNÍ STRUKTURA SMLOUVY

PROPACHTOVATEL
PACHTÝŘ

1. PŘEDMĚT PACHTU A PROHLÁŠENÍ O JEHO VZNIKU

2. DOBA PACHTU URČITÁ ČI NEURČITÁ A OD KDY

3. PACHTOVNÉ A JEHO SPLATNOST

4. UJEDNÁNÍ O UKONČENÍ PACHTU

5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ PODLE POTŘEBY

DATOVÁNÍ + PODPISOVÁ DOLOŽKA

PROPACHTOVATEL
PACHTÝŘ

PŘÍLOHA

SOUPIS POZEMKŮ, VÝPOČET PACHTOVNÉHO ...

DATOVÁNÍ + PODPISOVÁ DOLOŽKA

25

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 2

b. KONCEPCE PÍSEMNÉ PACHTOVNÍ SMLOUVY

➤ VARIANTY Z PRAXE

A. VŠE V TĚLE SMLOUVY

B. TĚLO SMLOUVY + PŘÍLOHA SMLOUVY

➤ VNITŘNÍ ČÍSLOVÁNÍ ČÁSTÍ TEXTU SMLOUVY (články, odstavce)

✓ nejsou pevná pravidla

✓ je možno vycházet z textů právních norem

VARIANTY

▪ JEDNODUCHÉ ČÍSLOVÁNÍ ČLÁNKŮ SMLOUVY ČÍSLICEMI (I., II., III. ...; 1., 2. 3. ...)

▪ ROZDĚLENÍ TEXTU NA JEDNOTLIVÉ ČÁSTI (články I., II., III. ...) S ČÍSLOVÁNÍM ODSTAVCŮ (1), 2), 3) ...)

▪ SLOVNÍ POPIS OBSAHU ČLÁNKŮ:
I. Úvodní ustanovení, II. Předmět a účel Smlouvy, III. Práva a povinnosti propachtovatele a pachtýře, IV. Doba pachtu, V. Pachtovné, VI. Jiná ujednání, VII. Závěrečná ujednání ...

26

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 3

c. TECHNICKÉ VYHOTOVENÍ PÍSEMNÉ SMLOUVY

PRAVIDLO 1: POČET VYHOTOVENÍ = POČET ÚČASTNÍKŮ

VÝJIMKA: SMLOUVA SE SPOLUVLASTNÍKY PŘI SAMOSTATNÉM PODEPISOVÁNÍ KAŽDÝM SPOLUVLASTNÍKEM

POČET VYHOTOVENÍ = 2 X POČET PRONAJÍMATELŮ / PROPACHTOVATELŮ

PRAVIDLO 2: PODPISY STRAN NEMUSÍ BÝT NA STEJNÉ LISTINĚ

➤ ČÍSLOVÁNÍ SMLUV

✓ vhodné pro JEDNODUCHOU IDENTIFIKACI NAVAZUJÍCÍCH dohod o změnách / DODATKŮ (např. číslem za lomítkem)

✓ vhodné pro IDENTIFIKACI PLATEB pachtovného

27

© JUDr. Pavel Truxa 2025

9

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 4

c. VYHOTOVENÍ / POČET SMLUV V JEDNÉ LISTINĚ

➤ SAMOSTATNOST PACTŮ = SMLUV V LISTINĚ

= VÍCE POZEMKŮ = VÍCE PACTŮ V JEDNÉ SMLouvĚ

✓ = NEZÁVISLÉ PACTY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ (VÍCE)

✓ samostatný „život“ pachtu každého pozemku

✓ pacht ostatních pozemků je změnami NEDOTČEN

✓ možnost SAMOSTATNÉ VÝPOVĚDI pachtu každého pozemku

➤ SPOLEČNÝ PACT VÍCE POZEMKŮ v JEDNÉ SMLouvĚ =

dohoda účastníků

= ZÁVISLÝ PACT SOUBORU POZEMKŮ = PACT jednoho

pozemku je ZÁVISLÝ na pachtu jiného pozemku (ostatních

pozemků) = STEJNÝ PRÁVNÍ OSUD

✓ VÝSLOVNÉ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ na požadavek

propachtovatele / pachtýře

✓ VÝPOVĚDI pachtu VŠECH pozemků SOUČASNĚ

28

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 5

c. LISTINA s JEDNÍM PROPACHTOVATELEM :

➤ 01 IDEÁL = JEDNA SMLOUVA na základě JEDNOHO LV

➤ 02 SMLOUVA se zemědělskými pozemky ve VÍCE KU / jen pozemky

VE VÝHRADNÍM VLASTNICTVÍ téhož PROPACHTOVATELE = JE

MOŽNÉ UPRAVIT JEDNOU SMLOUVOU

➤ 03 SMLOUVA se zemědělskými pozemky NA NĚKOLIKA LV /

STEJNÉM KÚ = RŮZNÉ SKUPINY VLASTNÍKŮ NA KAŽDÉM LV

▪ pozemky ve VÝHRADNÍM VLASTNICTVÍ + SPOLUVLASTNICTVÍ

✓ TEORETICKY MOŽNÉ POUZE PŘI STEJNÉM TEXTU / OBSAHU

SMLOUVY (smluvních ujednání)

✓ NUTNO V TEXTU VÝSLOVNĚ ODLIŠIT KDY PROPACHTUJE SÁM A

KDY PROPACHTUJE SPOLEČNĚ SE SPOLUVLASTNÍKY

✓ RIZIKO, ŽE PACT u pozemků s více vlastníky NEVZNIKNE

➔ NELZE DOPORUČIT

➤ vždy NĚKOLIK SMLUV V JEDNÉ LISTINĚ

29

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 6

d. POVINNÝ OBSAH SMLOUVY

➔ PŘEDMĚT PACTU = zemědělský pozemek

➔ UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ předmětu pachtu

➔ PROJEV VŮLE UZAVŘÍT SMLOUVU

➔ DATUM + PODPIS (písemná smlouva)

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2345 / ZP

(1) Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.

§ 2346 / ZP

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.

30

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 7

§ 2347 / ZP
Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční **výpovědní době**.

§ 2339 / P
(1) **Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.** Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.

(2) Má se za to, že u **zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září** následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

§ 2204 / N
(1) Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o **nájem na dobu neurčitou**.

§ 2206
(1) Pronajímatel odevzdá nájemci věc v **ujednané době**, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.

§ 2217 / N
(1) **Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.**

31

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 8

❖ **URČENÍ OBSAHU ZÁKONEM**
(pokud nebude / platně sjednáno ve smlouvě)

- **DOBA UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU = TRVÁNÍ PACHTU**
 - ✓ na dobu neurčitou
- **ZAČÁTEK UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU PACHTU**
 - ✓ předáním věci
- **ÚPLATA ZA UŽÍVÁNÍ = VÝŠE PACHTOVNÉHO**
 - ✓ v místě a čase obvyklé v době uzavření smlouvy
- **SPLATNOST PACHTOVNÉHO**
 - ✓ ročně pozadu k 1. říjnu
- **VÝPOVĚĎ PACHTU**
 - ✓ dvanáctiměsíční **VÝPOVĚDNÍ DOBA**
 - ✓ končí **KONCEM PACHTOVNÍHO ROKU**
 - ✓ **PACHTOVNÍ ROK** je období od 1. října do 30. září následujícího roku

32

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 9

e. DISPOZITIVNÍ OBSAH SMLOUVY

- **podle ÚVAHY SMLUVNÍCH STRAN**
 - ✓ **PRÁVNÍ UJIŠTĚNÍ** v souladu s právní úpravou
 - ✓ **PODROBNÁ ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ SMLUVNÍCH STRAN**
 - ✓ **ODCHYLNÁ ÚPRAVA** oproti úpravě zákonné
 - ✓ **ÚPRAVA NAD RÁMEC** zákonné úpravy

33

5. Pachtovní smlouva jako právní jednání / 10

❖ OBVYKLÁ UJEDNÁNÍ V PACHTOVNÍ SMLOUVĚ

- ÚČEL SMLOUVY = smluvené užívání (nad rámec prostého UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ)
- PŘEDMĚT pachtu a jeho POPIS
- OKAMŽIK VZNIKU pachtu
- DOBA TRVÁNÍ pachtu
- ZPŮSOB UKONČENÍ pachtu + VÝPOVĚDNÍ DOBA a její BĚH
- PACHTOVNÉ, jeho SPLATNOST a způsobu ZAPLACENÍ
- PRÁVA a POVINNOSTI PROPACHTOVATELE / PACHTÝŘE
- DALŠÍ UJEDNÁNÍ PODLE POTŘEBY STRAN

34

6.
Doporučení pro tvorbu
pachtovní smlouvy

35

6. Doporučení pro tvorbu pachtovní smlouvy / 1

❖ DOPORUČENÍ PRO PŘÍPRAVU PACHTOVNÍ SMLOUVY

- NUTNO DBÁT NA
 - ✓ SPRÁVNOST OSOBNÍCH / JINÝCH ÚDAJŮ O PROPACHTOVATELI včetně jejich ověření v KN
 - ✓ SPRÁVNOST ÚDAJŮ O PŘEDMĚTU PACHTU včetně jejich ověření v KN
 - ✓ URČITOST SMLUVNÍCH UJEDNÁNÍ
 - ✓ VYVÁŽENOST UJEDNÁNÍ (někdy méně znamená více)
 - ✓ POUŽÍVÁNÍ ZÁKONNÝCH FORMULACÍ NEBO JEJICH POTŘEBNÝCH ČÁSTÍ (POKUD MOŽNO)
 - ✓ DODRŽENÍ PRAVIDEL UZAVŘENÍ PÍSEMNÉ SMLOUVY
 - ✓ ZAJIŠTĚNÍ ODBORNÉ KONTROLY TEXTU SMLOUVY

36

6. Doporučení pro tvorbu pachtovní smlouvy / 2

❖ POŽADAVEK URČITOSTI SMLUVNÍCH UJEDNÁNÍ

➤ UJEDNÁNÍ ve smlouvě musí být URČITÁ = SROZUMITELNÁ smluvním stranám i třetím osobám bez nutnosti dalšího / dodatečného výkladu

➤ k NEURČITÉMU UJEDNÁNÍ se v případě sporu NEPŘIHLÍŽÍ (jako by nebylo ujednáno)

➤ NEURČITÉ UJEDNÁNÍ JDE K TÍŽI té smluvní STRANY, která jej ve smlouvě použila

➤ v případě odchylného ujednání ve smlouvě lišící se od zákona je vhodné POUŽÍT VYHOVUJÍCÍ ČÁST TEXTU ZÁKONA + doplnit o ODCHYLNOU ÚPRAVU

➤ PŘÍKLADY:

✓ JEDNOSTRANNÁ OPRÁVNĚNÍ propachtovatele / pachtýře ke ZMĚNĚ OBSAHU smlouvy (např. zvýšení pachtovného ...)

37

7.

Pachtovní smlouva
krok za krokem

A......Z

38

7.

Pachtovní smlouva
krok za krokem

VYSVĚTLIVKY K ODKAZŮM NA USTANOVENÍ ZÁKONA

ODKAZY NA § OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU (z.č. 89/2012 Sb.)
ve znění platném k 1.1.2025

/ P ÚPRAVA PACHTU

/ ZP ÚPRAVA ZEMĚDĚLSKÉHO PACHTU

/ N OBECNÁ ÚPRAVA NÁJMU

/ O OBECNÁ ÚPRAVA OBČANSKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

GDPR Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)

39

© JUDr. Pavel Truxa 2025

13

40

41

42

B. Úvodní formulace / preambule / 1

❖ ÚVODNÍ FORMULACE = NEPOVINNÁ ČÁST SMLOUVY

→ ZPRAVIDLA OBSAHUJE

✓ ODKAZY NA PRÁVNÍ ÚPRAVU PACHTOVNÍHO VZTAHU

✓ ČASOVÉ URČENÍ SMLOUVY

✓ ÚVODNÍ FORMULACI PŘED VYMEZENÍM SMLUVNÍCH STRAN

43

B. Úvodní formulace / preambule / 2

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

TATO SMLOUVA o zemědělském pachtu (dále jen „Smlouva“) je uzavřena podle § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Občanský zákoník“).

► ALTERNATIVY

▪ ... uzavřená dle § 2332 a násl. a § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále také „NOZ“) ...

▪ Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli ...

44

C. Vymezení smluvních stran / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 1724

(1) Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy.

§ 3019 / O

Údaji, podle nichž lze člověka zjistit, jsou zejména jméno, bydliště a datum narození, popřípadě identifikující údaj podle jiného právního předpisu. Identifikujícím údajem právnické osoby nebo podnikatele je identifikační číslo osoby, bylo-li jim přiděleno.

45

C. Vymezení smluvních stran / 2

❖ **SMLUVNÍ STRANY SMLOUVY**

➤ VŽDY DVĚ: PROPACHTOVATEL/É – PACHTÝŘ

❖ **VYMEZENÍ ÚČASTNÍKŮ SMLOUVY**

➤ NEJMÉNĚ DVA: 1 PROPACHTOVATEL – 1 PACHTÝŘ

➤ VÍCE: podle POČTU PROPACHTOVATELŮ
 podle POČTU PACHTÝŘŮ (SPOLEČNÍ
 PACHTÝŘI – např. matka + dcera = korporace
 = NEDÍLNÁ SOLIDARITA (společná práva +
 povinnosti, které může přijmout / splnit
 kterýkoliv společný účastník nebo společně)

46

C. Vymezení smluvních stran / 3

❖ **PROPACHTOVATEL**

▪ VLASTNÍK / SPOLUVLASTNÍK

▪ OPRAVNĚNÝ ZE SLUŽEBNOSTI UŽÍVÁNÍ / nevlastník

▪ VYPŮJČITEL / nevlastník

▪ SPRÁVCE STÁTNÍHO MAJETKU (SPÚ)

❖ **PACHTÝŘ**

➤ VŽDY NEVLASTNÍK

❖ **SMLOUVA PRO AKCIONÁŘE / SPOLEČNÍKY / ČLENY / OSTATNÍ**

➤ ODLIŠENÍ OZNAČENÍ SMLOUVY JE MOŽNÉ

➤ ROZDÍLNÉ PODMÍNKY JSOU MOŽNÉ (VČETNĚ VÝŠE PACHTOVNÉHO)

✓ nutno zvážit důsledky odlišné / VYŠŠÍ výše nájemného / pachtovného z DANOVÉHO POHLEDU

47

C. Vymezení smluvních stran / 4

❖ **VYMEZENÍ ÚČASTNÍKA SMLOUVY = FYZICKÉ OSOBY**

➤ ZÁKONNÁ ÚPRAVA = POVINNÉ ÚDAJE

§ 3019 NOZ JMÉNO + PŘÍJMENÍ
 DATUM NAROZENÍ
 BYDLIŠTĚ (adresa podle CEO / LV)

➤ DALŠÍ NUTNÉ ÚDAJE

✓ OZNAČENÍ DRUHU VLASTNICTVÍ PŘEDMĚTU PACHTU

▪ MANŽELÉ / SPOLEČNÉ JMÉNO MANŽELŮ

▪ SPOLUVLASTNÍCI / SPOLUVLASTNICTVÍ / ÚDAJ O VELIKDALŠÍ NUTNÉ ÚDAJE

➤ NUTNÉ DODRŽOVAT PRAVIDLA ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ (GDPR)

48

© JUDr. Pavel Truxa 2025

16

C. Vymezení smluvních stran / 5

❖ DISPOZITIVNĚ POUŽITÉ OSOBNÍ ÚDAJE

➤ NUTNÉ K PLNĚNÍ SMLOUVY

▪ ČÍSLO BANKOVNÍHO ÚČTU pro platbu pachtovného

▪ nebo použité SE SOUHLASEM PROPACHTOVATELE

▪ KONTAKTNÍ údaje (telefonní číslo, email, datová schránka)

▪ DORUČOVACÍ ADRESA odchylná od bydliště

❖ NADBYTEČNÉ OSOBNÍ ÚDAJE (nejsou třeba k plnění smlouvy)

▪ RODNÉ ČÍSLO (jen s výslovným souhlasem propachtovatele)

▪ ČÍSLO OBČANSKÉHO PRŮKAZU / DOKLADU TOTOŽNOSTI

❖ OSOBNÍMI ÚDAJI NEJSOU:

▪ OZNAČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ + VÝMĚRY

▪ IDENTIFIKACE A JINÉ ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

▪ UJEDNÁNÍ O PACHTOVNÉM

▪ jiné VĚCNÉ ÚDAJE ve smlouvě

49

C. Vymezení smluvních stran / 6

❖ VYMEZENÍ ÚČASTNÍKA SMLOUVY = ZÁSTUPCI FYZICKÉ OSOBY

➤ ZÁSTUPCI FYZICKÉ OSOBY

▪ ZMOCNĚNĚC = PLNÁ MOC

✓ UVEDENÍ JMÉNA / NÁZVU ZMOCNĚNCE

+ ODKAZU na plnou moc (DATUM)

✓ PLNÁ MOC musí být PŘILOŽENA ke smlouvě

▪ SPRÁVCE SPOLEČNÉ VĚCI / SMLUVNÍ ZÁSTUPCE

• u spoluvlastnictví

▪ ZÁKONNÝ ZÁSTUPCE = ze ZÁKONA nebo ROZHODNUTÍ

✓ RODIČ nezletilého vlastníka / přivolení soudu

✓ OPATROVNÍK vlastníka = osoby s omezením svéprávnosti / přivolení soudu

✓ PĚSTOUN nebo PORUČNÍK / soudní rozhodnutí

✓ INSOLVENČNÍ SPRÁVCE / soudní rozhodnutí

✓ SPRÁVCE POZŮSTALOSTI / soudní (notářské) rozhodnutí

50

C. Vymezení smluvních stran / 7

❖ VYMEZENÍ ÚČASTNÍKA SMLOUVY = PRÁVNICKÉ OSOBY

➤ ÚDAJI podle OBCHODNÍHO / JINÉHO REJSTŘÍKU

▪ FIRMA / NÁZEV

▪ IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO (IČO)

▪ SÍDLO

▪ IDENTIFIKACE ZÁPISU V REJSTŘÍKU / OR, SR

VHODNÉ

▪ údaj o ZÁPISU ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE DLE zákona o zemědělství / PACHTYŘ

➤ DALŠÍ ÚDAJE / ALTERNATIVNĚ

▪ DAŇOVÉ IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO (DIČ)

✓ právnická osoba nemá osobní údaje / není ochrana zpracování

51

© JUDr. Pavel Truxa 2025

17

C. Vymezení smluvních stran / 8

❖ **VYMEZENÍ ÚČASTNÍKA SMLOUVY = ZÁSTUPCI PRÁVNICKÉ OSOBY**

➤ **ZÁSTUPCE PRÁVNICKÉ OSOBY**

▪ STATUTÁRNÍ ZÁSTUPCE (zapsaný v rejstříku)

▪ PROKURISTA (zapsaný v rejstříku)

▪ JINÝ ZÁSTUPCE = ZAMĚSTNANEC (na základě pověření)

▪ ZMOCNĚNĚC / plná moc

▪ LIKVIDÁTOR / rozhodnutí společníků / soudní rozhodnutí

▪ EXEKUTOR / soudní rozhodnutí

▪ INSOLVENČNÍ SPRÁVCE / soudní rozhodnutí

➤ **NUTNO OZNAČIT POSTAVENÍ ZÁSTUPCE ve smlouvě**

52

C. Vymezení smluvních stran / 9

❖ **PRÁVNÍ ZPŮSOBILOST K UZAVŘENÍ SMLOUVY = FYZICKÁ OSOBA**

➤ **ZLETILOST ► ZÁKONNÝ ZÁSTUPCE**

➤ **NEOMEZENÁ SVĚPRÁVNOST**

➤ **NEOMEZENÉ NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM / pozemkem**

✓ EXEKUCE / VÝKON ROZHODNUTÍ

✓ INSOLVENCE

✓ SMLUVNÍ ZÁKAZ S NAKLÁDÁNÍM (ÚVĚRY, PŮJČKY ...)

