

## DOHODA o náhradě nákladů spojených s ukončením nájmu

**ZEAS, a.s.Pod Kunětickou horou,**

Zastoupen: předseda představenstva

Se sídlem : Brozanská 490, 533 52 Staré Hradiště

IČ: 48154954

dále jen „nájemce“

a

**Ředitelství silnic a dálnic ČR,**

se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle, IČ: 65993390

jež zastupuje ředitel Správy Pardubice

dále jen „stavebník“

se v souladu s ust. §5 odst. 1 zákona 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury za dále uvedených podmínek dohodli na náhradě nákladů spojených s předčasným ukončením nájmu pozemků určených zastavěním stavbou dálnice **D35 – Opatovice - Časy**.

Článek první: Nájemce byl oprávněným uživatelem pozemků v k.ú. Choteč u Holic specifikovaných ve znaleckém posudku znalce č. 19/03/2017 vypracovaném dne 28.3.2017, který je nedílnou součástí této dohody.(dále jen Pozemky)-----

Článek druhý: Stavebník, státní příspěvková organizace, odkoupil Pozemky do vlastnictví státu za účelem realizace stavby pozemní komunikace, která je v územním rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Sezemice ze dne 17. 5. 2012, č.j. 2086/2012/OSÚÚP, jehož platnost byla prodloužena tímž orgánem rozhodnutím ze dne 21.11.2014, č.j. 5101/2014/OSÚÚP, které nabylo právní moci 30.12.2014 vymezena jako „**Stavba silnice R35 – Opatovice – Časy**“, stavba přeřazena do kategorie dálnice (dále jen „stavba D35“). -----

Článek třetí: Ukončením zemědělské činnosti z důvodů uskutečnění stavby D35 tak nájemce nemohl zrealizovat náklady, které vynaložil na udržení půdní úrodnosti Pozemků a využít odpisy zemědělských strojů v rámci plánované obhospodařované výměry Pozemků. -----

Článek čtvrtý: Nájemce a stavebník se v souladu s ustanovením § 5 zákona 416/2009 Sb. tímto dohodli, že stavebník uhradí nájemci v důsledku stavby D35 marně vynaložené náklady do zemědělské činnosti ve výši 67.113,- Kč, stanovené soudním znalcem v posudku č. 19/03/2017 specifikovaném v článku prvním této dohody. -----

Článek pátý: Stavebník se zavazuje uhradit nájemci částku 67.113,- Kč do 30 dnů ode dne účinnosti této dohody a to bezhotovostně na účet nájemce, který nájemce za tím účelem stavebníkovi včas sdělí.

Článek šestý: Nájemce bere na vědomí, že stavebník je subjektem, jež nese v určitých případech zákonnou povinnost uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. v registru smluv vedeném pro tyto účely Ministerstvem vnitra. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy v případě, kdy stavebník ponese, v souladu s uvedeným zákonem, povinnost uveřejnění, a to v rozsahu a způsobem z uvedeného zákona vyplývajícím. -----

Nájemce prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá jako fyzická osoba, která -----

~~jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti\*)~~ -----  
jedná v rámci své podnikatelské činnosti\*) -----

\*) nehodící se škrtněte

Článek sedmý: Tato dohoda se vyhotovuje ve dvou stejnopisech pro nájemce a stavebníka po jednom a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejím přijetím oběma stranami.

Článek osmý: Nájemce a stavebník shodně prohlašují, že touto dohodou sjednaná práva a závazky přijímají, že dohoda byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku na některou straně a že vyplacením náhrady dle této dohody jsou náklady, které nájemci náleží na základě ust. § 5 zákona č. 416/2009 Sb. jsou stavebníkem plně vyrovnány. -----  
A na důkaz souhlasu s obsahem dohody připojují své podpisy. -----

V Pardubicích dne 08. 06. 2017

V Starem Hradišci dne 31.5.2017

ředitel Správy Pardubice

ZEAS, a.s. Pod Kunětickou horou

předseda představenstva  
nájemce

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 19/03/2017

Ocenění náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu zemědělské činnosti, dle zák. č. 416/20019 Sb., společnosti ZEAS a.s. Pod Kunětickou horou, Staré Hradiště 490, 533 52

**Objednatel posudku:** ŘSD ČR. Na Pankráci 56, Praha 4, 145 05  
ŘSD ČR Správa Pardubice  
Hlaváčova 902  
Pardubice 530 12

