

Smlouva o pachtu

kteou uzavřely smluvní strany:

1. **Městys Stonařov**, IČ 00286656, se sídlem č.p. 232, 58833 Stonařov, zastoupený starostou městyse Mgr. Ivanem Šulcem, **jako propachtovatel**,
2., **jako pachtýř**.

I.

Propachtovatel prohlašuje, že výhradním vlastníkem nemovitostí zapsaných na **LV č. 952 pro katastrální území Jestřebí u Brtnice a obec Brtnice**, tj. mj. **pozemku parcelní číslo 907/12**, vodní plocha – rybník ve výměře 13.185 m² (dále jen „Horní rybník“), a **pozemku parcelní číslo 1083/1**, vodní plocha – rybník ve výměře 6.511 m² (dále jen „Dolní rybník“).

Předmětem pachtu jsou tedy uvedené pozemky, které tvoří vodní nádrže (rybníky), jejichž součástmi jsou hráze zpevněné lomovým kamenem s požeráky, bezpečnostními přepady a odtokovými koryty, tedy celá vodní díla.

Propachtovatel přenechává předmět pachtu pachtýři k dočasnému užívání a požívání za účelem uvedeným v násl. článku této smlouvy a za podmínek stanovených touto smlouvou. Pachtýř předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání za uvedeným účelem a za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá a zavazuje se platit propachtovateli níže sjednané pachtovné.

II.

Pacht se sjednává za účelem:

- a) výkonu rybářského práva, v souladu s příslušnými předpisy;
- b) jako rybářský revír a k zajištění sportovního rybolovu;

a zajištění potřebné péče o břehový pozemek náležející do předmětu pachtu v souladu s příslušnými předpisy.

Pachtýř se seznámil s technickým stavem předmětu pachtu a prohlašuje, že tento odpovídá sjednanému účelu pachtu dle předchozího odstavce a v tomto stavu jej přijímá.

III.

Pachtýř je zejména povinen:

- a) užívat a požívat předmět pachtu pouze v souladu s účelem pachtu podle čl. II této smlouvy a udržívat jej na svůj náklad v řádném stavu tak, aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů;
- b) na své náklady provádět potřebné drobné opravy a údržbu předmětu pachtu, včetně běžné údržby:
 - odstraňování náletových a suchých dřevin z tělesa hráze, břehů a bezprostředního okolí vodní nádrže (rybníku) a z odpadního koryta pod hrází, včetně likvidace dřevní hmoty zákonným způsobem,
 - pravidelné sečení travního porostu (nejméně 2x ročně) na hrázi, březích vodní nádrže (rybníku) a v korytě pod hrází v příhodné vegetační době a v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, včetně likvidace travní hmoty zákonným způsobem,
 - průběžné čištění koruny hráze a koryta bezpečnostního přelivu vodní nádrže (rybníku), požeráku a odběrného místa dodatkového plnění od naplavených předmětů, trávy včetně jejich likvidace zákonným způsobem,
- objektů vodní nádrže (rybníku);
- při výši sněhové pokrývky 20 a více cm je pachtýř povinen snížit provozní hladinu rybníka o 30 cm z důvodu navýšení retenčního prostoru pro období jarního tání;
- c) oznamovat propachtovateli bez zbytečného odkladu veškeré změny či závady, které nastaly na předmětu pachtu, a to jak zapříčiněním pachtýře, tak i bez jeho vlivu a vůle a zároveň tyto (zapříčiněné pachtýřem) na své náklady odstranit, jinak pachtýř odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je pachtýř povinen zakročit;
- d) písemně oznamovat propachtovateli plánované vypouštění vodní nádrže (rybníku) ve lhůtě minimálně 60 dní předem a umožnit propachtovateli nebo jím pověřené osobě prohlídku vypuštěné vodní nádrže (rybníku);
- e) zajistit provádění rybolovu ze břehů vodní nádrže (rybníku), z tělesa hráze, přičemž rybolov z požeráku, bezpečnostního přelivu a v klidové zóně se zakazuje. Při rybolovu z tělesa hráze nebudou zaráženy podpěry do tělesa hráze vodní nádrže (rybníku). Bude-li z provozních důvodů nutné vypustit vodní nádrž (rybník), bude postupováno dle platného manipulačního řádu a pachtýř bude na výzvu povinen včas provést odlov vysazených ryb;
- f) nakládat s povrchovými vodami v předmětném vodním díle v rozsahu a za podmínek platného povolení k nakládání s vodami a v případě mimořádné manipulace s vodou na předmětu pachtu dbát pokynů správce vodního toku;