➤ **JEDNÁNÍ VE SHODĚ**

▪ SPOLUVLASTNÍCI (VĚTŠINA)

▪ MANŽELÉ

✓ **PROHLÁŠENÍ O ZPŮSOBILOSTI propachtovatele ve smlouvě**

53

C. Vymezení smluvních stran / 10

❖ **DODRŽOVÁNÍ PRAVIDEL OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ (GDPR) = OBECNÉ NAŘÍZENÍ o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů ... + ZÁKONA 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů**

➤ **NUTNÉ dodržování PRAVIDEL ZPRACOVÁNÍ osobních údajů PŘI OZNAČOVÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN = FYZICKÝCH OSOB**

➤ **pachtýř jako SPRÁVCE osobních údajů**

➤ **AGENDA PACHTŮ (smlouvy, pomocné evidence, SW pro evidenci půdy, ...) = SOUBORY OSOBNÍCH ÚDAJŮ**

➤ **ÚČEL ZPRACOVÁNÍ osobních údajů = PROPACHTOVÁNÍ zemědělských pozemků za účelem zemědělské výroby**

➤ **V TEXTU SMLOUVY NENÍ NUTNÝ SOUHLAS SE ZPRACOVÁNÍM OSOBNÍCH ÚDAJŮ (MAXIMÁLNĚ INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ)**

54

© JUDr. Pavel Truxa 2025

18

C. Vymezení smluvních stran / 11

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

Pan/paní:
Dat. nar.:
Bytem:
IČO:
DIČ²:
Zapsaný/á v²:
(dále také jen „**Propachtovatel**“)
a
Firma/pan/paní:
Sídlem:
IČO:
DIČ:
Zapsaná v: obchodním rejstříku vedeném....., oddíl ..., vložka.....
Zastoupená:
(dále také jen „**Pachtýř**“)
(Propachtovatel a Pachtýř společně jen „**Smluvní strany**“ a samostatně také jako „**Smluvní strana**“)

55

C. Vymezení smluvních stran / 12

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

1. Propachtovatel
jméno, příjmení / název právnické osoby:
datum narození / IČO:
bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba podnikající):
zastoupený:
(dále jen jako „Propachtovatel“) na straně jedné
a
2. Pachtýř
jméno, příjmení / název právnické osoby:
datum narození / IČO:
bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba podnikající):
zastoupený:
(dále jen jako „Pachtýř“) na straně druhé

56

C. Vymezení smluvních stran / 13

(1), nar., bytem, PSČ:
(dále jen „Propachtovatel“);
(2), IČO:, se sídlem, PSČ:, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném, oddíl, vložka, zastoupená
(dále jen „Pachtýř“),
(Propachtovatel a Pachtýř společně dále jen jako „Strany“ a každý jednotlivě jen jako „Strana“).

57

C. Vymezení smluvních stran / 14

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE = SPOLUVLASTNÍCI

1. Propachtovatel

jméno, příjmení :
datum narození :
bydliště :

2. Propachtovatel

jméno, příjmení :
datum narození :
bydliště :

jako spoluvlastníci a propachtovatelé
(dále jen jako „Propachtovatel“) na straně jedné
a

Pachtýř

název právnické osoby:
IČO:
Sídlo:
zastoupený:
(dále jen jako „Pachtýř“) na straně druhé

58

C. Vymezení smluvních stran / 15

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE = MANŽELÉ

1. Propachtovatel

jméno, příjmení :
datum narození :

2. Propachtovatel

jméno, příjmení :
datum narození :

oba společně bytem :
jako manželé mající předmět pachtu ve společném jmění manželů a
propachtovatelé (dále jen jako „Propachtovatel“) na straně jedné
a

Pachtýř

firma právnické osoby:
IČO:
Sídlo:
zastoupený:
(dále jen jako „Pachtýř“) na straně druhé

59

C. Vymezení smluvních stran / 16

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE = OBEC

1. Propachtovatel

Obec
se sídlem obecního úřadu
IČO:
zastoupená starostou obce
(dále jen jako „Propachtovatel“) na straně jedné
a

2. Pachtýř

jméno, příjmení / název právnické osoby:
datum narození / IČO:
bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba
podnikající):
zastoupený:
(dále jen jako „Pachtýř“) na straně druhé

60

D. Prohlášení smluvních stran / 1

❖ ÚVODNÍ (UJIŠŤUJÍCÍ) PROHLÁŠENÍ (PREAMBULE)

✓ OBVYKLOST TEXTŮ

✓ „UVOZENÍ“ OBSAHU SMLOUVY

✓ NEJSOU NEZBYTNÁ

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Propachtovatel je vlastníkem pozemků (dále jen „Předmět Pachtu“), které hodlá propachtovat Pachtýři.

(B) Pachtýř má zájem o propachtování Předmětu Pachtu za podmínek stanovených touto Smlouvou.

61

D. Prohlášení smluvních stran / 2

❖ PROHLÁŠENÍ O ZPŮSOBILOSTI SMLUVNÍ STRANY

✓ K VĚCNÉ I PRÁVNÍ ZPŮSOBILOSTI UZAVŘÍT PACHTOVNÍ SMLOUVU

✓ MŮŽE BYT OBSAŽENO I NA KONCI SMLOUVY – OSTATNÍ / ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

PROHLÁŠENÍ OBOU SMLUVNÍCH STRAN

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

62

D. Prohlášení smluvních stran / 3

PROHLÁŠENÍ O ZPŮSOBILOSTI PROPACHTOVATELE

Propachtovatel prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost, která by mu znemožňovala uzavřít Smlouvu a že je **neomezeně oprávněn s Předmětem pachtu nakládat** včetně sjednání jeho pachtu. K Předmětu pachtu neexistují žádná zástavní, nájemní, pachtovní ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezovat či znemožňovat pachtýři výkon pachtu.

Propachtovatel prohlašuje, že je **výlučným vlastníkem / podílovým spoluvlastníkem *)** pozemku, že je **oprávněn ním bez omezení nakládat** a dát jej do dočasného užívání pachtýři.

Propachtovatel prohlašuje, že je **výhradním vlastníkem předmětu pachtu** a je oprávněn s ním volně disponovat, aniž by tím zasahoval do práv třetích osob nebo by se uzavřením smlouvy **dostal do rozporu s jinou svojí zákonnou či smluvní povinností.**

63

D. Prohlášení smluvních stran / 4

PROHLÁŠENÍ O ZPŮSOBILOSTI PACHTÝŘE

FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

Pachtýř prohlašuje, že je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.

64

D. Prohlášení smluvních stran / 5

PROHLÁŠENÍ O VLASTNICTVÍ POZEMKŮ

FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem / podílovým spoluvlastníkem pozemku:
parc. č., o výměře m², druh, zapsaného na LV č. vedeném pro katastrální území, obec, v katastru nemovitostí / v evidenci zjednodušeným způsobem vedeném Katastrálním úřadem, katastrální pracoviště, (dále jen „**Předmět pachtu**“).
Stav a specifické vlastnosti Předmětu pachtu jsou uvedeny v příloze č. této Smlouvy.

65

D. Prohlášení smluvních stran / 6

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

- (1) Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků:
a) pozemek č. parc. (druh pozemku),
b) pozemek č. parc. (druh pozemku),
vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, Katastrální pracoviště, na listu vlastnictví č....., pro obec a katastrální území (dále jen „**Předmět pachtu**“).
(2) Propachtovatel se zavazuje, že Pachtýři přenechá k užívání a požívání Předmět pachtu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.
- Propachtovatel prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. o výměře m², druh pozemku:, zemědělská kultura: a parc. č. o výměře, druh pozemku:, zemědělská kultura:....., zapsaných u Katastrálního úřadu pro kraj, katastrální pracoviště na listu vlastnictví č. (dále jen „**pozemky**“).

66

D. Prohlášení smluvních stran / 7

- Touto smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání (obhospodařování) zemědělské pozemky uvedené v čl. II a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné.
- Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem zemědělských pozemků a/nebo pozemků tvořících zemědělský půdní fond (nebo jednotlivého pozemku) včetně jejich zákonných součástí a příslušenství, které jsou uvedeny v příloze Smlouvy (dále jen „pozemky“). Tyto zemědělské pozemky tvoří předmět pachtu podle Smlouvy (dále také jako „Předmět pachtu“).
- Propachtovatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem Předmětu Pachtu a je oprávněn s ním volně disponovat, aniž by tím zasahoval do práv třetích osob nebo by se uzavřením Smlouvy dostal do rozporu s jinou svojí zákonnou či smluvní povinností.

67

D. Prohlášení smluvních stran / 8

PROHLÁŠENÍ O VLASTNOSTECH POZEMKŮ

ALTERNATIVNÍ FORMULACE

Propachtovatel prohlašuje, že na Předmětu Pachtu neváznou žádná zástavní, nájemní, pachtovní ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezovat či znemožňovat Pachtýři výkon Pachtu.

68

D. Prohlášení smluvních stran / 8

❖ UJIŠTĚNÍ O „VOLNOSTI“ POZEMKU VE SMLouvĚ

➤ PŘEDMĚT PACHTU:

POZEMEK, KTERÝ JE PRÁVNĚ A FAKTICKY VOLNÝ =>

- ✓ NENÍ předmětem žádné již UZAVŘENÉ UŽIVATELSKÉ SMLOUVY
- ✓ NENÍ k němu zřízeno žádné VĚCNÉ UŽÍVACÍ PRÁVO (služebnost) jiné osoby
- ✓ NENÍ k němu zřízeno žádné jiné SMLUVNÍ UŽÍVACÍ PRÁVO jiné osoby
- ✓ NENÍ OMEZEN V UŽÍVÁNÍ s pozemkem (výkon rozhodnutí, exekuce, insolvence)
- ✓ NENÍ FAKTICKY UŽÍVÁN jinou osobou (i bezesmluvně)
- ✓ NENÍ jiná faktická / právní PŘEKÁŽKA vzniku + konzumace pachtu

69

D. Prohlášení smluvních stran / 9

PROHLÁŠENÍ O ZPŮSOBILOSTI POZEMKU

- *Propachtovatel prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost, která by mu znemožňovala uzavřít Smlouvu a že je neomezeně oprávněn s Předmětem pachtu nakládat včetně sjednání jeho pachtu. K Předmětu pachtu **neexistují** žádná zástavní, nájemní, pachtovní ani jiná **práva** třetích osob, která by mohla **omezovat či znemožňovat pachtýři výkon pachtu**.*

70

D. Prohlášení smluvních stran / 10

❖ UZAVŘENÍ PACHTOVNÍ SMLOUVY S OBCÍ = SPECIFICKÁ ÚPRAVA

- nutný POSTUP dle § 39 odst. 1 ZÁKONA O OBCÍCH 128/2000 Sb.
- **OBEZ ZVEŘEJŇUJE** po dobu nejméně **15 dnů** před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na **ÚŘEDNÍ DESCE** obecního úřadu svůj **ZÁMĚR** majetek propachtovat (též způsobem v místě obvyklým)

aby se k němu mohli zájemci **VYJÁDŘIT**

a

PŘEDLOŽIT SVÉ NABÍDKY

71

D. Prohlášení smluvních stran / 11

❖ DOLOŽKA SPLNĚNÍ PODMÍNEK

- ✓ samostatné prohlášení obce **POD TEXTEM SMLOUVY**
- ✓ samostatné prohlášení obce **V TEXTU SMLOUVY**

NEVHODNÉ: SPOLEČNÉ PROHLÁŠENÍ smluvních stran

- ✓ **MOŽNÉ ZNĚNÍ DOLOŽEK** o splnění podmínek pro uzavření smlouvy

72

D. Prohlášení smluvních stran / 12

► ÚPLNÁ DOLOŽKA PODLE § 41 ODS. 1 ZÁKONA O OBCÍCH

Záměr propachtování pozemku/ů byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu [•] dne [•] a z úřední desky sejmut dne [•]. Záměr byl schválen zastupitelstvem obce na jeho [•]. zasedání dne [•] usnesením č. 00. Kopie zveřejněného záměru je přílohou této smlouvy. Smlouva byla schválena [•] na zasedání dne [•] usnesením č. [•]. Zákonné podmínky propachtování pozemku/ů byly splněny

► ZJEDNODUŠENÁ DOLOŽKA PODLE § 41 ODS. 1 ZÁKONA O OBCÍCH

Obec prohlašuje, že záměr propachtování pozemku/ů byl řádně zveřejněn a byly splněny ostatní podmínky dispozice s majetkem obce stanovené zákonem o obcích

73

E. Ujednání pachtu / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2332 / P
Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje **přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání** a pachtýř se zavazuje **platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.**

§ 2345 / ZP
(1) Je-li **propachtován zemědělský nebo lesní pozemek**, je ujednán zemědělský pacht.

§ 2202 / N
Předmět nájmu
(1) **Pronajmout lze věc nemovitou** i neužívatelnou věc movitou.
Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.
(2) **Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne**, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

74

E. Ujednání pachtu / 2

❖ VYJÁDŘENÍ PACHTU VE SMLouvĚ

► PACT = UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ propachtované věci

= DOČASNÉ UŽÍVACÍ PRÁVO k propachtované věci předpokládající AKTIVNÍ ČINNOST PACTÝŘE s cílem DOSAŽENÍ POŽITKU (UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ)

= užívání k HOSPODÁŘSKÉMU VYUŽITÍ za účelem VÝNOSU
PÍLÍ a ÚSILÍM = pachtýř se „pachtí“

- ✓ užívána je věc přinášející při řádném hospodaření výnos = PLODONOSNÁ VĚC
- ✓ PLODY (vzešlé / sklizené rostlinstvo, plody trvalých porostů)
- ✓ UŽITKY (podpachtovné / u podpachtu pozemku)
- ✓ pachtýř má zákonné PRÁVO PŘISVOJIT SI VEŠKERÝ VÝTĚŽEK z plodonosné věci (zemědělského pozemku)

75

E. Ujednání pachtu / 3

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. Propachtovatel touto Smlouvou a za podmínek zde uvedených se zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu uvedený v čl. I. této Smlouvy k dočasnému užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje platit včas a řádně pachtovné uvedené v čl. VI. této Smlouvy, jakož i plnit další touto Smlouvou sjednané povinnosti.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré výnosy ze zemědělské výroby na Předmětu pachtu po dobu trvání smlouvy náleží Pachtýři.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

▪ Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

76

E. Ujednání pachtu / 4

▪ 1. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemky uvedené v čl. I. Smlouvy a v Příloze (dále také předmět pachtu) k dočasnému užívání a požívání (pachtu) za účelem provozování zemědělské výroby pachtýřem, a to ode dne účinnosti Smlouvy (čl. VII.). Strany ujednávají, že ke vzniku pachtu není třeba fyzické předání a převzetí Předmětu pachtu.

2. Pachtýř přijímá Předmět pachtu do svého dočasného užívání a požívání, a to ve stavu, v jakém se ke dni uzavření Smlouvy fakticky nachází a v reálných hranicích, v jakých je dosud užíván. Pachtýř je oprávněn Předmět pachtu užívat jím zvoleným způsobem v souladu s účelovým určením pozemků, které jej tvoří a přivlastňovat si jejich plody, užitky a dále řádný i mimořádný výnos včetně poskytovaných dotací a obdobných plateb.

77

F. Vymezení předmětu pachtu / 1

❖ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

➤ VYMEZENÍ: § 1 ZÁKONA Č. 334/1992 SB. o ochraně zemědělského půdního fondu

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované:

✓ orná půda

✓ chmelnice

✓ vinice

✓ zahrady

✓ ovocné sady

✓ trvalé travní porosty

✓ půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není

= ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

78

F. Vymezení předmětu pachtu / 2

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND dále tvoří:

✓ RYBNÍKY s chovem ryb nebo vodní drůbeže

✓ NEZEMĚDĚLSKÁ PŮDA potřebná k zajišťování zemědělské výroby

- polní cesty
- pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy
- závlahové vodní nádrže
- odvodňovací příkopy
- hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou
- technická protierozní opatření apod.

