

## DODATEK Č. 2

k Nájemní smlouvě uzavřené dne 31.3.2020, zveřejněné v registru smluv dne 1.4.2020

Strany Dodatku č. 2:

**Pronajímatel:**

**WOLFRAM s.r.o.**

IČ: 280 89 570

se sídlem Na Chalupy 352, 370 06 Srubec

zastoupen [REDACTED]

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**

IČ: 659 93 390

se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4

zastoupen [REDACTED] lnic

*níže uvedeného dne, měsíce a roku si ujednaly tímto Dodatkem č. 2 úpravu Nájemní smlouvy uzavřené dne 31.3.2020, zveřejněné v registru smluv dne 1.4.2020, takto*

### **I. Úprava Nájemní smlouvy – rozšíření Předmětu nájmu, sjednání doby nájmu a nájemného za novou část Předmětu nájmu**

Strany Dodatku č. 2 si tímto ujednávají úpravu čl. I. *Obecná ustanovení* Nájemní smlouvy a doplňují odst. 2 ve znění:

2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že součástí Předmětu nájmu je část pozemku parc.č. 15/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3.760 m<sup>2</sup>, v obci a katastrálním území Libnič, zapsaného na LV č. 231, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen „Pozemek“). Pronajímatel pronajímá nájemci část Pozemku o výměře 1.097 m<sup>2</sup>, tak jak je znázorněna v situačním plánu, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku č. 2 (dále jen „rozšířený Předmět nájmu“). Dle shodného prohlášení stran Dodatku č. 2, rozšířený Předmět nájmu tvoří ideální ½ nádvoří – zpevněné venkovní plochy. Nájemce bude užívat rozšířený Předmět nájmu pro parkování mechanizace. Pronajímatel souhlasí s právem jízdy nájemce po celém nádvoří, tak aby nájemce mohl vhodně zaparkovat mechanizaci na rozšířeném Předmětu nájmu.

Strany Dodatku č. 2 si dále sjednávají doplnění čl. II. *Doba nájmu* Nájemní smlouvy následovně:

Nájem rozšířeného Předmětu nájmu specifikované výše v čl. 2 tohoto Dodatku č. 2 se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.9.2021. Pronajímatel a nájemce si ve shodě sjednali, že když

skončí doba nájmu Předmětu nájmu, skončí rovněž doba nájmu rozšířeného Předmětu nájmu, a to ve stejný okamžik.

Strany Dodatku č. 2 si ujednávají doplnění čl. III. Nájemní smlouvy o nájemné za rozšířený Předmět nájmu následovně:

Nájemné za nájem rozšířeného Předmětu nájmu činí \_\_\_\_\_ měsíčně, při určení výše měsíčního nájemného za rozšířený Předmět nájmu, jsme vycházeli z předloženého znaleckého posudku č. 409/07/2021 podaného ke stanovení místně obvyklého nájemného, který jako Příloha č. 2 tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku, přičemž je splatné stejně jako nájemné za Předmět nájmu, jak je uvedeno v čl. III. odst. 1 Nájemní smlouvy.

## II. Závěrečná ujednání

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ostatní ustanovení Nájemní smlouvy zůstávají tímto Dodatkem č. 2 nedotčena a beze změny, a dále že pro rozšířený Předmět nájmu definovaný v čl. 2 tohoto Dodatku č. 2 se přiměřeně použijí ostatní ustanovení Nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel výslovně souhlasí s uveřejněním tohoto Dodatku č. 2 v registru smluv zřízeném zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o registru smluv“). Pronajímatel bere na vědomí, že uveřejnění tohoto Dodatku č. 2 v registru smluv zajistí nájemce. Do registru smluv bude vložen elektronický obraz textového obsahu tohoto Dodatku č. 2 v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadata tohoto Dodatku č.2.
3. Tento Dodatek č. 2 nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.
4. Na důkaz toho, že strany Dodatku č. 2 s obsahem tohoto Dodatku č. 2 souhlasí, rozumí mu a zavazují se k jeho plnění, připojují níže své vlastnoruční podpisy a prohlašují, že tento Dodatek č. 2 byl uzavřen podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti.