- g) umožnit propachtovateli nebo jím pověřené osobě přístup na předmět pachtu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a platných právních předpisů a k provádění nutných oprav a dále, jestliže to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či živelná událost;
- h) zatěžují-li předmět pachtu věcná břemena nebo služebnosti či jiná omezení, tato strpět;
- i) platit propachtovateli pachtovné podle čl. V. této smlouvy;
- j) neprovádět na předmětu pachtu žádné stavební práce či jiné investice (tedy zejm. změny či opravy stavebního nebo technologického charakteru), mimo běžnou údržbu, bez písemného souhlasu propachtovatele. Tyto činnosti provádí pachtýř výlučně na vlastní náklady, přičemž provedená opatření zůstávají neoddělitelnou součástí předmětu pachtu a nebudou předmětem vypořádání mezi smluvními stranami, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak;
- k) dodržovat podmínky a povinnosti, zejména schválený manipulační řád a provozní řád;
- l) důsledně zajišťovat technicko-bezpečnostního dohledu (dále jen „TBD“) na vodním díle IV. kategorie podle § 62 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách ve znění platných předpisů a vyhl. č. 471/2001 Sb., o technicko-bezpečnostním dohledu nad vodními díly v platném znění. Nejpozději do 31.1. běžného roku předloží pachtýř záznamy o prohlídce TBD propachtovateli;
- m) dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy vztahující se k předmětu pachtu a způsobu nakládání s ním, zejména vodní zákon, zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráž, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; V případě porušení ustanovení dotčených právních předpisů pachtýřem, nenese propachtovatel z tohoto titulu odpovědnost;
- n) hradit škodu způsobenou porušením svých povinností.

Pachtýř se zavazuje užívat a požívat předmět pachtu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu smlouvy, přičemž je zejména povinen pečovat a nakládat s předmětem pachtu s péčí řádného hospodáře a v souladu s platnou právní úpravou vč. technickým norem a touto smlouvou, udržovat řádný technický stav a funkci předmětu pachtu vč. rybníčního zařízení i řádný kulturní stav předmětu pachtu a počínat si tak, aby na předmětu pachtu nevznikala škoda.

Pachtýř není oprávněn provozovat na předmětu pachtu plavbu plavidel se spalovacími motory a ostatní činnosti, které by ohrožily obecné nakládání s povrchovými vodami.

Pachtýř není oprávněn propachtovat předmět pachtu nebo jej přenechat do jiného úplatného či bezplatného užívání/požívání jinému pachtýři/třetí osobě. Pachtýř není oprávněn zatížit předmět pachtu právem třetí osoby, zejména použít předmět pachtu jako záruku za účelem zajištění úvěru, půjčky, či jiného závazku pachtýře.

Není-li určeno jinak, pachtýř odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu pachtu a je povinen tuto nahradit propachtovateli v plné výši. Za škodu způsobenou pachtýřem se považuje i škoda, kterou způsobila jiná osoba, která se na předmětu pachtu zdržovala.

Pachtýř se zavazuje, že nebude na předmětu pachtu provozovat jinou činnost, než uvedenou ve smlouvě, a že neprovede změnu jeho hospodářského určení nebo účelu jeho užívání a požívání. Pachtýř není oprávněn měnit charakter propachtovaných pozemků a nesmí provádět takové úpravy na pozemcích, které by poškodily, případně změnily charakter pozemků.