79

F. Vymezení předmětu pachtu / 3

❖ VYMEZENÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU V KN

➤ KN :

➔ POZEMKOVÁ PARCELA (určitá část zemského povrchu)

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrada
- ovocný sad
- trvalý travní porost

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1822	10438	orná půda		zemědělský půdní fond

➤ EN :

➔ POZEMEK evidovaný ZJEDNODUŠENÝM ZPŮSOBEM V EN / původ pozemkový katastr / přiděl ... (před digitalizací)

Parcela	Díl	Typ	Výměra [m2]	Původní kat. území
1822			10438	

80

F. Vymezení předmětu pachtu / 4

❖ ZPŮSOB VYMEZENÍ PŘEDMĚTU PACHTU VE SMLouvĚ

➤ ÚDAJI PODLE KN

- KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VŽDY
- PARCELNÍ ČÍSLO VŽDY
- a dále ALTERNATIVNĚ / DISPOZITIVNĚ
- LIST VLASTNICTVÍ (LV)
- OZNAČENÍ DRUHU POZEMKU
- VÝMĚRA (pokud je nájemné sjednáno jako částka za 1 m2 / 1 ha pronajaté půdy)

➤ uvedení v TEXTU SMLOUVY nebo v PŘÍLOZE SMLOUVY (odkaz na přílohu v textu smlouvy)

➔ TISKY ze SW pro evidenci půdy

➔ jiné SEZNAMY identifikující předmět nájmu / pachtu

➔ kopie VÝPISŮ z listu vlastnictví

81

© JUDr. Pavel Truxa 2025

27

F. Vymezení předmětu pachtu / 5

❖ ALTERNATIVNÍ ZPŮSOBY VYMEZENÍ / 1

➤ určení pozemků podle DÍLŮ PŮDNÍCH BLOKŮ dle LPIS

- ✓ VEŘEJNÝ REGISTR PŮDY (LPIS) = evidence využití půdy podle uživatelských vztahů = informační systém veřejné správy
- ✓ ÚČEL LPIS = k ověřování správnosti údajů uvedených v žádosti, jejichž předmětem je dotace + další kontroly

➤ EVIDENČNÍ JEDNOTKY

1. PŮDNÍ BLOK = souvislá plocha zemědělsky obhospodařované půdy
2. DÍL PŮDNÍHO BLOKU = na něm VYKONÁVÁ vlastním jménem a na vlastní odpovědnost ZEMĚDĚLSKOU ČINNOST UŽIVATEL
 - ✓ je na ní evidován JEDEN DRUH zemědělské KULTURY
 - ✓ PROMĚNNOST DÍLŮ PŮDNÍCH BLOKŮ V ČASE

➤ OBSAHEM ČÁSTI POZEMKOVÝCH PARCEL DLE KN (řešení zbylých částí)

➤ NENÍ věcně STABILNÍ ZÁKLAD PRO SJEDNÁNÍ PŘEDMĚTU DLOUHODOBÉHO NÁJMU / PACHTU

- ✓ nezbytná PRŮBĚŽNÁ AKTUALIZACE obsahu smlouvy

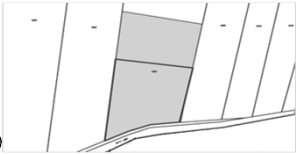
82

F. Vymezení předmětu pachtu / 6

❖ ALTERNATIVNÍ ZPŮSOBY VYMEZENÍ / 2

➤ vymezení JEN ČÁSTI POZEMKU

➔ ZÁKRESEM do snímku katastrální mapy (PŘÍLOHA smlouvy)



➔ DŮVOD POUŽITÍ:

- ✓ užívání JEN ČÁSTI PO
- ✓ PROPOJENÍ UŽÍVANÝCH POZEMKŮ
- ✓ ŘEŠENÍ SPORU MEZI ROVNODÍLNÝMI SPOLUVLASTNÍKY

➔ KOMBINOVANÝ SLOVNÍ POPIS + IDENTIFIKACE DLE KN u UŽIVATELSKY ODDĚLENÉ části pozemkové parcely

83

F. Vymezení předmětu pachtu / 7

❖ POPIS STAVU POZEMKU

✓ SLOVNÍ POPIS STAVU POZEMKU PŘI PŘEVZETÍ DO UŽÍVÁNÍ

- PŘÍMO V TEXTU SMLOUVY
- V PŘÍLOZE SMLOUVY
- V PŘEDÁVACÍM PROTOKOLU / ZÁPISU

je účelné pro POROVNÁNÍ STAVU při předání a při odevzdání (ukončení užívání z pohledu ZACHOVÁNÍ BONITY POZEMKU (nepoškození fyzikálních a chemických vlastností půdy)

✓ DOKUMENTACE STAVU POZEMKU PŘI PŘEVZETÍ DO UŽÍVÁNÍ

- ✓ odborné POSOUZENÍ
- ✓ MONITORING stavu půdy
- ✓ znalecký POSUDEK / hodnocení bonity
- ✓ ZPRÁVA o pedologickém průzkumu (ZOZPF)

= PŘÍLOHY smlouvy nebo předávacího protokolu

84

© JUDr. Pavel Truxa 2025

28

F. Vymezení předmětu pachtu / 8

➤ POPIS STAVU POZEMKU VE SMLouvĚ / PŘÍLOZE

Katastrální území	Parcela číslo	LV	Zdroj	Kultura	Celková výměra (ha)	Skutečný stav pozemku	Podíl vlast.	Celkové pachtovné (Kč)
Horní Dolní	1234	123	KN	orná	4320	trvalý travní porost	1/1	1728
Horní Dolní	1234	123	EN		4320	orná	1/1	1728

85

F. Vymezení předmětu pachtu / 9

❖ POZNÁMKY

➤ PŘEDMĚTEM PACHTU MŮŽE BÝT I JEN ČÁST POZEMKU

➤ PŘEDMĚTEM PACHTU NENÍ SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL k pozemku

- ✓ SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL NENÍ VĚC v právním slova smyslu
- ✓ OZNAČENÍ PODÍLŮ SPOLUVLASTNÍKŮ pouze
 - u VYMEZENÍ SPOLUVLASTNÍKŮ ve smlouvě
 - při VÝPOČTU PODÍLŮ NA PACHTOVNĚM

➤ POŽADAVEK URČITOSTI

- ✓ vymezení pozemků DOSTATEČNĚ URČITÝM ZPŮSOBEM (NEZAMĚNITELNOST)
- ✓ ALE NENÍ NUTNÉ, aby byly označeny tak, jak je to vyžadováno ustanovením katastrálního zákona

86

F. Vymezení předmětu pachtu / 10

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

(1) Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků:

a) pozemek č. parc. (druh pozemku),

b) pozemek č. parc. (druh pozemku),

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, Katastrální pracoviště, na listu vlastnictví č., pro obec a katastrální území (dále jen „Předmět pachtu“).

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ Propachtovatel je výlučným vlastníkem zemědělských pozemků, a to konkrétně :

Pozemek parc.č....., orná půda, o výměře

Pozemek parc.č....., orná půda, o výměře

vše katastrální území, obec, jak jsou tyto pozemky zapsány na LV č. . pro uvedené katastrální území u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště

87

F. Vymezení předmětu pachtu / 11

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - ODKAZ NA PŘÍLOHU

- *Příloha Smlouvy* zahrnující seznam propachtovaných pozemků, identifikaci pozemků, sjednání pachtovního a další ujednané skutečnosti (dále jen „Příloha“) je nedílnou součástí Smlouvy platnou vždy ve znění, které je Stranami naposledy podepsáno nebo ve znění, které naposledy pachtýř jednostranně (v souladu se Smlouvou) upraví a zašle propachtovateli způsobem ujednaným ve Smlouvě.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - ODKAZ NA GRAFICKOU PŘÍLOHU

- Propachtovatel tímto propachtuje Pachtýři Předmět Pachtu jako samostatný předmět užívání (dále jen „Pacht“). **Předmět Pachtu je zobrazen na půdorysném plánu**, který tvoří **Přílohu 1** (Plán a popis Předmětu Pachtu) této Smlouvy. Pachtýř si tímto propachtuje Předmět Pachtu od Propachtovatele, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

88

F. Vymezení předmětu pachtu / 12

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – OMEZENÍ VÝMĚRY A VÝJIMKY Z UŽÍVÁNÍ

1. *Pachtýř není povinen jednotlivý pozemek nebo jeho část užívat*, zejména není-li to možné či účelné např. z důvodu jeho podmačení nebo jiného uživatelského omezení či pedologického znehodnocení.
2. *Pachtýř je oprávněn ponechat pozemek ladem* nebo jej dočasně zatravnit v rámci systému střídání plodin nebo v rámci protierozních opatření. V těchto případech se nejedná o porušování Smlouvy pachtýřem.
3. *Předem sjednané omezení výměry plochy pozemku* užívané pachtýřem (neužívaná plocha) je uvedeno v Příloze (Užívaná výměra pozemku [ha]) a odečítá se od celkové výměry pozemku.

89

F. Vymezení předmětu pachtu / 13

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – STAV PŘEDMĚTU PACTU (POZEMKU/Ů)

- Strany shodně konstatují, že Předmět pachtu je **ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a požívání podle svého hospodářského určení**, jak je uvedeno v katastru nemovitostí a/nebo v evidenci půdy vedené podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství (LPIS) nebo evidenci jí v budoucnu nahrazující, a že pozemky jsou vhodné pro účely zemědělského pachtu podle Smlouvy.
- Pachtýř se seznámil se **stavem Předmětu pachtu**, přičemž obě smluvní strany konstatují, že **nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání**.
- Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se **stavem propachtovaných pozemků** a že jejich **stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu**.

90

F. Vymezení předmětu pachtu / 14

► **ALTERNATIVY – ZMĚNA POZEMKU V KN / LPIS**

- Strany ujednávají, že **vzejdou-li v průběhu pachtu ve známost nové skutečnosti o označení pozemků tvořících Předmět pachtu, jejich skutečné výměře, jejich hospodářském určení nebo o možném způsobu jejich užívání a požívání** (například digitalizací katastru nemovitostí) a bude třeba uvést obsah Smlouvy (Přílohy) do souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí a/nebo ve LPIS, má pachtýř právo Smlouvu podle těchto nových skutečností potřebným způsobem jednostranně aktualizovat formou vystavení nové Přílohy.

91

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2332 / P

Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje **přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání** a pachtýř se zavazuje **platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.**

§ 2345 / ZP

(1) Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.

§ 2213 / N

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.

92

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 2

❖ **ZPŮSOB VYJÁDŘENÍ**

- **ZÁKLADNÍ** = konstatování užívání a požívání pozemku:
- **ROZŠÍŘENÝ** = **PODROBNĚJŠÍ POPIŠ** způsobu užívání a požívání
 - ✓ **POŽADAVKY NA VYMEZENÍ**
 - URČITOST
 - OBECNOST / ŠIROKÝ ROZSAH VYMEZENÍ
 - SPLNITELNOST
 - ➔ **PODROBNĚJŠÍ VYMEZENÍ v ZÁJMU PACHTÝŘE**

93

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 3

❖ VYJÁDŘENÍ ÚČELU NÁJMU / PACHTU VE SMLOUVĚ

➤ ZEMĚDĚLSKÝ NÁJEM = DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ + BRANÍ UŽITKŮ

➤ PACHT = UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ propachtované věci

= DOČASNÉ UŽÍVACÍ PRÁVO k propachtované věci předpokládající AKTIVNÍ ČINNOST PACHTÝŘE s cílem DOSAŽENÍ POŽITKU (UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ)

= užívání k HOSPODÁŘSKÉMU VYUŽITÍ za účelem VÝNOSU PÍLÍ a ÚSILÍM = pachtýř se „pachtí“

✓ užívána je věc přinášející při řádném hospodaření výnos = PLODONOSNÁ VĚC

✓ PLODY (vzešlé / sklizené rostlinstvo, plody trvalých porostů)

✓ UŽITKY (podpachtovné / u podpachtu pozemku)

✓ pachtýř má zákonné PRÁVO PŘISVOJIT SI VEŠKERY VÝTĚŽEK z plodonosné věci (zemědělského pozemku)

94

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 4

❖ UJEDNÁNÍ ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ / POŽÍVÁNÍ nad rámec základní formulace

✓ popis ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ / požívání pozemku/ů nájemcem / pachtýřem

✓ povinnosti ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE

✓ odkaz na ZÁSADY / PRAVIDLA SPRÁVNÉ HOSPODÁŘSKÉ PRAXE

✓ dodržovat ZÁKAZ HOSPODÁŘSKÉ ČINNOSTI vyvolávající EROZI půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem

✓ odkaz na OCHRANU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

✓ POVOLENÉ PLODINY / ZAKÁZANÉ PLODINY

✓ STŘÍDÁNÍ PLODIN

✓ HNOJENÍ A ZAJIŠŤOVÁNÍ OCHRANY proti škůdcům a plevelům a jejich šíření

✓ jiné příkazy / zákazy / závazky ...

95

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 5

❖ UJEDNÁNÍ O STAVU POZEMKU PŘI VZNIKU / UKONČENÍ UŽÍVÁNÍ (PACHTU, NÁJMU)

✓ popis dohodnutého stavu pozemku/ů při odevzdání po pachtu / nájmu

96

© JUDr. Pavel Truxa 2025

32

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 6

❖ ZPŮSOB VYJÁDRĚNÍ

➤ ZÁKLADNÍ:

▪ Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

▪ Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

➤ ROZŠÍŘENÝ: = PODROBNĚJŠÍ POPIS způsobu užívání a požívání

✓ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ

▪ URČITOST

▪ OBECNOST / ŠIROKÝ ROZSAH VYMEZENÍ

▪ SPLNITELNOST

➔ PODROBNĚJŠÍ VYMEZENÍ v ZÁJMU PACTÝŘE

97

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 7

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. Propachtovatel touto Smlouvou a za podmínek zde uvedených se **zavazuje přenechat Pachtýři Předmět pachtu uvedený v čl. I. této Smlouvy k dočasnému užívání a požívání** a Pachtýř se zavazuje platit včas a řádně pachtovné uvedené v čl. VI. této Smlouvy, jakož i plnit další touto Smlouvou sjednané povinnosti.

2. Předmět pachtu je Pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření Pachtýře.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré výnosy ze zemědělské výroby na Předmětu pachtu po dobu trvání smlouvy náleží Pachtýři.

4. Pachtýř je oprávněn užívat a požívat Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře pouze k účelu sjednanému v článku II. této Smlouvy.

5. Smluvní strany sjednávají, že s Předmětem pachtu bude v souladu s účelem této Smlouvy nakládáno tak, že Pachtýř jej bude užívat k

98

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 8

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři předmět pachtu k **dočasnému užívání a požívání** a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

▪ Předmět pachtu je pachtýři **přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře** a pachtýř tyto pozemky do užívání přijímá.

▪ Pachtýř je oprávněn touto smlouvou propachtované pozemky užívat jen k provozování zemědělské výroby.

99

© JUDr. Pavel Truxa 2025

33

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 9

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - POZITIVNÍ

VÝČET POVOLENÉHO ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ POZEMKU

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře, a to k pěstování plodin*

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – NEGATIVNÍ

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY KROMĚ ...

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře s výjimkou pěstování plodin ...*

10

0

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 10

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – PŘÍKLADNÉ VYMEZENÍ

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY ZEJMÉNA ...

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře, a zejména k ...*

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – ÚPLNÉ VYMEZENÍ

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY ZAHRNÚJÍCÍ ...

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře zahrnujícího ...*

10

1

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 11

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - SE ZÁKAZEM

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY, KDYŽ PACHTÝŘ NESMÍ POZEMEK UŽÍVAT K ...

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře ... Pachtýř nesmí pozemek užívat a požívat k ...*

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - S PŘÍKAZEM

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY, KDYŽ PACHTÝŘ JE POVINEN POZEMEK URČENÝM ZPŮSOBEM

▪ *Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře ... Pachtýř je povinen pozemek užívat a požívat k ... a při užívání a požívání činit tyto úkony ... (formulace povinností při užívání / požívání určené vlastníkem)*

10

2

G. Ujednání účelu pachtu – způsobu užívání pozemků / 12

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – S VYLOUČENÍM POVINNOSTI UŽÍVAT

UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ ZA ÚČELEM ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY, KDYŽ PACHTÝŘ NENÍ POVINEN POZEMEK UŽÍVAT K ...

▪ Předmět pachtu je pachtýři přenecháván za účelem zemědělského hospodaření pachtýře ...

Pachtýř není povinen pozemek užívat a požívat k ...

10

3

H. Ujednání budoucích změn pachtu / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2334

Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo **změní-li hospodářské určení věci**, anebo **způsob jejího užívání** nebo **požívání** bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

§ 2220

(1) Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

(2) Proveďte-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, **uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá**, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel **nájem vypovědět bez výpovědní doby**.

104

H. Ujednání budoucích změn pachtu / 2

❖ DRUHY ZMĚN PACHTU

✓ ZMĚNA HOSPODÁŘSKÉHO URČENÍ VĚCI (POZEMKU)

▪ ZMĚNA KULTURY

▪ ZMĚNA DRUHU POZEMKU

✓ ZMĚNA ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ NEBO POŽÍVÁNÍ VĚCI (POZEMKU)

▪ NEDODRŽENÍ / PŘEKROČENÍ sjednaného ÚČELU / ZPŮSOBU užívání

▪ UŽÍVÁNÍ / POŽÍVÁNÍ POZEMKU V ROZPORU S JEHO HOSPODÁŘSKÝM URČENÍM

→ VŽDY JE NUTNÝ PŘEDCHOZÍHO SOUHLAS PROPACHTOVATELE

10

5

H. Ujednání budoucích změn pachtu / 3

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. *Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele vysazovat na předmětu pachtu či kterékolí jeho části trvalé porosty, činit kroky směřující ke změně druhu zemědělské kultury nebo hospodářského určení Předmětu pachtu či kterékolí jeho částí (pozemku), a nesmí svým konáním či nekonáním zhoršit kvalitu Předmětu pachtu či kterékolí jeho částí (pozemku) (např. zhoršením kvality půdy, neudržováním či neobděláváním Předmětu pachtu apod.)*

2. *Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na Předmětu pachtu.*

10

6

H. Ujednání budoucích změn pachtu / 4

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ *Pachtýř je oprávněn dočasně měnit kultury zemědělských pozemků, zřizovat na nich stavby bez základů pevně spojených se zemí (například ohrady, krmíště, napajedla apod.) jakož i na nich zřizovat jiná zařízení obvyklá při provozování zemědělské výroby. Ke dni skončení pachtu je pachtýř povinen tyto stavby či zařízení odstranit, nedohodne-li se s propachtovatelem jinak. Jiné změny užívání a požívání předmětu pachtu je pachtýř oprávněn učinit na základě písemného souhlasu propachtovatele.*

▪ *Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na Předmětu pachtu. Pachtýř je oprávněn v rámci užívání a požívání předmětu pachtu v souladu s potřebami svého podnikání či jiné činnosti měnit kultury propachtovaných zemědělských pozemků (z orné půdy na trvalé travní porosty a opačně), zřizovat na předmětu pachtu stavby bez základů pevně spojených se zemí (například ohrady, krmíště, napajedla apod.) jakož i na něm zřizovat podle své potřeby jiná zařízení obvyklá při provozování zemědělské výroby, např. polní hnojiště zpevněná či nezpevněná, skládky slámy, siláže nebo senáže. Po ukončení pachtu je pachtýř povinen tyto stavby či zařízení odstranit, nedohodne-li se s propachtovatelem jinak. Jiné změny užívání a požívání předmětu pachtu je pachtýř oprávněn učinit na základě písemného souhlasu propachtovatele.*

10

7

I. Ujednání o předání předmětu pachtu / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2332 / P

(1) Pachtovní smlouvou se **propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc** k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

§ 2205 / N

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

a) **přenechat věc nájemci** tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,

§ 2206

(1) **Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době**, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.

