

DOHODA

o náhradě nákladů spojených s ukončením nájmu

Pan Petr Růžička,
zemědělský podnikatel
bytem: Farmářská 276, 533 75 Dolní Ředice
narozen :
IČ:
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 zastavění stavbou dálnice **D35 – Opatovice - Časy**.

Článek první: Nájemce byl oprávněným uživatelem pozemků v k.ú. Dolní Ředice specifikovaných ve znaleckém posudku znalce č. 24/04/2017 vypracovaném dne 20.4.2017, 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 přearažena 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 169.999,- Kč stanovené soudním znalcem v posudku č. 24/04/2017, specifikovaném v článku prvním této dohody. -----

Článek pátý: Stavebník se zavazuje uhradit nájemci částku 169.999,- 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 10. 05. 2017

V dne 4. 8. 2017
D. Řediceh

ředitel Správy Pardubice

nájemce

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 24/04/2017

Ocenění náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu zemědělské činnosti, dle zák. č. 416/20019 Sb, společnosti .

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, zemědělce Petra Růžičky, IČ:41260783, se sídlem Farmářská 276, Dolní Ředice 533 75

Posudek vypracoval:

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran a předává se v počtu 3 pare

V Dolanech dne 20.4.2017

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 zemědělci Petru Růžičkovi, IČ:41260783, se sídlem Farmářská 276, Dolní Ředice 533 75

3. Specifikace :

Předmětem podnikání je :

- Zemědělská prvovýroba - rostlinná výroba

Struktura pěstovaných plodin :

- pšenice ozimá
- řepka ozimí
- jarní ječmen sladovnický
- kukuřice zrnová
- cukrová řepa

Území:

Zemědělec hospodář 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 zemědělec hospodaří, zahrnuje území s přibližně vhodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.

Zemědělec je trvalým zábořem dotčena na níže uvedených pozemcích:

Katastrální území	parcelní číslo	výměra m2	kultura
Dolní Ředice		180	ttp
Dolní Ředice		33	ttp
Dolní Ředice		8	op
Dolní Ředice		129	op
Dolní Ředice		998	op
Dolní Ředice		799	op
Dolní Ředice		300	op
Dolní Ředice		1216	op
Dolní Ředice		1115	ttp
Dolní Ředice		1110	ttp
Dolní Ředice		1541	ttp
Dolní Ředice		1938	op
Dolní Ředice		125	op
Dolní Ředice		43	op
Dolní Ředice		299	ttp
Dolní Ředice		3377	ttp
Dolní Ředice		470	ttp
Dolní Ředice		887	op
Dolní Ředice		9832	op
Dolní Ředice		905	ttp
Dolní Ředice		1598	op
Dolní Ředice		188	op
Dolní Ředice		13126	op
Dolní Ředice		9886	op
Dolní Ředice		7669	op
Dolní Ředice		497	op
Dolní Ředice		1302	op
Dolní Ředice		409	ttp

Katastrální území	parcelní číslo	výměra m2	kultura
Dolní Ředice		18	op
Dolní Ředice		5674	op
Dolní Ředice		678	op
Dolní Ředice		4410	op
Dolní Ředice		6322	op
Dolní Ředice		855	op
Dolní Ředice		1622	op
Dolní Ředice		8127	op
Dolní Ředice		652	ttp
Dolní Ředice		3295	ttp
Dolní Ředice		4457	ttp
Dolní Ředice		2221	op
Dolní Ředice		218	ttp
Dolní Ředice		403	ttp
Dolní Ředice		485	ttp
Dolní Ředice		381	ttp
Dolní Ředice		852	ttp
Dolní Ředice		113	op
Dolní Ředice		226	op
Dolní Ředice		1355	ttp
Dolní Ředice		197	ttp
Dolní Ředice		4	op
Dolní Ředice		25	op
Dolní Ředice		3	ttp
Dolní Ředice		3219	op

Trvalý zábor	orné půdy	činí	84.055 m2.
	ttp	činí	21.747m2
	celkem za zp		105.802m2

Jedná se o území záboru cca 10,58 ha zemědělských pozemků, na kterých nyní hospodaří dané společnosti, na kterých nebudou moci hospodařit v důsledku výstavby rychlostní komunikace R 35.