Propachtovatel neodpovídá pachtýři za případné škody způsobené na rybí obsádce povodňovými průtoky, havarijními změnami jakosti vody, přírodními vlivy a třetími osobami. Propachtovatel není povinen hradit náklady na slovení rybí obsádky v případě poklesu hladiny nebo vypuštění vodní nádrže (rybníku) za účelem manipulace s vodou v případě havarijního stavu hráze, výpustního zařízení, bezpečnostního přepadu apod.

Propachtovatel není povinen hradit náklady s vypuštěním vodní nádrže (rybníku) na slovení rybí osádky a vysazení nové rybí osádky plynoucí z rozhodnutí Agentury ochrany přírody a krajiny ČR.

Ohledem na skutečnost, že na předmětu pachtu byla realizována dotace z Operačního programu Životního prostředí a z toho vyplývající povinnosti propachtovatele, k jejichž plnění se poskytovateli zavázal, se pachtýř zavazuje respektovat a plnit podmínky rozhodnutí vydané k užívání rybníků a v průběhu užívání rybníků Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR. Tyto povinnosti jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Pachtýři je známo, že pokud bude po propachtovateli požadována úhrada pokuty (sankce) za nedodržení podmínek dle přílohy č. 1, bude tato pokuta vymáhána propachtovatelem po pachtýři a pachtýř je povinen ji uhradit.

V případě, že bude AOPK ČR nařízen povinný odlov z důvodu opakujících se nízkých hodnot průhlednosti a stavu zooplanktonu nebo zjevné degradace rybníčního ekosystému, je pachtýř povinen učinit veškerá opatření, která povedou k nápravě stavu. Veškeré náklady s touto činností spojenou jdou na vrub pachtýře.

IV.

Pacht se sjednává na dobu určitou 10 let, od 1.1.2027 do 31.12.2036.

Pachtovní vztah podle této smlouvy lze ukončit:

- a) písemnou výpovědí bez udání důvodů,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí ze strany propachtovatele z níže uvedených důvodů:

c.1. pachtýř je v prodlení s úhradou pachtovného dle čl. V. této smlouvy po dobu delší než 2 měsíce, nebo

c.2. pachtýř porušil některou z povinností vymezených v čl. III. této smlouvy nebo stanovenou ve výše uvedených právních předpisech,

d) zánikem předmětu pachtu.

Tuto smlouvu lze vypovědět dle ustanovení písm. a) v šestiměsíční lhůtě, a to vždy jen k 1. 1. běžného roku výpovědi doručenou druhé smluvní straně nejpozději do šesti (6) měsíců před tímto dnem (tj. do 30.6.).

U výpovědi podle ustanovení písm. c) činí výpovědní doba 2 měsíce s tím, že její běh počne prvním kalendářním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena adresátovi.

Pachtýř je povinen předat předmět pachtu ke dni skončení pachtu prostý jakýchkoliv závazků a proti písemnému předávacímu protokolu, a v plném rozsahu umožnit propachtovateli dispozici s ním nejpozději k tomuto dni. Předmět pachtu musí být vrácen ve stavu, v jakém byl pachtýřem převzat nebo lepším, s přihlédnutím k nakládání s předmětem pachtu v souladu s touto smlouvou.

Pro případ, že by ke dni ukončení pachtu pachtýř neslovil rybí obsádku, souhlasí pachtýř s tím, že propachtovatel zajistí slovení rybí obsádky na jeho náklady s tím, že slovená rybí obsádka bude realizována na trhu v obvyklých cenách. Pachtýři bude poukázán výtěžek z prodeje snížený o náklady spojené se slovením, realizací prodeje a příp. o nedoplatek pachtovného dle této smlouvy.

Za účelem předání předmětu pachtu ve stavu dle předchozího odstavce a plnění povinností pachtýře dle ustanovení čl. III. této smlouvy, je propachtovatel oprávněn po pachtýři požadovat předložení provozního deníku pro vodní nádrž (rybník) a zprávy o činnostech provedených na předmětu pachtu po dobu jeho trvání.

V.