(2) **Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.**

108

© JUDr. Pavel Truxa 2025

36

I. Ujednání o předání předmětu pachtu / 2

❖ PŘEDÁNÍ POZEMKU DO PACTHU PROPACHTOVATELEM

➤ PACHTOVNÍ SMLOUVA PROPACHTOVATELE ZAVAZUJE

✓ PŘENECHAT POZEMEK PACTÝŘI tak, aby jej mohl užívat a požívat k ujednanému nebo obvyklému účelu = POZEMEK PŘEDAT

➤ PROPACHTOVATEL PŘEDÁ PACTÝŘI POZEMEK V UJEDNANÉ DOBĚ, jinak v DEN NÁSLEDUJÍCÍ poté, co jej o to PACTÝŘ POŽÁDÁ

✓ UJEDNÁNÍ V PACHTOVNÍ SMLOUVĚ o způsobu předání

✓ VYZVA / PÍSEMNĚ (pokud nebude ujednáno odevzdání ve smlouvě)

✓ SMLUVNÍ VZNIK PACTHU až ODEVZDÁNÍM POZEMKU (ve smlouvě)

109

I. Ujednání o předání předmětu pachtu / 3

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ **Propachtovatel se zavazuje předat** pachtýři předmět pachtu nejpozději první den trvání pachtu.

▪ **Propachtovatel se zavazuje předat** pachtýři předmět pachtu k 1.10.2000.

▪ **Propachtovatel se zavazuje předat** pachtýři předmět pachtu v den následující poté, co jej o to pachtýř písemně požádá.

▪ Pachtýř poskytne propachtovateli k **předání** předmětu pachtu potřebnou součinnost.

▪ Strany ujednávají, že ke vzniku pachtu není třeba fyzické **předání a převzetí Předmětu pachtu**.

▪ Propachtovatel **předal Pachtýři Předmět pachtu** při uzavření této smlouvy.

110

I. Ujednání o předání předmětu pachtu / 4

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – PEDOLOGICKÝ PRŮZKUM

▪ Smluvní strany se dohodly, že před zahájením užívání a požívání Předmětu pachtu Pachtýřem dle této Smlouvy a po jeho skončení **bude proveden podrobný pedologický průzkum** odbornou osobou (pedologem) způsobem stanoveným Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i."

Pedologický průzkum zajistí propachtovatel / pachtýř v době před vznikem pachtu / ve lhůtě 30 dnů přede dnem skončení pachtu.

Náklady na pedologický průzkum ponese propachtovatel / pachtýř / smluvní strany rovným dílem / přede dnem vzniku pachtu propachtovatel – ke dni ukončení pachtu pachtýř.

Pokud bude porovnáním obou provedených pedologických průzkumů zjištěno objektivní podstatné snížení bonity předmětu pachtu nebo jeho části, je pachtýř povinen nahradit propachtovateli způsobenou škodu / přijmout opatření k nápravě stavu ...

Zprávy o pedologickém průzkumu jsou po svém zhotovení nedílnou přílohou smlouvy.

111

J. Zápis pachtu do katastru nemovitostí / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2333

Je-li **propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, запиše se do veřejného seznamu i pachtovní právo**, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci.

112

J. Zápis pachtu do katastru nemovitostí / 2

❖ ZÁPIS NÁJMU / PACHTU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

✓ ZÁVAZEK PRONAJÍMATELE / propachtovatele k takovému zápisu

+

ZÁVAZEK PACHTÝŘE k součinnosti

✓ právo nájemce / pachtýře **PODAT TAKOVÝ NÁVRH** + zmocnění propachtovatelem

✓ závazek pronajímatele / propachtovatele k **SOUČINNOSTI** s nájemcem / pachtýřem

113

H. Ujednání budoucích změn pachtu / 3

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ *Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř dle vlastního uvážení a na vlastní náklady podal návrh na zápis pachtovního práva vzniklého na základě této smlouvy do katastru nemovitostí (veřejného seznamu) a zavazuje se poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost. Výmaz takto zapsaného pachtovního práva může být proveden pouze na základě ukončení pachtovního vztahu nebo písemné dohody smluvních stran.*

▪ *Pacht podle této Smlouvy může být zapsán do katastru nemovitostí výlučně ze strany Propachtovatele či na návrh Pachtýře odsouhlasený Propachtovatelem. Pachtýř však není oprávněn domáhat se po celou dobu trvání Pachtu podle této Smlouvy zápisu Pachtu do katastru nemovitostí.*

114

K. NE/Souhlas s podpachtem / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2334 / P

Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

§ 2215 / N

(3) Uživací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

115

K. NE/Souhlas s podpachtem / 2

❖ PŘEDCHOZÍ SOUHLAS PROPACHTOVATELE / PRÁVA PACTÝŘE

➔ PRÁVO PODPACHTU či jiného UŽÍVACÍHO PRÁVA pro třetí osobu (SOUHLAS)

✓ sjednání ve smlouvě vhodné (z hlediska budoucnosti)

✓ jasné vyjádření podmínek přenechání pozemku třetí osobě

116

K. NE/Souhlas s podpachtem / 3

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

Pachtýř je oprávněn po dobu trvání pachtu uvedenou v čl. VI. této Smlouvy propachtovat (podpropachtovat) nebo přenechat Předmět pachtu k užívání třetí osobě, k čemuž Propachtovatel dává podpisem této Smlouvy souhlas. V takovém případě Pachtýř odpovídá Propachtovateli za jednání této třetí osoby, jako kdyby Předmět pachtu nebo kteroukoli jeho část užíval a požíval sám.

.

117

K. NE/Souhlas s podpachtem / 4

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - ZÁKAZ

- *Pachtýř je oprávněn přenechat předmět pachtu nebo jeho část do podpachtu nebo jiného užívání a požívání jiné osobě **pouze s propachtovatelovým předchozím souhlasem.***

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – SOUHLAS

- *Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř po dobu trvání pachtu předmět pachtu nebo jeho část přenechal jinému uživateli do podpachtu nebo jiného užívání a požívání.*
- *Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř po dobu trvání pachtu předmět pachtu nebo jeho část, zejména v případech směny užívání pozemků za účelem optimalizace jejich užívání do provedení pozemkové úpravy, přenechal jinému uživateli do podpachtu (či výpůjčky) oproti podpachtu (výpůjčce) jiných pozemků. V jiných případech je oprávněn dát předmět pachtu nebo jeho část do užívání třetí osobě na základě písemného souhlasu propachtovatele.*

118

K. NE/Souhlas s podpachtem / 5

- *Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř předmět pachtu nebo jeho část (zejména v případech dočasné směny užívání zemědělských pozemků za účelem optimalizace jejich užívání do provedení pozemkové úpravy) přenechal do užívání jinému uživateli (zemědělskému podnikateli), a to zpravidla oproti užívání jiných zemědělských pozemků. V jiných případech je pachtýř oprávněn dát předmět pachtu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu propachtovatele.*

119

L. Ujednání doby pachtu / 1

§ 2204 / N

(1) Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

(2) Ujednávají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

§ 2226 / N

(1) Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.

(2) Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

§ 2227 / N

Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednaný, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

120

L. Ujednání doby pachtu / 2

❖ VYMEZENÍ DOBY UŽÍVÁNÍ VE SMLOUVĚ

➤ užívání (pacht) je vždy DOČASNÉ

➤ URČENÍ OKAMŽIKU VZNIKU PACHTU / NÁJMU v textu smlouvy

- ✓ UZAVŘENÍM SMLOUVY
 - PODPISEM smluvních stran
 - podpisem smlouvy dostatečným počet spoluvlastníků (50+, 2/3, 100%)
- ✓ URČITÝM DATEM uvedeným ve smlouvě
- ✓ FAKTICKÝM ODEVZDÁNÍM POZEMKU DO DRŽBY UŽIVATELE
 - PROTOKOL O PŘEDÁNÍ

121

L. Ujednání doby pachtu / 3

❖ ČASOVÉ UJEDNÁNÍ pachtu

➔ na dobu NEURČITOU

➔ na dobu URČITOU

➤ ujednání o době užívání NEPOVINNÉ – platí FIKCE DOBY NEUČITÉ

- ✓ Je-li **PACHT** ÚSTNĚ (NE PÍSEMNĚ) ujednán na DOBU DELŠÍ NEŽ DVA ROKY = **PACHT** byl ujednán na **DOBU NEURČITOU** (DOMNĚNKA)

➤ **MOŽNO SJEDNAT pacht na 50 LET § 2204/2 NOZ (NÁJEM):**
Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než **padesát let**, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou

122

L. Ujednání doby pachtu / 4

❖ SMLUVNÍ AUTOMATICKÉ PRODLUŽOVÁNÍ PACHTU NA DOBU URČITOU

➤ DOHODA O „AUTOMATICKÉM“ PRODLOUŽENÍ DOBY URČITÉ TRVÁNÍ PACHTU

- ➔ o STEJNOU DOBU jako byla sjednána doba určitá
- ➔ o JINÝ POČET LET
- ➔ lze OPAKOVAT / bez omezení

✓ požadavek na URČITOST FORMULACE

✓ podle § 2221 NOZ tímto ujednáním NEMUSÍ BÝT nový vlastník / propachtovatel VÁZÁN

123

© JUDr. Pavel Truxa 2025

41

L. Ujednání doby pachtu / 5

❖ ODLOŽENÍ DOBY VZNIKU PACTHU

= POZDĚJŠÍ / ODLOŽENÁ ÚČINNOST smlouvy

➤ UJEDNÁNÍ O OKAMŽIKU VZNIKU PACTHU PO UZAVŘENÍ SMLOUVY
(ÚČINNOST SMLOUVY JE POZDĚJŠÍ NEŽ PLATNOST)

➤ SITUACE:

✓ pozemek JE PŘEDMĚTEM DOBÍHAJÍCÍHO UŽIVATELSKÉHO VZTAHU (NÁMU, PACTHU) = je VE VÝPOVĚDI"

✓ dojde k ZÁKONÉMU ZÁNIKU UŽIVATELSKÉHO VZTAHU = POZEMKOVÉ ÚPRAVY

✓ JINÁ PŘEKÁŽKA BRÁNÍ okamžitému vzniku pachtu

➤ BEZ ČASOVÉHO OMEZENÍ do budoucna

124

L. Ujednání doby pachtu / 6

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY – DOBA NEURČITÁ

Pacht dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou od

Pacht dle této Smlouvy lze vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou měsíců/let tak, aby skončil ke konci pachtovního období specifikovaného v čl. VI. této Smlouvy.

Ustanoveními tohoto článku Smlouvy nejsou dotčena ustanovení § 2228, 2232 a 2334 Občanského zákoníku.

.

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY – DOBA URČITÁ

Pacht dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou od do

12
5

L. Ujednání doby pachtu / 7

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA NEURČITÁ

Tento pacht se sjednává na dobu neurčitou.

Pacht se sjednává na dobu neurčitou s účinností od [•].

Pacht se uzavírá na dobu neurčitou.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA URČITÁ

Pacht je sjednán na dobu určitou, a to od do tj., na dobu let.

DOBA TRVÁNÍ PACTHU

Pacht se sjednává na dobu určitou od (dále jen „Den zahájení Pachtu“) do (dále jen „Den skončení Pachtu“).

12
6

L. Ujednání doby pachtu / 8

- Pacht se ujednává **na dobu [·] ****) tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem je období od 1. října do 30. září následujícího roku. Pokud z agrotechnických nebo jiných vážných důvodů nebude možno sklídit polní plodiny nebo zemědělské porosty nacházející se na zemědělských pozemcích nebo jeho části do konce posledního pachtovního roku trvání pachtu, prodlužuje se doba pachtu do doby jejich sklizně, nejdéle do 31. prosince. Pachtýř informuje propachtovatele na jeho žádost o předpokládané době sklizně a ukončení pachtu.
- Pacht se ujednává **na dobu 1 roku / 2 let / 3 let / 4 let / 5 let / 6 let / 7 let ****) tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem je období od 1. října do 30. září následujícího roku.

12

7

L. Ujednání doby pachtu / 9

► **ALTERNATIVNÍ FORMULACE – NE/PRODLOUŽENÍ PACTU PROPACTOVATELEM**

- Pacht se ujednává na dobu [·] tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pokud **propachtovatel nesdělí pachtýři** do [·] měsíců přede dnem uplynutí sjednané doby pachtu, že **nechce trvání pachtu dále prodloužit, prodlužuje se doba pachtu** do [·] / na do dalších [·] let.
- Pacht se ujednává na dobu [·] tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pokud **propachtovatel sdělí pachtýři** do [·] měsíců přede dnem uplynutí sjednané doby pachtu, že **nechce trvání pachtu dále prodloužit, pacht končí** uplynutím ujednané doby. **V opačném případě** se doba pachtu prodlužuje do [·] / na do dalších [·] let.

12

8

L. Ujednání doby pachtu / 10

► **ALTERNATIVNÍ FORMULACE – NE/PRODLOUŽENÍ PACTU PACTÝŘEM**

- Pacht se ujednává na dobu [·] tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pokud **pachtýř nesdělí propachtovateli** do [·] měsíců přede dnem uplynutí sjednané doby pachtu, že **nechce trvání pachtu dále prodloužit, prodlužuje se doba pachtu** do [·] / na do dalších [·] let.
- Pacht se ujednává na dobu [·] tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pokud **pachtýř nesdělí propachtovateli** do [·] měsíců přede dnem uplynutí sjednané doby pachtu, že **chce trvání pachtu dále prodloužit, pacht končí** uplynutím ujednané doby. **V opačném případě** se doba pachtu prodlužuje do [·] / na do dalších [·] let.

12

9

L. Ujednání doby pachtu / 11

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – ODLOŽENÍ VZNIKU PACHTU

▪ *Platnost smlouvy je ujednána dnem jejího podpisu smluvními stranami.*

Účinnost smlouvy a den vzniku pachtu nastává dnem [-]

▪ *Platnost a účinnost smlouvy je ujednána dnem jejího podpisu smluvními stranami.*

Účinnost smlouvy a den vzniku pachtu nastává 1.10 kalendářního roku, ve kterém bude ukončen dosavadní užívatelský vztah třetí osoby k předmětu pachtu.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – ODLOŽENÍ VZNIKU PACHTU PŘI POZEMKOVÉ ÚPRAVĚ

▪ *Platnost smlouvy je ujednána dnem jejího podpisu smluvními stranami.*

Účinnost smlouvy a den vzniku pachtu nastává 1.10 kalendářního roku, ve kterém nabude účinnosti rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů nebo adekvátní ustanovení právního předpisu jej nahrazujícího.

13

0

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2338 / P

Je-li pacht ujednán alespoň na dobu tří let, může strana vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, **prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednán**; jinak pacht skončí v původně ujednané době.

§ 2339 / P

(1) Pacht ujednán na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.

(2) Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od **1. října do 30. září** následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

131

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 2

§ 2345 / P

(2) Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.

§ 2347 / ZP

Pacht ujednán na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.

§ 2229 / N

Nájem ujednán na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.

§ 2231 / N

(2) Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

132

© JUDr. Pavel Truxa 2025

44

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 3

❖ MOŽNOSTI SMLUVNÍHO UJEDNÁNÍ UKONČENÍ UŽÍVÁNÍ

DU = doba určitá
DN = doba neurčitá
= ujednání :

- DOBY TRVÁNÍ NÁJMU / PACHTU (DU)
- MOŽNOSTI VÝPOVĚDI NÁJMU / PACHTU (DU)
- ODCHYLNÉ VÝPOVĚDNÍ LHŮTY / DOBY (DN)
- ODCHYLNÉHO BĚHU VÝPOVĚDNÍ LHŮTY / DOBY (DN)
 - ✓ počátek běhu / konec běhu
- VLASTNÍCH VÝPOVĚDNÍCH DŮVODŮ (DN)
- VYLOUČENÍ ZÁKONNÝCH VÝPOVĚDNÍCH DŮVODŮ / výpověď bez výpovědní doby (PACHT)

133

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 4

❖ UKONČENÍ PACHTU

- DOHODOU účastníků užívatelského vztahu
- JEDNOSTRANNÝM PRÁVNÍM JEDNÁNÍM smluvní strany
 - ➔ VÝPOVĚĎ
 - + UPLYNUTÍ VÝPOVĚDNÍ LHŮTY / DOBY
 - ➔ ODSTOUPENÍ / zemědělský nájem
 - ➔ VÝPOVĚĎ BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY / zemědělský pacht
- UPLYNUTÍM ČASU / UŽÍVÁNÍ NA DOBU URČITOU

134

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 5

❖ UKONČENÍ PACHTU / NÁJMU NA DOBU NEURČITOU

- PACT KONČÍ
 - ➔ DOHODOU / PÍSEMNOU je-li písemná smlouva
 - ➔ VÝPOVĚDÍ s VÝPOVĚDNÍ DOBOU
 - ✓ sjednanou nebo zákonnou dobou (dvanáctiměsíční výpovědní doba končící koncem pachtovního roku)
 - ✓ PACTOVNÍ ROK = období od 1. října do 30. září následujícího roku (ZEMĚDĚLSKÝ PACT)
 - ➔ VÝPOVĚDÍ BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY (SANKČNÍ)

135

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 6

❖ UKONČENÍ PACTU NA DOBU URČITOU VÝPOVĚDÍ

➤ PACT - LZE SMLUVNĚ SJEDNAT MOŽNOST VÝPOVĚDI PACTU NA DOBU URČITOU

✓ MUSÍ BÝT UJEDNÁNO:

▪ MOŽNOST VÝPOVĚDI

▪ výpovědní DOBA – DÉLKA + BĚH

▪ výpovědní DŮVODY

= NELZE vypovědět BEZDŮVODNĚ

✓ PŘI NEDODRŽENÍ OBSAHU = NEPLATNÉ UJEDNÁNÍ

136

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 7

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY – DOBA NEURČITÁ

Pacht dle této Smlouvy lze vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou měsíců/let tak, aby skončil ke konci pachtovního období specifikovaného v čl. VI. této Smlouvy.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA NEURČITÁ

▪ Smluvní strany sjednávají, že případnou výpověď je nutné podat písemně, vždy k 1. říjnu běžného roku a končí ke stejnému datu následujícího roku.

