PACHTOVNÍ SMLOUVA č. 00922026

1. BIO TOP s.r.o.
   IČ: 261 14 224, DIČ: CZ26114224
   sídlo: Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice
   zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 14811
   zastoupena jednatelem společnosti Mgr. Martinem Řehoutem

dále jen „propachtovatel" na straně jedné

a

2. **KELEČSKO a.s.**
   IČ: 001 50 983, DIČ: CZ00150983
   sídlo: č.p. 269, 756 43 Kelč
   zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10620
   zastoupena členem správní rady Ing. Radimem Kubečkou

dále jen „pachtýř" na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle § 2332 a násl. zákona č.89/2012 Sb. (občanský zákoník) tuto
pachtovní smlouvu
(dále jen „**smlouva**").

Článek I.
Základní ustanovení

1. Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – pozemku specifikovaného v **čl. V.** odst. 1. smlouvy (dále jen „předmět pachtu") a je oprávněn tento propachtovat.
2. Propachtovatel přenechává touto smlouvou pachtýři předmět pachtu k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné.

Článek II.
Doba pachtu

1. Pacht se sjednává na dobu **neurčitou, a to se zpětnou účinností od 1.1. 2026.**
2. Obě smluvní strany se dohodly na 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpověď musí být v daném kalendářním roce podaná nejpozději do 30.září a výpovědní lhůta počíná běžet vždy od nejbližšího 1.října.

Článek III.
Pachtovné a další platby

1. Za propachtování předmětu pachtu se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli roční pachtovné ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) za 1 ha propachtované výměry pozemků (dále jen „pachtovné") + **DPH**.

   Celkové pachtovné ve výši **5.168,- Kč** (slovy: pět tisíc jedno sto šedesát osm korun českých) **+DPH**.
2. Pachtovné bude hrazeno vždy na daný kalendářní rok, a to nejpozději do **31. 12.** daného roku. Příklad: Pachtovné za období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 bude uhrazeno nejpozději do 31. 12. 2026.

   Pachtovné bude hrazeno na bankovní účet č. **2106017555/2700**, a to na základě propachtovatelem vystavené faktury.
3. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet propachtovatele. Pro případ prodlení pachtýře s úhradou pachtovného dohodli účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokutu je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli do 15 dnů od jejího vyúčtování. Tato smluvní pokuta nemá vliv na nárok na náhradu škody, tj. nedotýká se nároku propachtovatele požadovat po pachtýři náhradu škody.
4. Pokud nebude pachtýř platit propachtovateli pachtovné v souladu s podmínkami této smlouvy a řádně podle odst. 2. tohoto článku, dopustí se tak hrubé platební nekázně. Účastníci této smlouvy dohodli, že v takovém případě je jednání pachtýře považováno jako podstatné porušení smlouvy ze strany pachtýře a zároveň to lze považovat i za zmaření účelu smlouvy. Prodlení pachtýře s úhradou pachtovného zakládá propachtovateli právo od smlouvy bez dalšího odstoupit a požadovat po pachtýři náhradu škody.
5. Daň z nemovitých věcí související s předmětem pachtu bude podle platných předpisů platit propachtovatel.

Článek IV.
Podmínky užívání

1. Pachtýř prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu pachtu, dále prohlašuje, že předmět pachtu je ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu v této smlouvě, pro který je pachtýři přenechán do pachtu, a že jej v tomto stavu přijímá. Pachtýř je povinen a oprávněn užívat předmět pachtu pouze v souladu s účelem, pro který mu byl touto smlouvou přenechán do pachtu.
2. Pachtýř bude předmět pachtu užívat a požívat výnosy z předmětu pachtu způsobem obvyklým při provozování zemědělské činnosti. Pachtýř je povinen postupovat s péčí řádného hospodáře.
3. Pachtýř se zavazuje předmět pachtu využívat pouze tak, aby nedocházelo k porušování právních předpisů a aby nedocházelo k jeho poškozování či znehodnocování či nadměrnému zatěžování. Taktéž je povinen zajistit, aby na předmětu pachtu nebo sousedních nemovitostech nedocházelo v důsledku jeho činnosti k ekologickým škodám. Pachtýř je dále povinen plnit veškeré úkoly, které pro něj vyplývají z obecně závazných právních předpisů.
4. Pachtýř nesmí v žádném případě na předmětu pachtu ukládat jakékoli odpady a v případě, že dojde k výskytu odpadů na předmětu pachtu, je pachtýř povinen zajistit na vlastní náklady jejich likvidaci v souladu se zákonem o odpadech.
5. Pachtýř není v žádném případě oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele zřizovat na předmětu pachtu jakékoliv stavby a provádět stavební úpravy.
6. Propachtovatel nenese v žádném případě odpovědnost za jakoukoliv činnost pachtýře na předmětu pachtu. Pachtýř odpovídá za všechny škody, které svou činností způsobí, ať už propachtovateli či třetím osobám na předmětu pachtu a okolních nemovitostech. Pachtýř výlučně odpovídá i za případné ekologické škody, které svou činností způsobí na předmětu pachtu a okolních nemovitostech.
7. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele předmět pachtu dále podpachtovat či přenechat k užívání třetí osobě s výjimkou společnosti **STATEK KELČ s.r.o., IČ: 069 26 240, se sídlem č.p. 269, 756 43 Kelč** a společností **STATEK KLADERUBY s.r.o., IČ: 036 27 861, se sídlem č.p. 269, 756 43 Kelč.**
8. Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele provést změnu kultury předmětu pachtu, a to ani v terénu, ani v registru půdy podle uživatelských vztahů (LPIS) vedeného podle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství.
9. Propachtovatel má právo kontroly, zda pachtýř své povinnosti podle této smlouvy plní. Za tímto účelem je propachtovatel oprávněn provádět kdykoliv kontrolu předmětu pachtu za účelem zjištění způsobu jeho využívání, a to i bez předchozího upozornění a bez přítomnosti pachtýře; pro splnění této kontroly je pachtýř povinen propachtovateli poskytnout příslušnou a vhodnou součinnost k dosažení účelu tohoto odstavce.
10. Poruší-li pachtýř některou z jeho povinností či závazků uvedených v tomto článku IV. smlouvy, bude to považováno za podstatné porušení smlouvy a zakládá právo propachtovateli od této smlouvy bez dalšího odstoupit.

