

# PACHTOVNÍ SMLOUVA

## KOMENTÁŘ

Charakteristickým, pojmovým rysem pachtu – oproti dosud nejčastěji využívanému smluvnímu typu v těchto případech, tj. nájmu – je skutečnost, že jeho účelem není pouhé užívání věci, která je předmětem pachtu, nýbrž i požívání, tj. braní plodů a užitků; předmětem pachtu může být tedy jen taková věc, která plody či užitky (výnos) přináší. Zemědělská půda je pochopitelně typickým případem takové věci. Vedle toho přichází v úvahu např. i pacht zařízené restaurace či fitness centra apod.

### K čl. I. (Úvodní ustanovení)

Ve vzoru je předvídána zřejmě nejčastější a ekonomicky nejzajímavější varianta, kdy obec propachtuje své pozemky k využití pro zemědělskou výrobu tzv. zemědělskému podnikateli ve smyslu uvedeného zákona. NOZ nicméně samozřejmě nikterak nedeterminuje povahu smluvních stran, takže pachtýřem může být kterákoli fyzická nebo právnická osoba. Ačkoliv poté vzor směřuje k propachtování zemědělských pozemků za účelem provozování rostlinné výroby, není vyloučeno zřízení pachtu zemědělského pozemku pro výrobu živočišnou (např. za účelem pastvy dobytka).

### K odst. 2.4.

O předání pozemků a jejich stavu je vhodné sepsat zápis (protokol), a to případně včetně aktuálního stavu zemědělské půdy a její zpracování (např. zoráno apod.). Vhodným doplňkem může být pořízení související fotodokumentace.

### K odst. 3.1.

Dalším charakteristickým rysem pachtu (vedle požívání propachtované věci pachtýřem) je povinnost pachtýře pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář (§ 2336 NOZ). Jak uvádí i důvodová zpráva k NOZ, je pravidelným rysem pachtu pachtýřovo vlastní přičinění, kdy pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje.

Účelem pachtu totiž dle důvodové zprávy nemá být drancování propachtované věci, protože je pachtýřovo právo na výnos spojeno s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Ostatně již ABGB stanovil, že „Lze-li užívatí pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li jí však užívatí jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní...“.

Pachtovní smlouva by měla obsahovat konkretizaci pachtýřovy povinnosti pečovat o věc jako řádný hospodář; zde navržené znění představuje základní variantu, kterou je případně možné doplnit o další pachtýřovy povinnosti s využitím odborných znalostí agrotechniky a zemědělského hospodaření.

#### **K odst. 3.4.**

Provádění kontroly plnění pachtýřovy povinnosti pečovat o věc jako řádný hospodář je vhodné rovněž konkretizovat s využitím odborných agrotechnických znalostí (předmět kontroly – např. stav živin v půdě, struktura půdy, její zaplevelení atd., způsob kontroly – odborná laboratoř apod.).

Tyto okolnosti je dále možné zohlednit smluvní úpravou vypořádání rozdílů úrodnosti při předání do pachtu a při převzetí po ukončení pachtu; v navrženém vzoru není tato úprava obsažena, neboť je odvislá od zmíněných – mimoprávních – okolností.

#### **K odst. 3.5.**

K zápisu pachtu do katastru nemovitostí dojde na základě vkladu. Podle § 984 NOZ bude platit zásada, podle které, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Výhoda zápisu ve vztahu k propachtovateli bude zřejmá např. v situaci, kdy se rozhodne nemovitost prodat (zápisem je totiž o pachtu objektivně informována druhá strana – neznalost zapsaného stavu neomlouvá –, která tak nebude moci v tomto ohledu do budoucna vůči prodávajícímu nic namítat). Zápis je ovšem výhodný i pro pachtýře; podle § 2221 odst. 2 NOZ totiž platí, že „Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“ (Platí přiměřeně i pro pacht). Propachtovatel je oprávněn navrhnout zápis přímo ze zákona (§ 2333 NOZ).

#### **K odst. 3.6.**

Porušení této povinnosti je důvodem pro podání výpovědi propachtovatelem bez výpovědní doby (§ 2334 NOZ).

#### **K odst. 3.7.**

K druhům zemědělské kultury srov. § 3i zákona o zemědělství.

#### **K odst. 3.12.**

V případě krátkodobých pachtů může být vhodná odlišná smluvní úprava tak, aby propachtovatel v případě zájmu mohl čerpat dotaci sám nebo umožnil čerpání eventuálnímu dalšímu pachtýři. Dílčí odlišnosti mohou nastávat rovněž v závislosti na konkrétních dotačních titulech.