▪ Výpověď lze podat pouze ke konci pachtovního roku, tj. k 30. září.

▪ 14.1 Propachtovatel může tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou (.....) dnů, která začne běžet ode dne doručení výpovědi Pachtýři.

14.2 Pachtýř může tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou (.....) dnů, která začne běžet ode dne doručení výpovědi Propachtovateli.

13
7

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 9

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA NEURČITÁ

▪ Pacht může dohodou nebo výpovědí zaniknout i jen k části Předmětu pachtu, pokud jej tvoří více než jeden pozemek.

▪ Pokud z agrotechnických nebo jiných vážných provozních důvodů nebude možno sklídit polní plodiny nebo zemědělské porosty, nacházející se na Předmětu pachtu nebo jeho části, do konce posledního pachtovního roku trvání pachtu, **prodlužuje se doba pachtu** do doby jejich sklizně, nejdéle do [•]. Pachtýř informuje propachtovatele na jeho žádost o předpokládané době sklizně a ukončení pachtu.

13
8

M. Ujednání možností ukončení pachtu / 8

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA URČITÁ

Pacht dle této Smlouvy se sjednává **na dobu určitou** od do

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – DOBA URČITÁ - VÝPOVĚĎ

Propachtovatel i Pachtýř mohou tuto smlouvu ukončit i před uplynutím ujednané doby, na níž je pacht sjednán, a to výpovědí ve výpovědní době o délce měsíců, a to z těchto výpovědních důvodů:

a. Na straně propachtovatele: ...

b. Na straně pachtýře. ...

13

9

N. Ujednání výše pachtovného / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2340 / P

Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval; plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok.

§ 2217 / N

(1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.

§ 2248 / N

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.

140

N. Ujednání výše pachtovného / 2

❖ PACHTOVNÉ

► ÚPLATNOST PACHTU (bezplatnost = výpůjčka)

► VÝŠE PACHTOVNÉHO

→ podle SMLOUVY

→ podle ZÁKONA / NENÍ-LI UJEDNÁNO / JE-LI SPORNÉ

✓ NESJEDNANÉ = PACHTOVNÉ OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE

= V DOBĚ UZAVŘENÍ smlouvy s PŘIHLÉDNUTÍM K PACHTOVNÉMU za UŽÍVÁNÍ OBDOBNÝCH POZEMKŮ ZA OBDOBNÝCH PODMÍNEK

✓ ZNALECKÝ POSUDEK / zákon o oceňování majetku

✓ ODBORNÉ OCENĚNÍ

✓ ÚPLATA JINAK ZJIŠTĚNÁ

141

N. Ujednání výše pachtovného / 3

❖ FORMY PACHTOVNÉHO

- PENĚŽITÉ (Kč nebo EUR)
- NATURÁLNÍ (vymezení věcného plnění s přepočtem na peníze)
- POMĚRNÁ ČÁST VÝNOSU / úprava pachtu smluvně KOMBINOVANÉ (částečně peněžité, částečně naturální)
- ZAPOČTENÍM (na jiní plnění / pohledávky)

➤ ÚPLATA = PACHTOVNÉ
NE CENA !!!

142

N. Ujednání výše pachtovného / 4

❖ ZPŮSOBY UJEDNÁNÍ PACHTOVNÉHO

- FIXNÍ PACHTOVNÉ / NÁJEMNÉ (ve smlouvě uvedena částka nebo její výpočet) = ZÁSADA
 - ✓ JEDNOSLOŽKOVÉ PACHTOVNÉ
 - ✓ VÍCESLOŽKOVÉ PACHTOVNÉ
 - ➔ ZÁKLADNÍ PACHTOVNÉ / za 1 m2 – 1 ha / rok
 - +
 - ➔ NAVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO / PŘÍPLATKY (ODLIŠENÍ)
 - dle zvolené DOBY URČITÉ
 - dle délky VÝPOVĚDNÍ DOBY
 - jiné konkrétní kritérium navýšení
 - ➔ PŘÍPLATEK VE VÝŠI DANÉ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

143

N. Ujednání výše pachtovného / 5

❖ PROMĚNNÉ PACHTOVNÉ=VÝJIMKA

- = ZÁKLADNÍ PACHTOVNÉ
- + MIMOŘÁDNÉ PACHTOVNÉ

➤ FORMA UJEDNÁNÍ MIMOŘÁDNÉHO PACHTOVNÉHO ad hoc JEDNOSTRANNÉ ROZHODNUTÍ uživatele

- ve vlastní SMLOUVĚ / ZPŮSOB URČENÍ
- ročními DODATKY smlouvy = FIXNÍ
- JEDNORÁZOVÉ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ O PLATBĚ
 - ✓ OZNÁMENÍ O VYUŽITÍ PRAVA NÁJEMCEM / PACHTÝŘEM
 - ✓ DŮLEŽITÁ IDENTIFIKACE PLATBY
 - ✓ PŘÍPADNÉ DODATEČNÉ ZHOJENÍ AD HOC DODATKEM

144

N. Ujednání výše pachtovného / 6

❖ URČENÍ VÝŠE PACHTOVNÉHO

➤ PEVNOU SMLUVENOU ČÁSTKOU

➤ SMLUVENÝM VÝPOČTEM

- ✓ JEDNOTKOVÉ PACHTOVNÉ * VÝMĚRA
- ✓ PROCENTEM ZE ZÁKLADU (BPEJ, cena obvyklá ...)
 - vyhláška č. 227/2018 Sb. ze dne 4. října 2018, kterou se stanoví charakteristika BPEJ a postup pro jejich vedení a aktualizaci v platném znění
- ✓ Z PRŮMĚRNÉ ZÁKLADNÍ CENY ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU
 - vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s PŘÍRAZENÝMI PRŮMĚRNÝMI ZÁKLADNÍMI CENAMI zemědělských pozemků v platném znění)
- ✓ POŽADAVEK URČITOSTI ujednání PACHTOVNÉHO

145

N. Ujednání výše pachtovného / 7

❖ VALORIZAČNÍ DOLOŽKA

➤ smluvní ujednání

➤ zákonná úprava MOŽNOSTI ZVÝŠOVÁNÍ PACHTOVNÉHO = VALORIZAČNÍ DOLOŽKA

➤ LINEÁRNÍ NAVYŠOVÁNÍ PACHTOVNÉHO (každý rok stejný nárůst)

- ✓ plánovitost
- ✓ předvídatelnost
- ✓ vyloučení inflačních výkyvů
- ✓ bez nutnosti notifikovat výpočet nové výše úplaty

146

N. Ujednání výše pachtovného / 8

❖ INFLAČNÍ DOLOŽKA

➤ smluvní ujednání

➤ výslovná úprava INFLAČNÍ DOLOŽKY v NOZ neexistuje / NENÍ ZAKÁZÁNA (použití § 2248 NOZ)

- ✓ VHODNÁ u dlouhodobých NÁJMU / PACHTŮ / valorizace úplaty za užívání
- ✓ nutno zvážit ZPŮSOB URČENÍ a důsledky do budoucna (výhodnost a očekávané navýšení pachtovného při uvažované budoucí míře inflace)
- ✓ zpravidla odvozována od MÍRY INFLACE (INDEX)
 - podle spotřebního koše určeného ČSÚ
 - neodpovídá segmentu úplat za užívání majetku

147

© JUDr. Pavel Truxa 2025

49

N. Ujednání výše pachtovného / 9

✓ možné VARIANTY:

▪ každoroční navýšení

▪ v delším období

▪ při překročení ujednané výše inflace (překročí – li míra inflace ...% = pojistka)

▪ právo propachtovatele / využije – nevyžije

✓ VÝPOČET:

▪ ze STEJNÉHO ZÁKLADU s přirůstáním míry inflace

▪ KUMULATIVNÍ (výpočet pro jeden rok = základu pro výpočet dalšího roku)

✓ UPLATNĚNÍ:

▪ AUTOMATICKÉ

▪ NA VÝZVU PROPACHTOVATELE

▪ SDĚLENÉ PACHTÝŘEM

148

N. Ujednání výše pachtovného / 10

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

▪ *Pachtýř se zavazuje platit Propachtovateli za užívání a požívání Předmětu pachtu pachtovné (dále jen „Pachtovné“) ve výši za za rok (dále jen „Pachtovní období“).*
Pachtovním obdobím se rozumí období od 1. října do 30. září následujícího kalendářního roku.

▪ *Smluvní strany se dohodly, že ohledně pozemků tvořících Předmět pachtu, které jsou u příslušného katastrálního úřadu vedeny v evidenci katastru nemovitostí, nejde-li o pozemky vedené zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Propachtovatel, přičemž částka odpovídající dani z nemovitých věcí je zahrnuta v Pachtovném. Smluvní strany se dále dohodly, že ohledně pozemků tvořících Předmět pachtu, které jsou u příslušného katastrálního úřadu vedeny v evidenci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Pachtýř.*

149

N. Ujednání výše pachtovného / 11

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ *(1) Pachtovné ve výši- Kč platí Pachtýř Propachtovateli ročně pozadu, a to na účet Propachtovatele č. vedený u*

▪ *1) Pachtovné se stanoví dohodou, a to ve výši% z výnosu předmětu pachtu ročně.*

▪ *Pachtýř je povinen počínaje Dnem zahájení Pachtu platit Propachtovateli za užívání Předmětu Pachtu Pachtovné ve výši uvedené v Odstavci 7.2 až 7.6 této Smlouvy a za podmínek tam uvedených a indexované a zvýšené o Propachtovatelem zaplacenou daň z nemovitostí v souladu s touto Smlouvou (dále jen „Pachtovné“). Pachtovné činí- Kč/m2/rok (slovy: za metr čtvereční plochy Předmětu Pachtu ročně), tj.- Kč/ročně (slovy: ročně) za Pacht Předmětu Pachtu, tedy- Kč měsíčně (slovy: měsíčně).*

▪ *Účastníci dohodli pachtovné ve výši ...Kč .*

150

N. Ujednání výše pachtovného / 12

► **ALTERNATIVNÍ FORMULACE – NÁHRADA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ**

- *Pachtýř je povinen počínaje Dnem zahájení Pachtu platit Propachtovateli za užívání Předmětu Pachtu Pachtovné ve výši uvedené v Odstavci 7.2 až 7.6 této Smlouvy a za podmínek tam uvedených a indexované a **zvýšené o Propachtovatelem zaplacenou daň z nemovitostí v souladu s touto Smlouvou.***
- *V souladu s ustanovením zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí platí daň z nemovitých věcí za Předmět Pachtu Propachtovatel. Strany se dohodly, že se **výše uvedené Pachtovné zvyšuje o daň z nemovitých věcí** zaplacenou Propachtovatelem za Předmět Pachtu, a to na základě vyrozumění Propachtovatele o výši zaplacené daně z nemovitostí, které učiní Propachtovatel nejpozději v měsíci následujícím po měsíci, kdy došlo k uhrazení daně z nemovitostí, jinak jeho nárok na úhradu proti Pachtýři zaniká.*

151

N. Ujednání výše pachtovného / 13

► **ALTERNATIVY – ZVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO PROPACHTOVATELEM**

- *Zlepší-li Propachtovatel Předmět Pachtu do té míry, že Pachtýř bude moci při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, je Propachtovatel oprávněn přiměřeně jednostranně zvýšit Pachtovné.*

► **ALTERNATIVY – ZVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO PACHTÝŘEM**

- *Pachtýř je oprávněn jednorázově či opakovaně mimořádně zvýšit základní pachtovné za pachtovní rok. Zvýšení pachtovného pachtýř oznámí propachtovateli zasláním písemného oznámení zpravidla tři měsíce přede dnem jeho výplaty. Pokud propachtovatel výslovně pachtýři bez zbytečného odkladu neoznámí, že s navýšením pachtovného nesouhlasí, má se za to, že dal k navýšení svůj souhlas (dohoda o navýšení). Oznámení se stane součástí smlouvy.*

152

N. Ujednání výše pachtovného / 14

► **FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY – inflační DOLOŽKA**

Smluvní strany se dohodly, že překročí-li míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu, hodnotu 0 %, může Propachtovatel jednostranně zvýšit výši Pachtovného od následujícího Pachtovního období až o hodnotu inflace, a to písemným oznámením doručeným Pachtýři. Překročí-li celková míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu, ve třech bezprostředně po sobě jdoucích Pachtovních obdobích hodnotu 0 % a nezvýšil-li Propachtovatel výši Pachtovného ani v jednom z těchto roků podle předchozí věty tohoto odstavce, může zvýšit od následujícího Pachtovního období výši Pachtovného až o 0 %, a to způsobem podle předchozí věty tohoto odstavce. Celková míra inflace se vypočte součtem jejích jednotlivých ročních měr za tři posuzované, po sobě bezprostředně jdoucí Pachtovní období. Dojde-li ke zvýšení Pachtovného dle druhé a třetí věty tohoto odstavce, počínají se počítat další tři bezprostředně po sobě jdoucí Pachtovní období nejdříve od Pachtovního období, ve kterém ke zvýšení Pachtovného došlo. (zdroj MZE vzor pachtovní smlouvy 2019)

153

N. Ujednání výše pachtovného / 15

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - VALORIZAČNÍ DOLOŽKA

Strany smlouvy se dohodly, že počínaje rokem 0000 se bude pachtovné / nájemné každoročně vždy od 1. ledna automaticky zvyšovat o X% **původní výše pachtovného / nájemného ujednaného ve smlouvě.**

VZOREC:	1R	P-N	100
2R	$P-N + 1 \times X\%/P-N$	$100 + 2\%/100 = 102$	
3R	$P-N + 2 \times X\%/P-N$	$100 + 4\%/100 = 104$	
4R	$P-N + 3 \times X\%/P-N$	$100 + 6\%/100 = 106$	

...

Strany smlouvy se dohodly, že počínaje rokem 0000 se bude pachtovné / nájemné každoročně vždy od 1. ledna automaticky zvyšovat o X% **poslední výše pachtovného / nájemného ujednaného podle smlouvy.**

VZOREC:	1R	$P-N = 1 \cdot P-N$	100
2R	$1 \cdot P-N + X\%/1 \cdot P-N = 2 \cdot P-N$	$100 + 2\%/100 = 102$	
3R	$2 \cdot P-N + X\%/2 \cdot P-N = 3 \cdot P-N$	$102 + 2\%/102 = 104,04$	
4R	$3 \cdot P-N + X\%/3 \cdot P-N = 4 \cdot P-N$	$104,04 + 2\%/104,04 = 106,12$	

154

N. Ujednání výše pachtovného / 16

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - INFLAČNÍ DOLOŽKA

- Pachtovné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Propachtovatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně Pachtýři výši Pachtovného pro daný rok po této automatické valorizaci Pachtovného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Pachtýř je povinen platit valorizované Pachtovné až od doručení oznámení Propachtovatele podle tohoto Odstavce 7.6 této Smlouvy, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného Pachtovného. Část Pachtovného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Propachtovatele je Pachtýř povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky Pachtovného po doručení oznámení Propachtovatele.

K první valorizaci dojde dne Výše Pachtovného bude upravována Propachtovatelem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní Pachtovné ke dni podpisu této Smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše Pachtovného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava Pachtovného v souvislosti s indexací podle této Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Pachtovného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly

155

N. Ujednání výše pachtovného / 17

►

- Strany smlouvy se dohodly, že pachtovné / nájemné se bude každoročně vždy od 1. ledna automaticky zvyšovat o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad. (zdroj internet)

156

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2346 / ZP

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.

157

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 2

❖ SPLATNOST PACHTOVNÉHO

> podle SMLOUVY

> podle ZÁKONA

✓ PACHT = ročně pozadu 1. října

❖ PLACENÍ PACHTOVNÉHO

> HOTOVĚ

> BEZHOTOVOSTNĚ na určený ÚČET

✓ bankovní poplatky NELZE SRÁŽET (jen dohodou)

> POŠTOVNÍ POUKÁZKOU na adresu podle smlouvy / KN

✓ poštovné NELZE SRÁŽET

> ZAPOČTENÍM NA NEPENĚŽITÉ PLNĚNÍ

VŽDY NUTNOST IDENTIFIKACE PLATBY (předmět, smlouva)

158

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 3

❖ UJEDNÁNÍ ÚHRADY PACHTOVNÉHO VE SMLouvĚ

> URČITOST ujednání

> BEZCHYBNOST uvedení čísla účtu

▪ označení účtu vždy od propachtovatele písemně

▪ osobním doplněním do návrhu smlouvy

▪ doplněním pachtýřem do návrhu smlouvy na základě podkladu od propachtovatele

> ujednání pro případ ZMĚNY ÚČTU (způsob oznámení změny)

▪ dodatkem

▪ písemným oznámením propachtovatele

• písemně NENÍ SMS / elektronicky nepodepsaný EMAIL

• neakceptovat TELEFONICKÉ / OSOBNÍ oznámení změny účtu

> ujednání pro případ ZMĚNY ADRESY (zasílání složenkou)

159

© JUDr. Pavel Truxa 2025

53

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 4

❖ PRODLENÍ S PLACENÍM PACHTOVNÉHO

➤ NEUHRAZENÍ ÚPLATY VE SJEDNANÉM / ZÁKONNÉM TERMÍNU SPLATNOSTI

➤ VZNIK NÁROKU PROPACHTOVATELE NA

- ✓ ZÁKONNÉ ÚROKY Z PRODLENÍ
- ✓ SMLUVNÍ ÚROKY Z PRODLENÍ
- ✓ SMLUVNÍ POKUTA
 - ➔ ÚROKY Z PRODLENÍ A SMLUVNÍ POKUTA SE VZÁJEMNĚ NEVYLUČUJÍ

➤ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ O TOLEROVANÉM PRODLENÍ

160

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 5

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

- *Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Propachtovatel prohlašuje, že Pachtovné:*
 - a. *převezme v hotovosti na adrese*
.....;
 - b. *požaduje uhradit bezhotovostním převodem na bankovní účet*
č.....,
a to pod variabilním symbolem

Smluvní strany se dohodly, že ohledně pozemků tvořících Předmět pachtu, které jsou u příslušného katastrálního úřadu vedeny v evidenci katastru nemovitostí, nejde-li o pozemky vedené zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Propachtovatel, přičemž částka odpovídající dani z nemovitých věcí je zahrnuta v Pachtovném. Smluvní strany se dále dohodly, že ohledně pozemků tvořících Předmět pachtu, které jsou u příslušného katastrálního úřadu vedeny v evidenci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, zaplatí daň z nemovitých věcí řádně a včas Pachtýř.