**Účel posudku:** Na základě požadavku objednavatele ocenit náhradu nákladů spojených s ukončením nájmu zemědělské činnosti, dle zák.č. 416/2009 Sb. § 5, pro společnost ZEAS a.s. Pod Kunětickou Horou, IČ: 48154954, Brožanská 490, Staré Hradiště, 533 52

**Posudek vypracoval:**

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran a předává se v počtu 3 pare

V Dolanech dne 28. 3. 2017

## **I. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

#### **Zjištění výše náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu zemědělské činnosti**

### **2. Identifikační údaje:**

Tento posudek je vypracován, na základě požadavku ŘSD ČR, Správa Pardubice, Hlaváčova 902, Pardubice 530 02, za účelem vyčíslení náhrad nákladů, jež jsou spojeny s ukončením nájmu pronajímatele nájemci na zemědělské činnosti v návaznosti na zákon č.416/2009 Sb., § 5 ,které vzniknou společnost ZEAS a.s. Pod Kunětickou Horou, Brožanská 490 ,Staré Hradiště , 533 52

### **3. Specifikace :**

Předmětem podnikání společnosti je převážně zemědělská výroba:

- rostlinná výroba
- živočišná výroba
- služby zemědělství

Struktura pěstovaných plodin roku:

- obiloviny
- olejniny
- technické plodiny

#### **Území:**

Subjekt hospodaří na pozemcích nacházejících se bonitově půdně ekologických jednotkách spadajících do charakteristického třetího klimatickým regionu, který zaujímá severní a východní část České křídové tabule, celý Hornomoravský úval, severní část Dolnomoravského úvalu a nejnižší polohy Bozkovické brázdy.

Charakteristika klima regionu je teplý, mírně vlhký, s úhrnem ročních srážek 550 - 650 mm.

Charakteristika reliéfu a půdy:

Reliéf - rovinný až pahorkatinné terény se středním sklonem

- Půda - středně hluboká až hluboká
- s orniční strukturou - ornicí drobovitou
  - zrnitostí - těžká
  - porovitost - středně pórovitá
  - vodní drženlivost – silně vododržná
  - skeletovitost - bez skeletu, až místy slabě skeletovitá

Pozemky na nichž společnost ZEAS a.s. hospodaří, zahrnuje území s přibližně vhodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.

Společnost ZEAS a.s. je zábořem dotčena na níže uvedených pozemcích:

Katastrální území	parcelní číslo	výmera m2	kultura
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			ttp
Choteč u Holic			ttp
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			Op
Choteč u Holic			ttp
Choteč u Holic			Op

**Zábor m2**

**Orné půdy 41 828**  
**TTP 4 779**

Jedná se o území záboru orné půdy 4.1828 ha a TTP 0,4779 ha pozemků, na kterých nyní hospodaří společnost ZEAS a.s. Pod Kunětickou Horou .

#### **4. Metodika práce:**

Cílem tohoto znaleckého posudku je určení náhrady nákladů souvisejících s ukončením nájmu na zemědělských pozemcích. Podklady byly získány z kalkulací a podkladů dodaných objednavatelem, dále společností VIRP s.r.o., vlastní inventarizací pozemků dané lokality, rozbořem cen v místě a čase obvyklém a to nejen cen pachtovních, včetně prodejních cen jak v daném místě, tak i mimo dané místo, tzv. ceny obvyklé. Zároveň byly zjišťovány možnosti propachtování nových pozemků či možnost nákupu pozemků v dané lokalitě v současné době v návaznosti na jejich zábor.

#### **Podklady:**

Podklady pro vypracování posudku jsou dvojího druhu. Jednak konkrétní fyzický nález, a jednak zdrojové materiály umožňující převedení fyzického stavu do formálního závěru.

#### **Inventarizace pozemků:**

Pozemek se zinventarizuje tak, že se zjistí vizuální stav pozemků a jejich porostů. Porosty vypovídají o stavu úrodnosti a hlavně o vztahu pěstitele k pozemkům a porostům. A to zpravidla můžeme posuzovat vizuálně jako veličina relativní v procentickém zhodnocení úrodnosti pozemků v přímé souvislosti s pěstovanými plodinami v návaznosti na jejich zdravotním stavu, výživě a kondici. na celé ploše honu. Všechny nálezy, a to nejen na porostech, ale i na zpracované půdě vedou ke kompletnímu zjištění stavu úrovně hospodaření. Taková to metoda, pakliže je doplněna např. rozbořem půd, nám dává dostačující podklady k vyslovení závěrů o stavu a vztahu hospodáře k daným pozemkům.