*Příloha: Situační plán s vyznačením rozšířeného Předmětu nájmu*

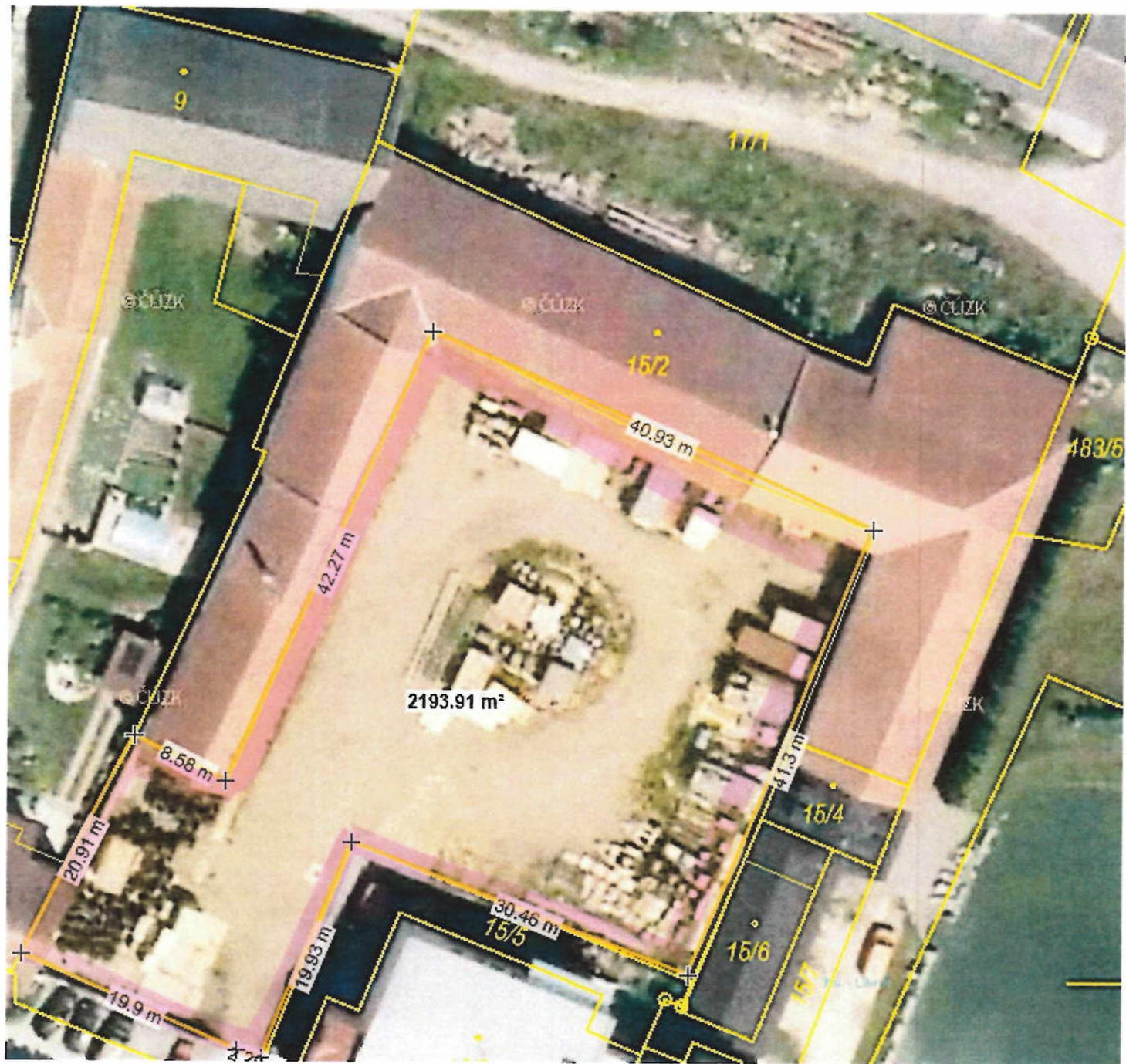
*Znalecký posudek č. 409/07/2021*

20-09-2021

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

20-09-2021

V Praze dne .....



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 409/07/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nájmu venkovních ploch pro parkování mechanizace v č. p. 112 v obci Libnič dle požadavku objednatele .

Znalec:	[REDACTED]
Adresa:	[REDACTED]
IČ: 11164239	[REDACTED]

Zadavatel:	Ředitelství silnic a dálnic ČR, RČ/IČO: 65993390
	Práčská 3/3338, 106 00 Praha 10

Číslo jednací:	01PU-005276
----------------	-------------

MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ	[REDACTED]
------------------------	------------

Počet stran: 11 + 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1,2

Podle stavu ke dni: 28.4.2021

Vyhotoveno: Ve Vrchlabí 28.4.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu pronájmu venkovní plochy dvora firmy Wolfram s.r.o.IČ 28089570 se sídlem Na Chalupy 352, 37006 České Budějovice- Srubec v obci Libnič a to pro parkování mechanizace.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nájmu venkovní plochy dvora pro parkování mechanizace v objektu Libnič dle výměry sdělené objednatelem.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Výměra parkovací plochy k pronájmu sdělena objednatelem posudku.Jedná se o 1097 m<sup>2</sup> plochy.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2021 za přítomnosti bez přítomnosti objednatele posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### Základní pojmy a metody ocenění

Metoda přímého porovnání.