161

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 6

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

- *Pachtovné je splatné ročně pozadu a je splatné k 1.10. kalendářního roku.*
- *Pachtovné je splatné ve dvou stejných splátkách ve výši 00000 Kč vždy do konce 6. a 12. měsíce běžného roku trvání pachtu, a to na účet propachtovatele č. 0000000000/0000 u ... banky, a.s., neurčí-li propachtovatel jinak.*
- *6.3. Pachtovné (s výjimkou platby prvního Pachtovného) bude splatné za každý kalendářní měsíc předem, nejpozději k 25. dni předcházejícího kalendářního měsíce. První Pachtovné (za období do konce probíhajícího kalendářního čtvrtletí) bude splatné ke Dni zahájení Pachtu.*

6.4 Pachtýř bude platit Propachtovateli Pachtovné bankovním převodem na účet č. vedený u, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě, a to v Kč a na příslušný bankovní účet Propachtovatele.

162

© JUDr. Pavel Truxa 2025

54

O. Ujednání splatnosti a placení pachtovného / 7

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – ZMĚNA ÚČTU

- *Propachtovatel je oprávněn změnit ujednané číslo účtu k platbám pachtovného svým jednostranným písemným oznámením doručeným pachtýři nejpozději 1 měsíc před ujednaným termínem splatnosti pachtovného. Takové oznámení je změnou smlouvy.*

163

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2332 / P
Pachtovní smlouvou se **propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání** a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

§ 2335 / P
(1) Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to pachtýř, **poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu.** Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

(2) Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.

164

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 2

§ 2337 / P
1) Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, **má pachtýř právo na slevu z pachtovného;** odstraní-li vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.

2) Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

§ 2207 / N
(1) Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

§ 2209 / N
Během nájmu **pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit.**

165

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 3

❖ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

➤ VYPLÝVAJÍ

✓ z NOZ / PACTH

✓ ze SMLOUVY

✓ z VEŘEJNOPRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

(i když dle § 1 NOZ: uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného)

▪ zákon o zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb., § 3/4) = vlastník či jiná oprávněná osoba má povinnost zemědělskou půdu užívat a udržovat

166

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 4

❖ POVINNOSTI PROPACHTOVATELE

➤ ÚPRAVA V OZ2012 (kogentní)

➔ PŘENECHAT POZEMEK PACHTYŘI K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ k ujednanému nebo obvyklému účelu

➔ UDRŽOVAT POZEMEK v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byla propachtován

➔ ZAJISTIT PACHTYŘI NERUŠENÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKU po dobu pachtu

➔ HRADIT pachtýři NÁKLADY A ZTRÁTU VÝNOSU, které pachtýři vznikly v důsledku opatření prováděného na pozemku propachtovatelem

➔ ODSTRANIT VADU POZEMKU

➤ SMLUVNÍ POVINNOSTI (dispozitivní)

➔ OZNÁMIT pachtýři, že hodlá převést vlastnické právo k pozemku

➔ SEZNÁMIT nabyvatele pozemku (nového vlastníka) se smlouvou, jakož i s veškerými jejími dodatky

➔ ...

167

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 5

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. Propachtovatel má vůči Pachtýři za přenechání Předmětu pachtu v souladu s touto Smlouvou **právo na zaplacení pachtovného** uvedeného v čl. VI. této Smlouvy.

2. Propachtovatel se zavazuje nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy **umožnit Pachtýři užívat a požívat Předmět pachtu.**

3. Propachtovatel se zavazuje **oznámit Pachtýři, že hodlá převést vlastnické právo k Předmětu pachtu** či jakékoli jeho části (pozemku) přičemž součástí tohoto oznámení je **výzva k podání nabídky Propachtovateli**. První právní jednání směřující k převodu vlastnictví k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) učiní Propachtovatel nejdríve 30 dnů ode dne doručení oznámení Pachtýři. V případě, že Pachtýř neuzavře s Propachtovatelem smlouvu o převodu vlastnictví k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku), zavazuje se Propachtovatel nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) s třetí osobou, oznámit tuto skutečnost Pachtýři. Tato povinnost je splněna i v případě, pokud převod nebo přechod vlastnického práva k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) Pachtýři prokáže nový vlastník.

4. Hodlá-li Propachtovatel **převést vlastnické právo k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části** (pozemku) na třetí osobu, zavazuje se před uzavřením smlouvy o převodu takového vlastnictví **seznámit nabyvatele** Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) s touto Smlouvou, jakož i s veškerými jejími dodatky.

5. Je na uvážení Smluvních stran, aby z důvodu právní jistoty posoudily, zda pacht nechat zapsat do katastru nemovitostí nebo zda neutvrdit závazek např. smluvní pokoutou pro případ jeho porušení apod.

168

© JUDr. Pavel Truxa 2025

56

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 6

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

1. Propachtovatel má právo

- na řádnou úhradu ujednaného Pachtovného;

- vstupovat na propachtované pozemky za účelem kontroly jejich stavu pouze v nezbytném rozsahu a tak, aby nepoškodil zemědělské porosty nacházející se na pozemcích, VAR

- požadovat umožnění kontroly stavu Předmětu pachtu nebo jeho prohlídky za přítomnosti pověřeného zástupce pachtýře; o této prohlídce Propachtovatel Pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí.

2. Propachtovatel má povinnost:

- předat pachtýři Předmět pachtu ke dni vzniku pachtu ve stavu způsobitelném ke sjednanému užívání a požívání;

- zajistit pachtýři nerušený výkon práv vyplývajících ze Smlouvy či z platné právní úpravy pachtu a užívání a požívání předmětu pachtu v souladu se Smlouvou a příslušnými právními předpisy a poskytnout mu potřebnou ochranu nebo součinnost při ochraně práva pachtu vůči třetím osobám;

16

9

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 7

- umožnit a zajistit volný přístup na pozemky pachtýři, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, poskytovatelům zemědělských služeb jakož i veškerým osobám, které jej oprávněně vyžadují;

- nezřizovat užívací právo k Předmětu pachtu nebo jeho části jiné osobě anebo nechat užívat Předmět pachtu jakékoli další osobě do zániku pachtu na základě Smlouvy;

- odstraňovat vady Předmětu pachtu, které se v průběhu pachtu vyskytnou, ledaže lze vznik vady přičítat pachtýři;

- bez zbytečného odkladu oznámit pachtýři provádění jakýchkoliv prací na Předmětu pachtu jím nebo třetími osobami (zejména stavebních prací, pokládání podzemních vedení či instalace nadzemních vedení telekomunikací, rozvodů elektřiny či plynu, dálkových kabelů apod., dočasné či trvalé zřízení přístupové cesty k jiným pozemkům, povolenou těžbu dřeva na sousedících lesních pozemcích a v jiných obdobných případech), které mu budou známy;

- řešit případný požadavek třetí osoby na jednorázový nebo trvalý přejezd (včetně práva nezbytné cesty) přes Předmět pachtu nebo jeho části vždy v součinnosti s pachtýřem; v této souvislosti propachtovatel bere na vědomí, že pokud by bez součinnosti s pachtýřem souhlas s přejezdem po Předmětu pachtu udělil, zavazuje se k náhradě škody nebo jiné újmy, která by v důsledku realizovaného přejezdu po Předmětu pachtu pachtýři vznikla;

17

0

P. Práva a povinnosti propachtovatele / 8

- nepodávat či neiniciovat bez souhlasu pachtýře jakékoliv změny zápisů ohledně Předmětu pachtu v evidenci půdy vedené příslušnými orgány nebo organizacemi (LPIS) pro účely poskytování dotací a jiných obdobných plnění;

- v případě záměru převést vlastnické právo k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) třetí osobě seznámit budoucího nabyvatele před uzavřením smlouvy o převodu Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) se Smlouvou v platném znění a při převodu nabyvateli Smlouvu poskytnout.

3. Propachtovatel souhlasí s tím, aby pachtýř, např. z důvodu účelnosti hospodaření propachtoval nebo jinak dočasně (nejdéle na dobu pachtu) přenechal propachtované pozemky jinému zemědělskému podnikateli do užívání.

4. Propachtovatel má i jiná práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů..

17

1

© JUDr. Pavel Truxa 2025

57

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2332 / P

Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a **pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.**

§ 2335 / P

1) Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

§ 2336 / P

Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako **řádný hospodář.**

172

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 2

§ 2337 / P

(1) Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má **pachtýř právo na slevu z pachtovného**; odstraní-li vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.

(2) Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má **pachtýř právo na prominutí pachtovného**, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

§ 2207 / N

(1) Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce

173

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 3

§ 2210 / N

(1) Ukáže-li se během nájmu **potřeba provést nezbytnou opravu věci**, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, **musí ji nájemce strpět**, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

§ 2211 / N

Ohroží-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, **může se ochrany domáhat nájemce sám.**

§ 2212 / N

(1) Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, **poskytne mu pronajímatel ochranu.**

(2) Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může **nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.**

(3) Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má **právo na přiměřenou slevu z nájemného**, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil

174

© JUDr. Pavel Truxa 2025

58

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 4

§ 2213 / N

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako **řádný hospodář** k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.

§ 2214 / N

Nájemce **oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel**, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

175

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 5

❖ **PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

➤ **VYPLÝVAJÍ**

- ✓ **z NOZ / PACTHT**
- ✓ **ze SMLOUVY**
- ✓ **z VEŘEJNOPRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**
(i když dle § 1 NOZ: uplatňování soukromého práva je **nezávislé na uplatňování práva veřejného**)
 - *zákon o zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb., § 3/4) = vlastník či jiná oprávněná osoba má povinnost zemědělskou půdu užívat a udržovat*

176

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 6

❖ **POVINNOSTI PACTÝŘE**

➤ **OBECNÉ POVINNOSTI PACTÝŘE JAKO POŽIVATELE**

- ➔ **ŠETŘIT PODSTATU ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU** (nedrancovat jej)
- ➔ **UDRŽOVAT POZEMEK** ve stavu, v jakém jej **PŘEVZAL** (nezhoršení bonity)
- ➔ nést **NÁKLADY**, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhl
- ➔ **HRADIT** obvyklé **UDRŽOVACÍ NÁKLADY** na zemědělský pozemek včetně jeho obnovy

177

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 7

➤ DALŠÍ POVINNOSTI PACTÝŘE v PACHTOVNÍM VZTAHU

➔ PLATIT PACHTOVNĚ nebo poskytnout POMĚRNOU ČÁST VÝNOSU Z VĚCI

➔ pečovat o propachtovanou věc jako ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ

➔ UŽÍVAT POZEMEK k ujednanému / obvyklému ÚČELU

➔ konáním či nekonáním NEZHORŠIT KVALITU POZEMKU (např. zhoršením kvality půdy, neudržováním či neobděláváním apod.)

➔ bez PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU vlastníka (propachtovatele)

- NEMĚNIT HOSPODÁŘSKÉ URČENÍ (druh pozemku)
- NEMĚNIT DRUH ZEMĚDĚLSKÉ KULTURY POZEMKU
- NEMĚNIT sjednaný ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ pozemku (SMLUVNĚ SJEDNANĚ)
- NEVYSAZOVAT NA PŘEDMĚTU PACTU ČI KTERÉKOLI JEHO ČÁSTI TRVALÉ POROSTY
- NEPŘENECHÁVAT POZEMEK DO UŽÍVÁNÍ TŘETÍ OSOBĚ
- NEUMISŤOVAT DOČASNÉ STAVBY NA POZEMKU

178

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 8

➔ OZNÁMIT ZNEČIŠTĚNÍ ČI KONTAMINACI pozemku znemožňující jeho užívání, a to i částečné a na své náklady PROVÉST ODSTRANĚNÍ znečištění nebo kontaminace

179

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 9

❖ POVINNOSTI ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE

➤ ÚPRAVA v OZ2012 (DISPOZITIVNÍ)

➤ PACTÝŘ PEČUJE O PROPACHTOVANOU VĚC JAKO ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ

➤ TO ZAHRNÚJE :

- ✓ UDRŽOVAT POZEMEK VE STAVU, V JAKÉM JEJ PŘEVZAL
- ✓ ZVÝŠENOU POTŘEBU PÉČE PACTÝŘE O PROPACHTOVANÝ POZEMEK
- ✓ POŽÍVAT PROPACHTOVANÝ POZEMEK POUZE TAK, ŽE JE ŠETŘENA JEHO PODSTATA = ZÁKAZ DRANCOVÁNÍ PROPACHTOVANÉHO POZEMKU
- ✓ STARAT SE ŘÁDNĚ O PŮDU, ABY SE ZABRÁNILO JEJÍ DEGRADACI
- ✓ BEZ PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU PROPACHTOVATELE NEMĚNIT HOSPODÁŘSKÉ URČENÍ VĚCI NEBO ZPŮSOB JEJÍHO UŽÍVÁNÍ NEBO POŽÍVÁNÍ
- ✓ POVINNOST POZEMEK UŽÍVAT POKUD NEUŽÍVÁNÍ POZEMKU MÁ HORSÍ NÁSLEDKY NEŽ JEJÍ UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ
- ✓ POVINNOST OBVYKLÉ OBNOVY TRVALÝCH POROSTŮ

180

© JUDr. Pavel Truxa 2025

60

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 10

✓ povinnosti **POJISTIT** pozemek proti škodám, je-li to ujednáno nebo je to obvyklé

✓ HRADIT **OBVYKLÉ UDRŽOVACÍ NÁKLADY** na pozemek včetně jeho obnovy

✓ NĚST **NÁKLADY** PROVOZU / UŽÍVÁNÍ POZEMKU

- **POVINNOST ÚDRŽBY PACTÝŘEM NEVZNIKÁ**, jestliže došlo k přenechání pozemku nezpůsobilého k užívání či požívání
- Pachtýř **NENÍ POVINEN ZLEPŠOVAT POZEMEK**
- Pachtýř **NEODPOVÍDÁ** za zmenšení hodnoty POZEMKU, ke kterému dochází **řádným užíváním** = obvyklé **OPOTŘEBENÍ POZEMKU** tedy jde k tíži propachtovatele (Dostává za ně úplatu v podobě pachtovného)

181

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 11

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. Pachtýř je zejména povinen:

- i. **užívat Předmět pachtu** *řádne v souladu s jeho účelovým určením, hospodařit na něm způsobem založeným na střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech podle fyzikálních vlastností půdy, způsobu hospodaření a nároků pěstovaných rostlin,*
ALT
užívat Předmět pachtu řádně v souladu s jeho účelovým určením a v souladu s podmínkami ochrany přírody a podmínkami omezujícími hospodářské využití uvedenými v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- i. **dodržovat povinnosti** *vyplývající ze zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,*
- ii. **dodržovat zákaz** *hospodářské činnosti vyvolávající erozi půdy a používání toxických a jiných škodlivých látek s dlouhodobým reziduálním účinkem, dodržovat ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,“ apod.*

18
2

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 12

2. V případě, že v důsledku činnosti Pachtýře dojde **znečištění či kontaminaci** Předmětu pachtu či kterékoli jeho části (pozemku) znemožňující jeho užívání, a to i částečné, v souladu s účelem této Smlouvy je Pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit Propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění nebo kontaminace.

3. Pachtýř je povinen **včas a řádně hradit pachtovné** uvedené v čl. VI. této Smlouvy.

4. Pachtýř je povinen umožnit Propachtovateli **přístup a prohlídku** Předmětu pachtu i každé jeho části za účelem kontroly jeho stavu a plnění podmínek sjednaných v této Smlouvě. O této kontrole Propachtovatel Pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí.

5. Pachtýř je po dobu trvání této Smlouvy oprávněn **uplatňovat ohledně Předmětu pachtu vyplacení dotací** z národních i jiných dotačních titulů. Přiznané dotace náleží Pachtýři. Ke dni skončení pachtu je Pachtýř povinen odevzdat Propachtovateli Předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Není-li Předmět pachtu odevzdán Propachtovateli ve stavu dle věty první tohoto odstavce, je Pachtýř povinen nahradit Propachtovateli účelně vynaložené náklady na uvedení Předmětu pachtu do stavu, v jakém byl Předmět pachtu Pachtýři předán. Tím není dotčeno právo Propachtovatele na náhradu škody.

18
3

© JUDr. Pavel Truxa 2025

61

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 13

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

8.1 **Veškeré užítky a požitky** vzešlé v průběhu trvání Pachtu z Předmětu Pachtu náleží Pachtýři, který ke všem požitkům nabývá vlastnické právo jejich oddělením od Předmětu Pachtu.

8.2 Pachtýř bude, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, Předmět Pachtu **udržovat ve stavu**, ve kterém Předmět Pachtu převzal.

8.3 Uplatní-li třetí osoba právo k Předmětu Pachtu nebo vyžádá-li si vydání nebo vyklizení věci, je Pachtýř povinen tuto skutečnost ihned **oznámít Propachtovateli**.

8.4 Neposkytne-li Propachtovatel Pachtýři **dostatečnou ochranu** proti uplatněnému právu třetí osoby k Předmětu Pachtu, může Pachtýř Pacht vypovědět bez výpovědní doby.

8.5 Bude-li Pachtýř **rušen v užívání Předmětu Pachtu** nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Pachtovného, pokud takové jednání třetí osoby Propachtovateli včas oznámil.

8.6 Po dobu Pachtu provádí Pachtýř **běžnou údržbu** Předmětu Pachtu. Ostatní údržbu a opravy Předmětu Pachtu provádí Propachtovatel.

18

4

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 14

8.7 Pachtýř bude Propachtovatele **okamžitě informovat** o jakékoli vadě, která by se vyskytla na Předmětu Pachtu. Jedná-li se o vadu, pro kterou není možné Předmět Pachtu řádně užívat k Povolnému účelu užívání, kterou Propachtovatel bezodkladně neodstraní, a klesne-li pro to výnos Předmětu Pachtu pod polovinu běžného výnosu, má Pachtýř nárok na přiměřenou slevu z Pachtovného.

8.8 Pachtýř **nebude na Předmětu Pachtu provádět** žádné práce a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Propachtovatele.

8.9 Pachtýř **není oprávněn umístit** na Předmětu Pachtu žádný stavební či jiný trvalý objekt, pokud mu k tomu nedá Propachtovatel předchozí výslovný písemný souhlas. Pachtýř není oprávněn opatřit Předmět Pachtu jakýmkoli štíty, nápěstími a/nebo podobnými znameními bez předchozího výslovného písemného souhlasu Propachtovatele.