Pachtýř je povinen platit propachtovateli za „Horní rybník“ za pachtovní rok pachtovné ve výši 10.000,-Kč bez DPH (slovy: Desettisícikorun českých), a dále za „Dolní rybník“ za pachtovní rok pachtovné ve výši 8.500,-Kč bez DPH (slovy: Osmtisícpětsetkorun českých), tedy celkové pachtovné za oba předměty pachtu ve výši 18.500,- Kč.

Pachtovním rokem je období od 1. ledna do 31. prosince.

Splatnost pachtovného je k 31.3. každého roku pachtu. Případně-li tento den na sobotu, neděli nebo státní svátek, je pachtovné splatné v následující pracovní den. Pachtovné za rok 2027 je pachtýř povinen uhradit do 31.3.2027.

Za necelý pachtovní rok náleží propachtovateli pachtovné ve výši jedné dvanáctiny pachtovného, a to za každý započatý kalendářní měsíc trvání pachtu.

Pachtovné bude placeno bezhotovostním převodem nebo vkladem na účet propachtovatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 1466042389/0800 s tím, že propachtovatel je oprávněn

určení bankovního spojení pro účel úhrad pachtovného v době trvání této smlouvy měnit formou písemných oznámení adresovaných pachtýři. Zaplacením se rozumí připsání pachtovného na uvedený účet propachtovatele. Tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy podle následujícího článku.

Pro případ prodloužení pachtýře s placením pachtovného delšího 15 dnů se sjednává smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

Smluvní strany se dohodly, že počínaje 1. lednem 2028 bude pachtovné každoročně navýšováno, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v předchozích 12 měsících vyhlášenou Českým statistickým úřadem (resp. příslušným úřadem, nebude-li tímto úřadem uvedený). Pachtovné bude navýšeno na základě písemného oznámení propachtovatele o nové výši pachtovného, přičemž navýšení pachtovného bude účinné vždy počínaje 1. lednem daného roku. Rozdíl mezi pachtovním uhrazeným pachtýřem za všechny měsíce před obdržetím oznámení propachtovatele o navýšení pachtovného a navýšeným pachtovním uhradí pachtýř propachtovateli do 15 dnů od doručení oznámení. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše pachtovného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pro vyloučení pochybností se strany dohodly, že v případě, že bude inflace v kterémkoliv sledovaném období záporná (deflace), pachtovné nebude sníženo. Toto oznámení se nepovažuje za změnu smlouvy podle následujícího článku.

VI.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem, který je smluvními stranami sjednán jako den vzniku pachtu.

Veškeré změny této smlouvy mohou být prováděny pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků.

Veškeré písemnosti v souvislosti s touto smlouvou jsou smluvní strany povinny doručovat na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Změnu adresy pro doručování je smluvní strana povinna písemně oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu; tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy podle předchozího odstavce. Doporučená poštovní zásilka se považuje za doručenou i dnem, kdy adresát odmítne její převzetí či dnem, kdy marně uplyne úložní lhůta stanovená pro daný typ zásilky obchodními podmínkami poskytovatele poštovních služeb.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží propachtovatel a pachtýř.

Smlouva je uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a dále s ohledem na zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“), v platném znění. Otázky neupravené touto smlouvou se řeší dle platné právní úpravy.

Osoby jednající jménem smluvní strany nebo v jejím zastoupení, podepsané na této smlouvě, prohlašují, že jsou svéprávné. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné, svobodné a poctivé vůli, nejsou si vědomy, že by jakékoli smluvní ujednání bylo zákonem zakázáno, porušovalo dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, a na důkaz toho ji po přečtení podepisují.

Přílohy:

č.1 – Podmínky hospodaření na rybnících

č.2 - Manipulační řád a provozní řád

č.3 - Mapová příloha s vymezením prostor pro pohyb rybářů a klidové zóny

Schvalovací doložka:

tato smlouva o pachtu byla schválena Radou městyse dne ... pod č. usnesení RM ...

Ve Stonařově dne ...

.....

Mgr. Ivan Šulc
starosta městyse Stonařov
(propachtovatel)

.....

(pachtýř)