#### **Produkční schopnost pozemku:**

Produkční schopnost pozemku je efektivní účinek půdy na růst a vývoj rostlin, jehož výsledkem je určité množství a jakost hmoty rostlin. Tento pojem by také bylo možné nahradit pojmem „míra úrodnosti.“ Produkční schopnost je přirozená vlastnost půdy, která má zásadní význam pro rostlinnou výrobu. Z hlediska hospodářské činnosti by bylo důležité rozlišit přirozenou produkční schopnost půdy a zemědělcem ovlivněnou produkční schopností. Proto z hlediska zjištění přirozené produkční schopnosti půdy, je takovouto úrodnost velmi obtížné stanovit. Za hlavní přirozené faktory, které rozhodujícím způsobem určují produkční schopnost půdy, lze označit klima a půdotvorný substrát.

Cíle hospodaření na zemědělských pozemcích se odvíjí od aktuálních požadavků potřeb společnosti. I když podstatu zemědělského hospodaření představují přírodní procesy, vztahují se na ně základní tržní zákonitosti. Jako příklad lze uvést zisk, rentabilita, návratnost investic, konkurenceschopnost apod. Ekonomický tlak na hospodářící subjekty a technický rozvoj vede k tomu, že zemědělské hospodaření zajišťuje stále menší počet pracovníků a zesiluje trend na zvyšování úrodnosti zemědělských pozemků. To spočívá v dlouhodobém horizontu vyhnojování pozemků s cílem zlepšení jejich produkčních schopností.

Množství živin obsažené v rostlinné produkci z jednotky plochy závisí na výši produkce, druhu rostliny, vnějších podmínkách a řadě dalších faktorů. V každém případě je rozhodující druh rostlin a výše produkce. Je pochopitelné, že při vyšší produkci je uváděno do koloběhu

více živin. Prodej výrobků způsobuje únik živin z pozemků., které se musí dodat zpět do půdy ve formě hnojení, a to jak krátkobého tak zásobního. Proto pro zajištění potřebné produkce a udržení či zvýšení půdní úrodnosti musíme doplňovat chybějící živiny minerálními hnojivy. A to především vápněním, dále fosforem draslíkem a hořčíkem.

**Vápnění:** Je nezbytným opatřením pro udržení a zvýšení půdní úrodnosti, zvláště v humidnějších podmínkách. Cílem vápnění je dosáhnout a udržet optimální reakci půd /PH/. De facto do pozemků aplikujeme dávku alkalicky působícího Ca, popřípadě Mg, kterou se dosahuje, nebo udržuje optimální hodnota pH půdy.

Zásady aplikace vápenatých hmot lze shrnout do několika bodů:

- nevápní se každoročně, ale v cyklech, nejčastěji 3-4 letých, má charakter zásobního hnojení
- dávka vápenatých hnojiv se aplikuje před orbou či podítkou tak, aby se dostalo do celého orničního profilu
- povrchová aplikace se provádí ve velmi nouzovém řešení a to dolomitickým vápencem

#### **Hnojení fosforem:**

Hlavní podmínkou efektivního hnojení fosforem je dobrý chemismus půdy daný dobrou hodnotou pH půdy. Pakliže jsou půdy kyselé, je hnojení fosforem neefektivní. Fosforečná hnojiva /P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ superfosfáty, se používají též jako zásobní na podzim. Aplikují se zpravidla jako předzásobní na 2 -3 roky

#### **Hnojení draslíkem:**

Hnojiva, jako draselná sůl, síran draselný, či kamex se též aplikují na podzim jako zásobní hnojivo na 2-3 roky.

#### **Hnojení hořčíkem:**

Je obsažen ve mletých vápencích a de facto dle obsahu MgCO<sub>3</sub> ve směsi s CaCO<sub>3</sub> rozlišujeme vápenatá hnojiva v podzimní aplikaci vápnění.

## **Metodika stanovení náhrady nákladů :**

Náhrada nákladů – použití:

Porovnávací způsob

Jde o porovnání hladiny vzniklých nákladů, které nebylo možno realizovat, či nemohly být uplatněny, v důsledku ukončení zemědělské činnosti na určité procentické části zemědělské výměry. S tím zároveň souvisí i náklad na zajištění jiných vhodných pozemků stejné výměry, o kterou byla společnost pokráčena, pakliže takovéto pozemky jsou ovšem k dispozici v čase a místě. V současné době v dané lokalitě dle zjištění je drtivá většina pozemků jednotlivých vlastníků zatížena nájemními smlouvami. Tyto smlouvy jsou zpravidla uzavřeny na dobu 10 let, avšak s různými dobami k ukončení platnosti pachtu.