8.10 Pachtýř se bude chovat tak, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání staveb a pozemků sousedících s Předmětem Pachtu. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy tímto vzniklé vlastníkům či uživatelům sousedních staveb a pozemků Pachtýř bez zbytečného odkladu tyto odškodní, aniž by Propachtovateli vznikly jakékoli náklady.

18

5

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 15

8.11 Pachtýř **není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele propachtovat** Předmět Pachtu třetí osobě. Poruší-li Pachtýř tuto svoji povinnost, je Propachtovatel oprávněn vypovědět Pacht bez výpovědní doby.

8.12 Pachtýř **nesmí změnit hospodářské určení** Předmětu Pachtu.

8.13 **Provede-li Propachtovatel na Předmětu Pachtu opatření**, k nimž je podle Smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí Pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které Pachtýři v důsledku takového opatření vznikly; požádá-li o to Pachtýř, poskytne mu Propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

18

6

© JUDr. Pavel Truxa 2025

62

Q. Práva a povinnosti pachtýře / 16

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – PRÁVO VSTUPU

10.1 Propachtovatel a jeho zástupci a dodavatelé mohou vstoupit na Předmět Pachtu na základě písemného oznámení předaného nejméně (.....) dnů předem Pachtýři (kromě případů nouze, kdy nebude žádné oznámení požadováno a přístup bude umožněn i mimo běžnou pracovní dobu) a za následujícím účelem: (i) prohlídka Předmětu Pachtu; (ii) provedení nutných oprav a úprav Předmětu Pachtu; a (iii) získání přístupu k Při uplatňování svých práv vyvine Propachtovatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání Předmětu Pachtu Pachtýřem.

10.2 Propachtovatel a jeho zástupci, jednající v rozumné míře, mají právo vstoupit na Předmět Pachtu na základě písemného upozornění předaného v přiměřeně dlouhé době předem Pachtýři, aby ukázali Předmět Pachtu možným kupcům, potenciálním Pachtýřům, financujícím institucím, věřitelům a/nebo potenciálním věřitelům.

187

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 1

§ 2230 / N

(1) Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, **dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.**

§ 2232 / N

Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana **právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.**

188

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 2

§ 2228 / N

(1) Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

(2) Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odstavce 1, má pronajímatel právo **nájem vypovědět bez výpovědní doby.**

(3) Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má **pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.**

(4) Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavcích 1 a 2, **nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.**

189

© JUDr. Pavel Truxa 2025

63

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 3

§ 2220 / N

(1) Proveďte-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, **uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá**, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel **nájem vypovědět bez výpovědní doby**.

190

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 4

❖ SANKČNÍ UKONČENÍ PACHTU

➤ VÝPOVĚĎ BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY

➔ DŮVODY PROPACHTOVATELE

A. BEZ PŘEDCHOZÍ VÝZVY PACHTÝŘI – důvody:

PACHTÝŘ bez propachtovatelova PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU :

- ✓ PROPACHTUJE POZEMEK JINÉMU + PŘENECHÁ-LI pozemek jinému k UŽÍVÁNÍ (P)
- ✓ ZMĚNÍ HOSPODÁŘSKÉ URČENÍ pozemku (P)
- ✓ ZMĚNÍ ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ nebo POŽÍVÁNÍ pozemku (P)
- ✓ naléhavě VÁŽNÉ NEBEZPEČÍ Z PRODLENÍ při OPOTŘEBOVÁVÁNÍ POZEMKU nad míru přiměřenou okolnostem nebo že HROZÍ ZNIČENÍ POZEMKU (N)

191

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 5

B. PO PŘEDCHOZÍ PÍSEMNÉ VÝZVĚ PACHTÝŘI – důvody:

- ✓ OPOTŘEBOVÁNÍ POZEMKU nad míru přiměřenou
- ✓ hrozí ZNIČENÍ POZEMKU
- ✓ NEZAPLACENÍ PACHTOVNÉHO DO SPLATNOSTI PŘÍŠTÍHO PACHTOVNÉHO

192

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 6

→ DŮVODY PACTÝŘE

✓ částečný ZÁNIK POZEMKU (nebo sleva z pachtovného) (N)

✓ ZTÍŽENÍ POŽÍVÁNÍ POZEMKU

- ZÁSADNÍM ZPŮSOBEM pro VADU
- NEMOŽNOST POŽÍVAT POZEMEK pro VADU
- lze dosáhnout jen NEPATRNÝ VÝNOS (nebo prominutí pachtovného) (P)

✓ dodatečná NEPOUŽITELNOST POZEMKU K UJEDNANÉMU ÚČELU bez zavinění pachtýře (N)

✓ nemožnost užívat pozemek PRO PROVÁDĚNÍ OPRAVY (N)

✓ NEPOSKYTNUTÍ OCHRANY PROPACHTOVATELEM
uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k pozemku nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci (N)

193

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 7

→ DŮVODY OBOU STRAN

- porušuje-li strana ZVLÁŠT ZÁVAŽNÝM ZPŮSOBEM své povinnosti, a tím působí značnou ÚJMU druhé straně

➤ PRAVIDLA

- ✓ VÝPOVĚĎ musí být ODŮVODNĚNA
- ✓ PACTH končí DORUČENÍM VÝPOVĚDI
- ✓ ZÁKONNÁ ÚPRAVA
- ✓ možná ODCHYLNÁ SMLUVNÍ ÚPRAVA
- ✓ ROZŠÍŘENÍ / ZÚŽENÍ DŮVODŮ
- ✓ ROZDÍL proti ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

194

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 8

❖ VÝPOVĚĎ

➤ FORMA

- ✓ u písemné smlouvy PÍSEMNÁ FORMA

➤ VÝPOVĚDNÍ DŮVODY

- ✓ jen PŘI UJEDNANÝCH VÝPOVĚDNÍCH DŮVODECH
- ✓ jen POVINNĚ U VÝPOVĚDI BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY / sankční
- ✓ jen POVINNĚ U SJEDNANÉ VÝPOVĚDI / u pachtu na dobu určitou

➤ DORUČENÍ

- ✓ DO „VLASTNÍCH RUKOU“ ADRESÁTOVI
- ✓ DATOVOU ZPRÁVOU
- ✓ NELZE emailem

➤ VÝPOVĚĎ OD SPOLUVLASTNÍKŮ / od těch kteří podepsali smlouvu

195

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 9

►ALTERNATIVNÍ FORMULACE

13. PORUŠENÍ SMLOUVY PACHTÝŘEM A NÁSLEDNÁ OPATŘENÍ

13.1 Jakékoli následující situace (dále jen „Případ porušení“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této Smlouvy ze strany Pachtýře:

13.1.1 pokud a kdykoli Pachtovné a jakékoli jiné částky, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky Pachtýře nebo jejich část nejsou uhrazeny v termínu splatnosti;

13.1.2 pokud nebylo Pachtýři uděleno jakékoli povolení nutné pro provozování činnosti v Předmětu Pachtu nebo pokud bylo jakékoli takové povolení zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než (.....) pracovních dnů;

196

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 10

13.1.3 v případě jakéhokoli jiného porušení této Smlouvy Pachtýřem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kteréhokoli závazku nebo dohod obsažených v této Smlouvě a pokud takové porušení Smlouvy trvá déle než (.....) pracovních dnů od předání příslušného písemného upozornění Propachtovatelem Pachtýři, a Pachtýř neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezačal nápravu tohoto porušení Smlouvy, pokud náprava takového porušení Smlouvy vyžaduje delší lhůtu než (.....) pracovních dnů.

13.1.4 propachtuje-li Pachtýř Předmět Pachtu jinému, přenechá-li ho jinému k užívání nebo změnil-li jeho hospodářské určení anebo způsob jeho užívání nebo požívání bez Propachtovatelova předchozího souhlasu.

197

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 11

13.2 V případě výskytu Případu porušení může Propachtovatel podle vlastního uvážení kdykoli:

13.2.1 ukončit Pacht, jakož i tuto Smlouvu, a to před řádným termínem jejího skončení zasláním písemného oznámení o odstoupení Pachtýři; odstoupení od Smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení Propachtovatelem Pachtýři;

13.2.2 v případě předcházejícího skončení této Smlouvy, okamžitě nebo kdykoli později a bez jakéhokoli dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do Předmětu Pachtu nebo jakékoli jeho části a vykázat Pachtýře a odstranit majetek Pachtýře se souhlasem Pachtýře, který tímto Propachtovateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo

13.2.3 použít jakékoli další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.

198

© JUDr. Pavel Truxa 2025

66

R. Porušení smlouvy pachtýřem / 12

13.3 Bez ohledu na výše uvedené, právo Propachtovatele ukončit Pacht a tuto Smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této Smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je Propachtovatel ze zákona oprávněn.

13.4 Při ukončení této Smlouvy se jakékoli dlužné Pachtovné do dne skončení Pachtu stává okamžitě splatným.

-

199

S. Změna smluvní strany / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2221 / N

(1) Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

200

S. Změna smluvní strany / 2

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

- **Změní-li se vlastník věci** (dosavadní propachtovatel) převodem nebo přechodem vlastnictví k předmětu pachtu nebo jeho části , přejdou práva a povinnosti z pachtu na nového vlastníka jako nového propachtovatele.
- Propachtovatel je povinen při převodu vlastnictví k propachtovaným pozemkům (jejich částí) **seznámit nabyvatele vlastnických práv s existencí této smlouvy a jejím obsahem.**
- V případě **záměru převést vlastnické právo** k Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) třetí osobě je propachtovatel povinen seznámit budoucího nabyvatele před uzavřením smlouvy o převodu Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku) se Smlouvou v platném znění a při převodu nabyvateli Smlouvu poskytnout.

201

S. Změna smluvní strany / 3

- *Dojde-li ke změně vlastníka či spoluvlastníka Předmětu pachtu nebo jeho části jinak než pozemkovou úpravou, jeho nabyvatel vstupuje do právního postavení propachtovatele, a to se všemi jeho právy a povinnostmi, aniž by bylo nutno uzavírat novou pachtovní smlouvu nebo dodatek Smlouvy. Při úmrtí propachtovatele vstupují do práv a povinností pachtu ze Smlouvy dědicové.*

202

S. Změna smluvní strany / 4

► **ALTERNATIVNÍ FORMULACE – PŘEVOD SMLOUVY**

- ***Propachtovatel [má / nemá] právo převést Pacht, Předmět Pachtu, tuto Smlouvu jako celek a/nebo jakékoli právo nebo povinnost z ní vyplývající. V případě, že Propachtovatel převede tuto Smlouvu nebo jakákoli práva z ní vyplývající, bude Propachtovatel osvobozen od veškeré odpovědnosti za plnění závazků, které Propachtovateli tato Smlouva ukládá. Tato transakce bude chápána tak, že bez potřeby další dohody mezi (i) Stranami nebo jejich nástupci nebo mezi (ii) Stranami a nabyvatelem takového prodeje, Pachtu nebo převodu:***
 - a. nabyvatel nebo Pachtýř přijme a bude souhlasit s plněním všech povinností Propachtovatele podle této Smlouvy a zproštěním právních povinností Propachtovatele; a*
 - b. Pachtýř bude následně plnit tomuto nabyvateli a/nebo pachtýři jako Propachtovateli podle této Smlouvy.*

203

T. Pacht po pozemkové úpravě / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

139/2002 Sb.
o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

§ 11
Rozhodnutí o pozemkových úpravách

(8) Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku....

204

T. Pacht po pozemkové úpravě / 2

❖ SMLUVNÍ POKRAČOVÁNÍ UŽÍVÁNÍ / VARIANTY

SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ ve STÁVAJÍCÍ PACHTOVNÍ SMLouvĚ o budoucím PACHTU nově získaných zemědělských pozemků / SMLOUVA UZAVŘENA PŘED ZAHÁJENÍM KPÚ

✓ 01 SITUACE, kdy VĚŠKERÉ POZEMKY PROPACHTOVATELE, které mohou být **dotčeny pozemkovou úpravou** (tedy nejen ty, které tvoří předmět pachtu), má propachtovány Pachtýř a smluvní strany sjednají **VZNIK NOVÉHO PACHTOVNÍHO VZTAHU**

✓ 02 SITUACE, kdy NĚKTERÉ POZEMKY PROPACHTOVATELE, které mohou být **dotčeny pozemkovou úpravou** (tedy nejen ty, které tvoří předmět pachtu), má propachtovány pachtýř a smluvní strany sjednají **VZNIK NOVÉHO PACHTOVNÍHO VZTAHU + KPU NEDOTČENÉ POZEMKY ZŮSTÁVAJÍ v DOSAVADNÍM PACHTU**

205

T. Pacht po pozemkové úpravě / 3

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

MZE: (od 1.1.2014) – TEXT DO PACHTOVNÍ SMLOUVY

Pro případ realizace pozemkových úprav se Smluvní strany dohodly, že dosavadní pacht k pozemkům tvořícím Předmět pachtu, které byly dotčeny pozemkovou úpravou, zaniká ke dni právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k těmto pozemkům. Smluvní strany se pro tento případ zároveň dohodly, že k témuž dni vzniká mezi Propachtovatelem a Pachtýřem pacht k pozemkům, které přejdou do vlastnictví Propachtovatele dle schváleného návrhu pozemkové úpravy. Pro tento pacht Smluvní strany sjednávají stejné smluvní podmínky (stejný obsah práv a povinností Smluvních stran), jaké jsou sjednány v této Smlouvě ve znění jejích případných budoucích dodatků k původním pozemkům tvořícím Předmět pachtu.

206

T. Pacht po pozemkové úpravě / 4

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

ZS ČR (od 1.1.2014) – TEXT DO PACHTOVNÍ SMLOUVY

V případě, že pozemky tvořící předmět pachtu budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, dnem, kdy podle tohoto předpisu zaniká dosavadní pachtovní vztah k pozemkům tvořících předmět pachtu podle této smlouvy, předmětem pachtu podle této smlouvy se stávají pozemky, které propachtovateli zůstaly ve vlastnictví nebo které nabyli do svého vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav. Pro tento pacht smluvní strany sjednávají stejné smluvní podmínky, jaké jsou sjednány v této smlouvě.

207

T. Pacht po pozemkové úpravě / 5

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

- Pro případ realizace pozemkových úprav dotýkajících se Předmětu pachtu nebo jeho části se Strany dohodly, že dosavadní pacht k pozemkům tvořícím Předmět pachtu, které byly dotčeny pozemkovou úpravou, zaniká ke dni 1. října kalendářního roku následujícího po právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k těmto pozemkům (dále jen Rozhodnutí). Strany se pro tento případ zároveň dohodly, že k těmto dni vzniká mezi propachtovatelem a pachtýřem nový pacht ke všem pozemkům, které přejdou do vlastnictví propachtovatele podle schváleného návrhu pozemkové úpravy a o které pachtýř písemně projeví zájem do 30. září následujícího po právní moci Rozhodnutí. Pro tento nový pacht Strany sjednávají stejné smluvní podmínky (stejný obsah práv a povinností Stran), jaké jsou sjednány ve Smlouvě. Pachtýř vystaví nové znění Přílohy podle stavu ke dni vzniku nového pachtu.

208

T. Pacht po pozemkové úpravě / 6

- Pokud v průběhu trvání pachtu dojde k částečným nebo komplexním pozemkovým úpravám týkajícím se předmětu pachtu nebo jeho části a propachtovatel získá na jejich základě za předmět pachtu nebo jeho část jiný zemědělský pozemek či pozemky nebo budou-li zemědělské pozemky tvořící předmět pachtu jinak označeny v katastru nemovitostí a/nebo změní-li se jejich výměra, propachtovatel se zavazuje takto získané nebo nově označené či vyměřené zemědělské pozemky dát pachtýři znovu do pachtu, a to za stejných podmínek ujednaných ve Smlouvě. Pacht těchto zemědělských pozemků bude ujednán buď podpisem nové Přílohy Smlouvy, nebo v případě zákonného zániku pachtu v důsledku pozemkové úpravy, uzavřením nové pachtovní smlouvy. Nově ujednaný pacht bude účinný ode dne následujícího po dni zániku pachtu podle příslušného zákona. Novou pachtovní smlouvu nebo Přílohu Smlouvy se propachtovatel zavazuje ujednat a s pachtýřem uzavřít (podepsat) nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy jej o to pachtýř požádá. Do doby uzavření nové pachtovní smlouvy nebo ujednání Přílohy Smlouvy bude pachtýř oprávněn užívat zemědělské pozemky propachtovatele získané na základě pozemkové úpravy, a to za stejných podmínek sjednaných Smlouvou; má se za to, že v rozsahu jejich užívání mezi nimi ode dne zákonného zániku dosavadního pachtu mlčky vznikla ústní pachtovní smlouva se smluvními podmínkami pachtu uvedenými ve Smlouvě. U zemědělských pozemků, kterých se pozemková úprava nedotkne, trvá pacht i nadále podle Smlouvy.

209

U. Jiná smluvní ujednání / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA

§ 2219 / N

- (1) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- (2) Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle odstavce 1 obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

§ 2233 / N

- (1) V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
- (2) Ustanovení § 2219 odst. 2 platí i zde.

210

U. Jiná smluvní ujednání / 2

❖ SPECIFICKÁ UJEDNÁNÍ VE SMLouvĚ

➤ NAVRŽENÁ PROPACHTOVATELEM

➤ NAVRŽENÁ PACHTÝŘEM

- ✓ předmětem vzájemného KONSENSU
- ✓ používání ZÁKONNÝCH FORMULACÍ
- ✓ URČITOST FORMULACÍ
- ✓ JEDNODUCHOST FORMULACÍ
- ✓ DŮKLADNÉ ZVÁŽENÍ DŮSLEDKŮ FORMULACÍ PRÁV / POVINNOSTÍ
- ✓ VÝKLAD SPORNÝCH FORMULACÍ = v neprospěch toho, kdo jí do smlouvy navrhl

➔ práce pro právníka

211

V. Smluvní sankce / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA – ÚROKY Z PRODLENÍ

§ 1802 / O

Mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.

§ 1803 / O

Má se za to, že se ujednaná výše úroků týká ročního období.

§ 1804 / O

Úroky se platí v téže měně jako hlavní dluh (jistina).

§ 1805 / O

(1) Není-li doba placení úroků ujednána, platí se úroky s jistinou, a je-li jistina splatná později než za rok, platí se úroky ročně pozadu.

(2) Věřitel, který bez rozumného důvodu otálí s uplatněním práva na zaplacení dluhu tak, že úroky činí tolik co jistina, pozbývá právo požadovat další úroky. Ode dne, kdy uplatnil právo u soudu, mu však další úroky náleží.