#### **K odst. 4.1.**

Tato konstrukce (odvození pachtovného z ceny pozemků) je toliko jednou z možností, záleží na dohodě stran, NOZ umožňuje kromě pachtovného i odvádění poměrné části výnosu věci propachtovateli.

#### **K odst. 4.5.**

Ve smlouvě je možno sjednat i konkrétní výši úroků z prodlení. Dle § 1970 NOZ platí, že „Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.“

### **K odst. 5.1.**

Doporučit lze uzavření smlouvy na dobu neurčitou; variantou je samozřejmě i uzavření smlouvy na dobu určitou, nedoporučuje se však příliš dlouhá doba např. více než 5 let (možné omezení propachtovatele při prodeji pozemků, popř. propachtování jiné osobě za výhodnějších podmínek).

### **K odst. 5.3.**

Standardním způsobem ukončení zemědělského pachtu by měla být výpověď s dvanáctiměsíční výpovědní dobou, respektující roční cyklus zemědělského hospodaření. NOZ stanoví i 2 výjimky z tohoto pravidla, kdy podpůrně platí tříměsíční výpovědní doba: jde o zdravotní nezpůsobilost pachtýře hospodařit na pozemku a právo dědice pachtýře po jeho smrti (srov. § 2348 NOZ).

Vyvratitelnou domněnku, že pachtovním rokem v případě zemědělského pachtu se rozumí období od 1. října do 30. září následujícího roku, stanoví i § 2339 odst. 2 NOZ.

V případě odchylné smluvní úpravy mohou v praxi nastávat komplikace s ohledem na zmiňovaný zemědělský cyklus (zejména otázka vlastnictví vzešlých plodin); podle současné judikatury nepředstavuje vrácení osetých pozemků jejich vlastníkovu bezdůvodné obohacení (tak by tomu pouze v případě již vzešlé úrody), srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2145/2011.

### **K odst. 5.5.**

Variantně je možno sjednat rovněž možnost odstoupení od smlouvy. Podle § 2002 NOZ kromě toho platí, že „(1) Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není. (2) Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplýne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.“

## **Pachtovní smlouva v kontextu zákona o obcích**

V případě uzavírání pachtovní smlouvy, jejímž předmětem má být propachtování zemědělských pozemků ve vlastnictví obce by mělo být též poukázáno na povinnost vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jenž spočívá zejména v hospodárném a účelném nakládání s majetkem. Obec by tak v rámci uzavírání konkrétní pachtovní smlouvy měla vycházet z pachtovního, které by mělo být v místě a čase obvyklé, případně s ohledem na podstatu obce jako veřejnoprávní korporace odlišné, avšak řádně zdůvodněné (např. veřejným zájmem).

Ať už se tak stalo z úmyslu zákonodárce, nebo pouze z jeho nedůslednosti, je zřejmé, že obec nemusí před uzavřením konkrétní pachtovní smlouvy zveřejnit záměr splňující podmínky stanovené v ust. § 39 zákona o obcích. Tato skutečnost vyplývá již z jazykového výkladu textu ust. § 39 zákona o obcích, v němž není pacht jmenován ve výčtu jednotlivých právních jednání, s nimiž by měla být dále do budoucna povinnost zveřejňovat záměr ze zákona spojena.

V neposlední řadě by měl být zmíněn též orgán obce, kterému je ze zákona svěřena pravomoc rozhodnout o uzavření konkrétní pachtovní smlouvy. Pacht je v tomto směru zařazen do tzv. zbytkových pravomocí v samostatné působnosti ve smyslu ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích, přičemž výkon těchto pravomocí svěřuje zákon v první řadě radě obce. V obcích, kde není rada volena, zbytkové pravomoci v samostatné působnosti přecházejí na starostu obce, k čemuž směřuje ust. § 99 odst. 2 zákona o obcích. V obou případech je však možné, aby si zastupitelstvo obce rozhodování o uzavírání pachtovních smluv vyhradilo za své, a to buď paušálně pro všechny smlouvy uzavírané obcí, nebo jednotlivě pro konkrétní případy.

Poté, co bude pachtovní smlouva schválena příslušným orgánem obce, musí být ještě opatřena doložkou, která schválení právního jednání potvrzuje (ust. § 41 odst. 1 zákona o obcích). Doložka by měla minimálně obsahovat údaje o zasedání příslušného orgánu obce včetně data schválení právního jednání a číslo konkrétního usnesení.