### **Omezující podmínky:**

1. Znalec vycházel z údajů a datových podkladů poskytnutých zadavatelem a dále poskytnutými údaji zemědělcem

### **Zkoumané materiály:**

- Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.
- Zákon č.252/1997 Sb. o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhlášky 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (ve znění aktualizovaném vyhláškou 427/2009 Sb. s účinností od 1.1.2010, vyhláškou 340/2010 Sb. s účinností od 1.1.2011 a vyhláškou 358/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012). Vyhlášku 412/2008 Sb
- Vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění vyhlášky č. 546/2002 Sb.
- Metodika kalkulací nákladů v zemědělství, která byla v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- Pulkrábek, J. - Švachula, V. a kol.: Rádce hospodáře - Rostlinná výroba
- PIŠVEJC, J. Kalkulace vlastních nákladů v zemědělské výrobě. Praha: SZN



## II. Posudek

Cílem tohoto znaleckého posudku je určit náhradu nákladů spojených s ukončením zemědělské činnosti dle zákona č. 416/2009 Sb., §5. Výpočet se zaobírá kalkulací na základě skutečně vložených investicí zemědělcem u zemědělských pozemků, na kterých bude muset zemědělec ukončit zemědělskou činnost.

Vymezení pojmů v oblasti kalkulací vlastních nákladů a systém kalkulačních metod nejsou v ekonomické literatuře, ani v hospodářské praxi jednotné, protože jednotná metodika kalkulací, náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu na zemědělských pozemcích, není předepsána žádným právním předpisem.

V zemědělství jde o složitou problematiku. V posudku se vychází v zásadě z využitelnosti kalkulace vložených vlastních nákladů na jednotku plochy.

### 1. Vlastní výpočet:

#### **a/ Produkční schopnost pozemku**

Hnojení kombinovanými a jednoduchými hnojivy – zásobní hnojení.

Stav porostu ozimé pšenice. je velmi dobrý, výživný stav pšenice ozimé, jež má přímou souvislost s úrodností, produkční schopností pozemku. Porost vyrovnaný, zdravý a netrpí žádnou chorobou či nedostatkem živin a stopových prvků.

Výpočet dávky vápenatých hnojiv pro udržení optimálního pH půdy, /zásobní/ při standardním hnojení. Ta je vypočítána z :

Celkové dávky /CD/ = meliorační dávky /A/ + udržovací dávky /B + C/

Roční ztrát CaO v /kg/ha -1/, vlivem vymývání z půdy, odběrem plodinami, působením průmyslových hnojiv, vlivem atmosférického spadu vychází roční úbytek cca na 250kgCaO/ha/rok

Dávka 1,5t CaO/ha na vyrovnání negativní půdní reakce, navýšená o dávku ztrát vápníku v půdě tj. 250kg/ha/rok při tříletém cyklu,

$CD = 1 + /3 \times 0,25/ = 1,3 \text{ t CaO/ha} \times 2,1 \text{ /přep. koeficient/} = \mathbf{2,73 \text{ t/ha mletého vápence}}$

Aplikace včetně mletého vápence na půdu v dávce 2,73t/ha.....**2.500,-Kč/ha /A/**

LAV 27 N, 1q/ha /615,-Kč/ + Amofos 12 -52 0,5q/ha /610,-Kč/ + Kamex 0,5q/ha /320,-Kč/ + aplikace - 2q/ha .....**1.945,-Kč/ha /B/**

Hnojení statkovými hnojivy v dávce 40 t/ha /10.000,-Kč/ + aplikace /1.600,-Kč/  
.....**11.600,-Kč /C/**

Náklad celkový /CN/ na produkční schopnost pozemků - 4,1828 ha /D/

$$CN = / A + B + C / \times D = / 2.500 + 1.945 + 11.600 / \times 4,1828 = 16.045 \times 4,1828 = 67.113,-Kč$$

Celkový náklad na produkční schopnost pozemků, jež byl vynaložen činí 67.113,-Kč.

### **III. Rekapitulace ceny :**

Cena náhrady nákladů spojená s produkční schopností pozemků činí ..... 67.113,-Kč

Celková cena náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu dle zák.č. 416/2009Sb, §5 je vyčíslena na částku 67.113,-Kč /šedesátsedmtisícotřináctkorunčeských/

**Výsledná cena náhrady nákladů činí 67.113,-Kč**

#### **IV. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10.5. 2012, č. Spr 5264/2011-22 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace zemědělské plodiny, stanovení nákladů na jednotku produkce a na jednotku plochy.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. číslem 19/03/2017 znaleckého deníku.

V Dolanech dne 28. 3..2017