212

V. Smluvní sankce / 2

PRÁVNÍ ÚPRAVA – SMLUVNÍ POKUTA

§ 2048

(1) Ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.

§ 2049

Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.

§ 2050

Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá věřitel právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

§ 2051

Nepříměně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.

213

V. Smluvní sankce / 3

❖ ÚROKY Z PRODLENÍ

➤ SANKCE ZA PRODLENÍ S PENĚŽITÝM PLNĚNÍM DLE SMLOUVY

VARIANTY:

▪ ZÁKONNÉ

▪ SMLUVNÍ

❖ SMLUVNÍ POKUTA

➤ SANKCE ZA PORUŠENÍ SMLUVNÍ POVINNOSTIVARIANTY:

▪ JEN SMLUVNÍ

▪ ÚČELEM JE UTVRZENÍ KONKRÉTNÍCH SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ SMLUVNÍ POKUTOU

▪ VYMEZENÍ UTVRZENÝCH SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ, JAKOŽ I URČENÍ VÝŠE SMLUVNÍ POKUTY MUSÍ BYT URČITÉ;

214

V. Smluvní sankce / 4

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

Neuhradí-li Pachtýř Pachtovné řádně a včas, je povinen zaplatit Propachtovateli úrok z prodlení dle § 1802 Občanského zákoníku.

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE – ÚROK Z PRODLENÍ

V případě prodlení pachtýře s úhradou pachtovného, nebo jakékoliv jiné platby odvozené z existence této pachtovní smlouvy, je pachtýř oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení dle zvláštního právního předpisu.

V případě jakékoli pozdní úhrady budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.

215

V. Smluvní sankce / 5

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE - SMLUVNÍ POKUTY

17. Pokud:

17.1.Pachtýř poruší svoji povinnost neprovádět žádné práce, úpravy a/nebo modifikace v Předmětu Pachtu bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele a/nebo své povinnosti podle Odstavce této Smlouvy, zaplatí Propachtovateli smluvní pokutu ve výši– Kč (slovy: korun českých) za každý jednotlivý případ porušení takové povinnosti;

17.2 Pachtýř užívá Předmětu Pachtu způsobem, který je v rozporu s podmínkami této Smlouvy, zaplatí Propachtovateli smluvní pokutu ve výši– Kč (slovy: korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

17.3 Smluvní pokuty jsou splatné do (.....) dnů ode dne, kdy okolnost zakládající vznik práva na smluvní pokutu vznikla.

17.4 Právo Propachtovatele požadovat náhradu škody v plné výši není jakýmkoli nárokem na smluvní pokutu nijak dotčeno.

216

© JUDr. Pavel Truxa 2025

72

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 1

PRÁVNÍ ÚPRAVA
§ 2340 / P
Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval; plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok.
§ 2225 / N
(1) Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

217

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 2

❖ PŘEDÁNÍ POZEMKU Z PACHTU PACHTÝŘEM

- ZÁKONNÁ POVINNOST PACHTÝŘE
- PODLE ZÁKONA PŘI SKONČENÍ PACHTU ODEVZDÁ PACHTÝŘ PROPACHTOVATELI PŘEDMĚT PACHTU (POZEMEK)
 - ✓ V MÍSTĚ, KDE JEJ PŘEVZAL
 - ✓ V TAKOVÉM STAVU, V JAKÉM BYL V DOBĚ, KDY JI PŘEVZAL
 - ✓ S PŘIHLÉDNUTÍM K OBVYKLÉMU OPOTŘEBENÍ PŘI ŘÁDNÉM UŽÍVÁNÍ,
 - ✓ ODEVZDÁNÍM SE ROZUMÍ I PŘEDÁNÍ VYKLIZENÉ NEMOVITÉ VĚCI.
- BYL-LI PŘI ODEVZDÁNÍ VĚCI NÁJEMCI POŘÍZEN ZÁPIS OBSAHUJÍCÍ POPIS VĚCI, PŘIHLÉDNE SE PŘI ODEVZDÁNÍ VĚCI PRONAJÍMATELI TAKÉ K NĚMU

218

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 3

► ALTERNATIVNÍ TEXT

- 15. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU PACHTU PO UKONČENÍ PACHTU
15.1 Ke dni skončení Pachtu a/nebo ke dni vyklizení Předmětu Pachtu, které Propachtovatel ještě před vypršením této Smlouvy povolil, je Pachtýř povinen odstranit, není-li Stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to Propachtovatel požaduje, z Předmětu Pachtu jakékoli vybavení včetně všech úprav a instalací provedených Pachtýřem, jestliže Propachtovatel neudělil souhlas s jejich ponecháním na Předmětu Pachtu. Pachtýř je následně povinen uvést Předmět Pachtu do stavu odpovídajícího s přihlédnutím na obvyklé opotřebení běžným provozem stavu při převzetí od Propachtovatele. Tam, kde po Pachtýři není požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na ustanovení § 2220 Občanského zákoníku, ke Dni skončení Pachtu v Předmětu Pachtu jako majetek Propachtovatele, aniž by byl Propachtovatel povinen zaplatit Pachtýři za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.

219

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 4

- 15.2 Pokud je Smlouva ukončena odstoupením ze strany Propachtovatele, vyklidí Pachtýř Předmět Pachtu před uplynutím (.....) kalendářních dnů ode dne, kdy toto odstoupení od Smlouvy nabylo účinnosti.
- 15.3 Za účelem předání Předmětu Pachtu bude za přítomnosti obou Stran vyhotoven předávací protokol (dále jen „Předávací protokol“), a to nejpozději v Den skončení Pachtu. Předávací protokol bude obsahovat seznam oprav, které je Pachtýř povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen Předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané Propachtovatelem. Pokud se Pachtýř bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude Předávací protokol vyhotoven Propachtovatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.

220

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 5

- 15.4 Pokud Pachtýř nepředá nebo si ponechá Předmět Pachtu nebo kteroukoli jeho část ve svém držení po ukončení tohoto Pachtu bez výslovného souhlasu Propachtovatele, zaplatí Pachtýř Propachtovateli (za každý započatý měsíc) (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) aktuálního Pachtovného, která bude Pachtýřem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení Pachtu; a (ii) veškeré škody, přímé nebo následné, které Propachtovateli vzniknou z důvodů takového držení Předmětu Pachtu Pachtýřem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí Pachtovného Propachtovatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku Pachtýře na držení Předmětu Pachtu nebo omezení nebo vzdání se Propachtovatelova nároku na práva nebo opravné prostředky zaručené touto Smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.

22

1

W. Vrácení předmětu pachtu po ukončení pachtu / 6

- Pachtýř odevzdá propachtovateli předmětné pozemky nejpozději poslední den trvání nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k účelu užívání.
- V případě, že dojde ke skončení pachtu jinak než uplynutím výpovědní doby a k převzetí Předmětu pachtu propachtovatelem do provedení sklizně plodin nacházejících se na Předmětu pachtu (s rozpracovanou výrobou zemědělských produktů), zavazuje se propachtovatel pachtýři kompenzovat hodnotu sklizně těchto plodin v rozsahu sjednaném Stranami, jinak určeném znaleckým posudkem, a to nejdéle do 6 měsíců ode dne skončení pachtu.

222

X. Závěrečná ujednání / 1

❖ ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ VE SMLouvĚ (příklady)

➤ UJEDNÁNÍ O ÚČINNOSTI SMLOUVY

- Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou / všech smluvních stran.

➤ UJEDNÁNÍ O NÁHRADĚ SMLUVNÍCH VZTAHŮ

- Smluvní strany sjednávají, že tato Smlouva zrušuje a nahrazuje veškeré dosavadní dohody týkající se nájemních nebo pachtovních vztahů mezi smluvními stranami ohledně předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku).
- Dnem účinnosti této smlouvy se ruší a zanikají veškeré předchozí smlouvy, dohody či jiná ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu smlouvy.

➤ UJEDNÁNÍ O PRÁVNÍ ÚPRAVĚ

- Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

223

X. Závěrečná ujednání / 2

➤ UJEDNÁNÍ O ZMĚNÁCH / DODATCÍCH

- Veškeré budoucí změny této smlouvy vyžadují písemnou formu (vzestupně číslované dodatky ke smlouvě). Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
- v případě odchylného ujednání ve smlouvě a v příloze má přednost text ujednaný v příloze smlouvy.

➤ UJEDNÁNÍ O DORUČOVÁNÍ

- 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.

224

X. Závěrečná ujednání / 3

➤ UJEDNÁNÍ O POČTU STEJNOPISŮ SMLOUVY

- Tato smlouva je vypracována ve [•] stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana / každý účastník obdrží jeden stejnopis.
- Tato smlouva je vypracována v tolika stejnopisech s platností originálu, kolik je počet účastníků z nichž každý účastník každý účastník obdrží jeden stejnopis.

➤ OBECNÁ PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k uzavření této smlouvy a není na jejich straně žádná právní ani faktická překážka vzniku a plnění pachtovního vztahu.

225

X. Závěrečná ujednání / 4

➤ UJIŠTĚNÍ SMLUVNÍCH STRAN

▪ Smluvní strany prohlašují, že se měly možnost seznámit se zněním této smlouvy, uplatnit vůči jejímu obsahu návrhy na jeho doplnění či změny, obsahu smlouvy rozumí a chtějí jí být vázány.

▪ Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat.

➤ VYMEZENÍ PŘÍLOH

▪ Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

• Příloha č.: ZÁPIS O STAVU PŘEDMĚTU PACHTU

• Příloha č.: PŘEHLED PŘEDMĚTU PACHTU

• Příloha č.: [-] dnů před uplynutím ujednané doby pachtu

226

X. Závěrečná ujednání / 5

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

1. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech Smluvních stran.

2. Smluvní strany sjednávají, že tato Smlouva zrušuje a nahrazuje veškeré dosavadní dohody týkající se nájemních nebo pachtovních vztahů mezi Smluvními stranami ohledně Předmětu pachtu či jakékoli jeho části (pozemku). Tato Smlouva je vypracována ve

3. stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana /každý účastník obdrží jeden stejnopis.

4. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

5. Práva a povinnosti Smluvních stran neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

6. Veškeré budoucí změny této Smlouvy vyžadují písemnou formu (vzestupně číslované dodatky ke Smlouvě). Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

227

X. Závěrečná ujednání / 6

7. Smluvní strany prohlašují, že se měly možnost seznámit se zněním této Smlouvy, uplatnit vůči jejímu obsahu návrhy na jeho doplnění či změny, obsahu Smlouvy rozumí a chtějí jí být vázány. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovným zněním této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran. Smluvní strany tímto výslovně vylučují možnost přijetí nabídky k uzavření této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.

▪ Strany se dohodly, že jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze písemnými číslovanými doplňky, odsouhlasenými a podepsanými oběma stranami.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Platnosti a účinnosti pak nabývá dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

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

228

© JUDr. Pavel Truxa 2025

76

X. Závěrečná ujednání / 7

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

▪ 18. ZÁVĚREČNÁ ujednání

18.1 Veškerá práva a veškeré povinnosti, které jsou touto Smlouvou zaručeny nebo uloženy jednotlivým Stranám, se rozšiřují a jsou závazná také pro nástupce Propachtovatele a nástupce a nabyvatele práv a povinností Pachtýře, podle toho, jaký případ nastane. Pokud existuje více než jeden (1) Pachtýř, všichni Pachtýři budou společně a nerozdílně odpovídat Propachtovateli za plnění všech závazků a podmínek této Smlouvy.

18.2 Pouze Propachtovatel má výhradní a neomezené právo převést na třetí osobu, zcela nebo částečně, veškeré své pohledávky získané na základě této Smlouvy nebo jakýchkoli jiných smluv.

18.3 Propachtovatel může pověřit jakoukoli třetí osobu vykonáváním svých práv podle této Smlouvy.

18.4 Pachtýř se tímto vzdává práva na náhradu škody způsobenou neplatností této Smlouvy Propachtovatelem, nebyla-li tato škoda způsobena úmyslně a/nebo z hrubé nedbalosti. Pachtýř se tímto vzdává svého práva prohlásit vůči Propachtovateli odmítnutí osvobození od závazků ve smyslu ustanovení § 1899 Občanského zákoníku.

229

X. Závěrečná ujednání / 8

18.5 Tato Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a veškeré povinnosti Stran vzniklá na základě této Smlouvy.

18.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve (.....) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po (.....) stejnopisu. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.

18.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Stranami.

230

X. Závěrečná ujednání / 9

▪ 1. Pokud bude na Straně propachtovatele více osob (spoluvlastníci), jednájí ve věci pachtu, Smlouvy a jejího plnění vždy společně (solidárně) nebo písemně sdělí pachtýři osobu správce společné věci (Předmětu pachtu), který je bude při výkonu práv a povinností z pachtu zastupovat. K samostatnému právnímu jednání jednotlivého spoluvlastníka se nepřihlíží.

2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a je účinná (případně i zpětně) od [.]

3. Dodatky Smlouvy či oboustranně pořízené Přílohy nabývají účinnosti dnem podpisu listiny oběma Stranami nebo jiným dnem v nich uvedeným. Jednostranně pořízená Příloha je účinná ode dne v ní uvedeném.

4. Veškeré budoucí změny Smlouvy (dodatky, Přílohy) jakož i právní jednání Stran týkající se pachtu vyžadují pouze písemnou formu. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, datových či jiných elektronických zpráv včetně SMS či MMS.

5. Osobní údaje propachtovatele uvedené ve Smlouvě je pachtýř oprávněn používat a zpracovávat za účelem plnění Smlouvy, v evidencích užívacích práv k nemovitostem vedených pachtýřem a při plnění informačních povinností stanovených právním předpisem. Propachtovatel souhlasí po dobu trvání pachtu s užitím svého rodného čísla jako svého identifikátoru při výkonu práv a povinností pachtýře podle Smlouvy a za účelem její evidence.

231

© JUDr. Pavel Truxa 2025

77

X. Závěrečná ujednání / 10

6. **Písemnosti týkající se Smlouvy** si budou Strany doručovat osobně nebo odesláním poštovní zásilky na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy. Pokud propachtovatel bude požadovat jinou doručovací adresu, písemně jí sdělí pachtýři.

7. Na vztahy v této smlouvě výslovně neupravené se **použijí přiměřeně příslušná ustanovení NOZ**.

8. Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Stran.

9. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze Stran. / Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech s platností originálu, kolik je účastníků Smlouvy na obou Stranách. Součástí stejnopisů Smlouvy je vždy její Příloha.

10. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat. Strany tímto výslovně vylučují možnost přijetí nabídky k uzavření Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.

11. Strany prohlašují, že Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tisni ani za nevýhodných podmínek.

23

2

Y. Datová a podpisová doložka / 1

❖ **DATOVÁ DOLOŽKA (datum a místo uzavření smlouvy)**

- ✓ Předtištěné datum / místo podpisu smlouvy za pachtýře
- ✓ Předtištěné datum / místo podpisu smlouvy za propachtovatele
- ✓ Místo pro doplnění data / místa podpisu smlouvy

233

Y. Datová a podpisová doložka / 2

❖ **PODPISOVÁ DOLOŽKA (podpisy účastníků)**

- ✓ Podpisy nemusí být na stejné listině
- ✓ Možno uvést jméno podepisující osoby k místu pro podpis
- ✓ Úřední ověření podpisu
- ✓ Jiné ověření podpisu

234

Y. Datová a podpisová doložka / 3

► FORMULACE VZOROVÉ SMLOUVY

V ... dne ...

V ... dne ...

Pachtýř

Propachtovatel

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

V ... dne ...

V ... dne ...

Za pachtýře

Propachtovatel

V ... dne ...

Za pachtýře

Propachtovatel

23

5

Z. Přílohy smlouvy / 1

❖ KONCEPCE PÍSEMNÉ SMLOUVY - PŘÍLOHY

VARIANTY

A. TĚLO SMLOUVY / DODATKU + PŘÍLOHA SMLOUVY / DODATKU

B. ÚDAJE V TĚLE SMLOUVY + OBECNÉ PODMÍNKY PACTU V PŘÍLOZE

➤ PARAMETRY PŘÍLOHY / VERZE A.

➔ ODKAZUJE na smlouvu (ČÍSLO SMLOUVY / DATUM)

➔ UVEDENÍ SMLUVNÍCH STRAN

➔ DATUM SHODNĚ jako ve smlouvě / dodatku

➔ PODPIS SHODNĚ jako ve smlouvě / dodatku

➔ NE ROZPORNÁ UJEDNÁNÍ v dodatku vůči textu ve smlouvě

➤ DRUHY PŘÍLOH

✓ TEXTOVÁ

✓ GRAFICKÁ

✓ KOMBINOVANÁ

23

6

Z. Přílohy smlouvy / 2

❖ PŘÍLOHA SMLOUVY - IDENTIFIKACE POZEMKŮ

Katastrální území	Parcela	LV	Zdroj	Kultura / skutečná kultura	Celková výměra (ha)	Podíl vlast.	Celkové pachtovné (Kč)
Horní Dolní	1234/56	123	KN	2 orná půda	0,5678	0 / 0	0000,00
Dolní Horní	5678	321	EN		0,1234	0 / 0	0000,00

➤ DALŠÍ OBSAH PŘÍLOHY

✓ POZNÁMKY / upřesnění k identifikaci POZEMKŮ

✓ POZNÁMKY / upřesnění k VÝPOČTU PACHTOVNÉHO

✓ MOŽNOST UJEDNAT ODCHYLKY od textu vlastní smlouvy (těla)

➤ POZOR - NE ujednání již obsažená v textu smlouvy / JINÁ FORMULACE

✓ jde o DOPLNĚNÍ TĚLA SMLOUVY, nikoliv o její podstatnou změnu

➔ UJEDNÁNÍ O PŘEDNOSTI PŘÍLOHY v případě rozdílu tělo smlouvy x příloha

23

7

© JUDr. Pavel Truxa 2025

79

Z. Přílohy smlouvy / 3

► ALTERNATIVNÍ FORMULACE

Příloha Smlouvy zahrnující seznam propachtovaných pozemků, identifikaci pozemků, sjednání pachtovného a další ujednané skutečnosti (dále jen „Příloha“) je nedílnou součástí Smlouvy platnou vždy ve znění, které je Stranami naposledy podepsáno nebo ve znění, které naposledy pachtýř jednostranně (v souladu se Smlouvou) upraví a zašle propachtovateli způsobem ujednaným ve Smlouvě.

23

8

KONTAKTNÍ ÚDAJE

pro DOTAZY, KONZULTACE a

METODICKOU POMOC

ak_truxa@iol.cz

kancelar@aktruxa.cz

+420 606 041 440



239