Článek V.
Předmět pachtu

1. Předmětem pachtu jsou nemovité věc:

k.ú.	Parcela č.	Druh evidence	Výměra (m^2)	Kultura	LV
Kelč-Staré Město	1150/1	KN	3324	orná půda	206
Kelč-Staré Město	1124/1	KN	3252	TTP	206
Kelč-Staré Město	1170	KN	3759	TTP	206
Celkem:			**10335**		

Článek VI.
Ukončení smlouvy

1. Účastníci této smlouvy dohodli, že dojde-li k odstoupení od smlouvy některým z účastníků z důvodu uvedeného v této smlouvě či v zákoně, tato smlouva se ruší k okamžiku, kdy projev vůle o odstoupení od smlouvy bude doručen účastníkovi, jemuž je určen.
2. Nastane-li skutečnost ukončení pachtovního vztahu v důsledku odstoupení od smlouvy, trvá nadále nárok propachtovatele na zaplacení všech dlužných částek pachtovného do doby odstoupení a

smluvních pokut, tak jak jsou v této smlouvě uvedeny a dohodnuty.

3. Nastane-li skutečnost ukončení pachtovního vztahu v důsledku odstoupení od smlouvy, je pachtýř povinen řádně vyklidit a předat předmět pachtu do 15 kalendářních dnů od ukončení pachtovního vztahu.
4. Pachtýř je povinen předmět pachtu ke dni skončení pachtu, resp. při ukončení pachtovního vztahu v důsledku odstoupení ve lhůtě stanovené v této smlouvě, řádně vyklidit a předat propachtovateli v původním stavu, tj. ve stavu, v jakém mu byl propachtovatelem předán ke dni podpisu tohoto pachtu.
5. Jestliže pachtýř povinnost řádně vyklidit a předat předmět pachtu ke dni skončení pachtu, resp. při ukončení pachtovního vztahu v důsledku odstoupení ve lhůtě stanovené v této smlouvě, nesplní, zavazuje se zaplatit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do doby řádného a úplného vyklizení a předání předmětu pachtu. Smluvní pokutu je pachtýř povinen zaplatit do 15 dnů od jejího vyúčtování. Tato smluvní pokuta nemá vliv na nárok na náhradu škody, tj. nedotýká se nároku propachtovatele požadovat po pachtýři náhradu škody.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že bude-li některé z ustanovení této smlouvy prohlášeno za neplatné nebo pozbude platnosti, zůstávají ostatní ujednání této smlouvy v platnosti.
2. Smluvní strany v záhlaví této smlouvy uvádějí své závazné doručovací adresy. V případě pochybnosti o doručení určitého projevu vůle učiněného jednou smluvní stranou vůči straně druhé se má za to, že takovýto projev vůle byl druhé straně doručen třetím dnem po jeho podání na poštu, popř. podaným u jiného držitele poštovní licence.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran a účinnosti zpětně k 1.1.2026.
4. Změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze dohodou smluvních stran a písemnou formou.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, jejím ustanovením rozumí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, určité a svobodné vůle, učiněné vážně a srozumitelně, nikoliv za nátlaku a ani v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku a jako správnou tuto smlouvu podepisují.

Propachtovatel:

V Českých Budějovicích dne 16.9. 2026

.....

BIO TOP s.r.o.
IČ: 261 14 224
Mgr. Martin Řehout, jednatel

Pachtýř:

V Kelči dne 09.09. 2026

KELEČSKO 756 43 Kelč 26 Evidence půdy 50983 DIČ: CZ00150983

.....

KELEČSKO a.s.
IČ: 001 50 983
Ing. Radim Kubečka, člen správní rady