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, 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 ovlivněné produkční schopnosti. 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 krátkodobého, 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 podmítkou 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 /P₂O₅/ 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 MgCO₃ ve směsi s CaCO₃ 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 z vlastního zjištění stavu dotčených pozemků porostů a poskytnutých údajů 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.
- 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 zabývá kalkulací na základě skutečně vložených investic společnosti na obhospodařování celkové výměry zemědělských pozemků, a poměrem tzv. zmařené investice v rámci procentického zastoupení 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 a jejich využitelnosti.

1. Vlastní výpočet:

a/ Produkční schopnost pozemku

Hnojení kombinovanými a jednoduchými hnojivy, NPK, draselná sůl, superfosfáty, – zásobní hnojení, vápenatá hnojiva, statková hnojiva, jež musela být vynaložena, za účelem využití produkční schopnosti orné půdy.

Jedná se o cca 10,58ha zemědělské půdy, z čehož je cca 8,4 ha orné půdy a 2,17ha trvalých travních porostů.

Stav porostů pěstovaných plodin zemědělce vykazují velmi dobrý zdravotní stav, což je de facto důsledek dobrého obhospodařování pozemků a udržování produkční schopnosti půdy. Dle výživného stavu rostlin, je možné usoudit, že pozemky byly pravidelně hnojeny, a to nejen základními živinami, ale též stopovými prvky. Musí zde probíhat určitá soustava hnojení, která vychází z dosahované produkce, biologických vlastností plodin, půdních a klimatických podmínek, úrovně agrotechniky a k vzájemným interakcím jednotlivých faktorů, které vlastní výživu rostlin ovlivňují.

Z těchto poznatků, lze vypočítat standartní dávky hnojiv, které pěstitel musel vynaložit na udržení půdní úrodnosti.

A/ orná půda :

1/ hnojení vápenatými hnojivy:

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

celkové dávky /CD/ = meliorační ddávky /A/ + udržovací dávky /B/

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,

$$CD = 1 + /3 \times 0,25/ = 1,75 \text{ t CaO/ha} \times 2,1 \text{ /přep. koeficient/} = 3,7 \text{ t/ha mletého vápence}$$

Aplikace včetně mletého vápence na ornou půdu v dávce 3,7t/ha.....3.300,-Kč/ha /A/

2/ Hnojení fosforem, draslíkem, hořčíkem:

Amofos 12 -52 1,0q/ha /1.100,-Kč / + Kamex 1q/ha /640,-Kč/ + aplikace – 2q/ha
.....2.090,-Kč/ha /B/

3/ Hnojení statkovými hnojivy:

Hnojení statkovými hnojivy v dávce 15 t/ha /7.500,-Kč/ + aplikace /2.300,-Kč/
.....9.800,-Kč /C/

4/Zlepšení úrodnosti podříváním:

Hloubkové podřívání v rámci zlepšení úrodnosti 2x po 2.000,-Kč
.....4.000,-Kč/D/

Náklad celkový /CN/ na produkční schopnost orné půdy - 8,41ha /E/

$$CN = /A + B + C + D/ \times E = /3300 + 2090 + 9800 + 4000/ \times 8,41 = 19.190 \times 8,41 = 161.388,-Kč$$

Celkový náklad na produkční schopnost orné půdy, jež byla vynaložena činí 161.388,-Kč.

B/ TTP:

1/Hnojení vápenatými hnojivy:

Aplikace včetně mletého vápence na ttp v dávce 1,85t /ha1.650,-Kč /A/

2/ Hnojení fosforem, draslíkem, dusíkem:

Aplikace hnojiva NPK 15-15-15 v dávce 2q/ha2.300,-Kč /B/

Náklad celkový /CN/ na produkční schopnost ttp - 2,18 ha /C/

$$CN = / A + B / \times D = / 1.650 + 2.300 / \times 2,18 = \times 1,8 = 8.611,-Kč$$

Celkový náklad na produkční schopnost ttp, jež byl vynaložen činní 8.611,-Kč.

Celkem na produkční schopnost zemědělských pozemků bylo třeba vynaložit 161.388,-Kč /orná půda/ a 8.611,-Kč /ttp/ . což je celkem 169.999,-Kč

III. Rekapitulace ceny :

Cena náhrady nákladů spojená s produkční schopností pozemků činní 169.999,-Kč

Celková cena náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu dle zák.č. 416/2009Sb, §5 je vyčíslena na částku 169.999,-Kč /slovystošedesátdevěttisícdevětsetdevadesátdevětkorunčeských/

Výsledná cena náhrady nákladů činí 169.999,-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 24/04/2017 znaleckého deníku.

V Dolanech dne 20. 4..2017