### 2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Předaných objednatelem:

Objednávka objednatele 01PU-005276 na zhotovení znaleckého posudku.

Upřesnění výměry k pronájmu mezi objednatelem a nájemcem.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data čerpána z obdobných nabídek uvedených na serverech realitních kanceláří.



Přípojky- budoucí:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o částečně zpevněnou plochu určenou pro parkování mechanizace dle zadání objednatele.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

Stanovení místně obvyklého nájemného přímým porovnáním	
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
Užitná plocha:	1 097,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	1 097,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 097,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

<b>Název:</b>	Zpevněná plocha s vlečkou			
<b>Lokalita:</b>	Kladno- Dubí			
<b>Dispozice:</b>	příjezd pro TIR			
<b>Typ stavby:</b>	Zpevněná plocha s vlečkou			
<b>Pozemek:</b>	5 000,00 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pronájem skladové, nebo parkovací plochy			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka realitní kanceláře				Zdroj: Content reality s.r.o.
K2 Velikosti objektu - Objekt většího charakteru				
K3 Poloha - Dobře přístupné				
K4 Provedení a vybavení - Nemovitost je lepšího provedení				
K5 Celkový stav - Srovnatelná nemovitost je novější				
K6 Vliv pozemku - Pozemky podobného charakteru				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá příležitost k pronájmu				
<b>Celkový nájem</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jednotkový nájem</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravené j. nájemné</b>
5				

<b>Název:</b>	Zpevněná plocha			
<b>Lokalita:</b>	Kratonohy			
<b>Typ stavby:</b>	Zpevněná plocha u čerpací stanice			
<b>Pozemek:</b>	4 000,00 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Volný pozemek - zpevněná plocha u silnice č. 11 H. Králové- Poděbrady pro parkování s možností oplocení			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	( )			Zdroj: Reality CZ
K2 Velikosti objektu - Objekt výrazně větší	( )			
K3 Poloha - Zpev. plocha bez oplocení	( )			
K4 Provedení a vybavení - Nevybaveno	( )			
K5 Celkový stav - Kvalitní zpev. plocha	( )			
K6 Vliv pozemku - Využitelný ihned	( )			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Vhodný k pronájmu			1,10	

Celkový nájem	Výměra pozemku	Jednotkový nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j.
██████████	████████████████████	██████████	██████████	██████████

**Název:** Ústí n. Labem  
**Lokalita:** Neštěmice  
**Pozemek:** 5 000,00 m<sup>2</sup>  
**Popis:** Samostatné volné pozemky uvnitř průmyslového areálu, zpevněno štěrkem, k dispozici vlečka.

**Použité koeficienty:**

- K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK Zdroj: RK Genera
- K2 Velikosti objektu - Objekt většího rozsahu
- K3 Poloha - Uzavřený areál
- K4 Provedení a vybavení - Zpevněno, vlečka
- K5 Celkový stav - Větší celky
- K6 Vliv pozemku - Pozemky méně chráněny
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Obtížněji najímatelné

Celkový nájem	Výměra pozemku	Jednotkový nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████

Porovnání nájmů provádět na základě výměry pozemku

Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	██████████
Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	██████████
Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	██████████
Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci	██████████
Výměra pozemku	██████████

Nájemné stanovené přímým porovnáním	Kč / měsíc	██████████
jednotkové nájemné	Kč / m <sup>2</sup> / měsíc	██████████

**Stanovení místně obvyklého nájemného nepřímým porovnáním**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace

Rekapitulace stanovených nájmů	Kč / měsíc	Kč / m <sup>2</sup> / měsíc
Přímé porovnání	■	■

<b>Místně obvyklé nájemné</b>	■
slovy:	Osmtisícpětset Kč/měsíc
<b>Jednotkové nájemné</b>	■

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.1.3

## 5. ODŮVODNĚNÍ

**Porovnány obdobné nájmy z nabídek RK**

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu pronájmu venkovní plochy dvora firmy Wolfram s.r.o.IČ 28089570 se sídlem Na Chalupy 352, 37006 České Budějovice- Srubec v obci Libníč a to pro parkování mechanizace.

### 6.2. Odpověď

MÍSTNĚ OBVYKLÉ NÁJEMNÉ	██████████ ██████████
------------------------	--------------------------

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána [REDACTED]

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 07/2021.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.4.2004 pod čj.Spr.752/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 409/07/2021 evidence posudků.

Ve Vrchlabí 28.4.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.