

DOHODA
o náhradě nákladů spojených s ukončením nájmu

SOLVIT, s.r.o.,
se sídlem Stároholická 398, 53401 Holice
jež zastupuje , jednatel společnosti
číslo účtu:
dále jen „nájemce“

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR,
se sídlem Na Pankráci 546/56 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 – Časy - Ostrov**.

Článek první: Nájemce byl oprávněným uživatelem pozemků v k.ú. Dašice, Dolní Roveň, Komárov u Holic, Horní Roveň, Prachovice u Dašic, Časy, Uhersko a Čeradice nad Loučnou specifikovaných ve znaleckém posudku znalce č. 37/07/2017 vypracovaném dne 28.07.2017, 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 Holice ze dne 30.11.2010, č.j. MUHO 8760/2010/ŽPSÚ/Se, jehož platnost byla opětovně prodloužena tímž orgánem rozhodnutím ze dne 6.8.2015, č.j. MUHO/14765/2015, které nabylo právní moci 9.9.2015 vymezena jako „**Stavba silnice R35 – Časy – Ostrov**“, 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 189.645,- Kč stanovené soudním znalcem v posudku č. 37/07/2017 specifikovaném v článku prvním této dohody. -----

Článek pátý: Stavebník se zavazuje uhradit nájemci částku 189.645,- 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 stranu 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 14.08.2017

V15..09..2017.....

ředitel Správy Pardubice

nájemce

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 37/07/2017

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

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 Solvit Holice s.r.o., Staroholická 398, Holice. 534 01, IČ: 25589342

Posudek vypracoval:

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran a předává se v počtu 3 pare

V Dolanech dne 28.7. 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 společnosti Solvit Holice s.r.o. , se sídlem Staroholická 398, Holice 534 01, IČ: 25589342 v k.ú. Horní Roveň, Komárov u Holic, Prachovice u Dašic, Dašice, Dolní roveň, Časy, Uhersko a Čeradice nad Loučnou.

3. Specifikace :

Předmětem podnikání je zemědělství je :

- rostlinná výroba
- živočišná výroba

Struktura pěstovaných plodin roku:

- pšenice ozimá
- řepka
- ječmen ozimý
- jarní ječmen
- kukuřice

Území:

Subjekt hospodaří na pozemcích nacházejících se bonitově půdně ekologických jednotkách spadajících do charakteristického třetího klimatického 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 a nadmořské výšky od cca 250 m – 400 m.

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

Společnost je zábořem dotčena na níže uvedených pozemcích:

Katastrální území	parcelní číslo dle KN	výmera m2	kultura
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op
Horní Roveň			Op

Katastrální území	parcelní číslo dle KN	výmera m2	kultura
Komárovy u Holic			Op
Prachovice u Dašic			Op
Prachovice u Dašic			Op
Dašice			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Dolní Roveň			Op
Časy			Op
Komárov u Holic			Op
Komárov u Holic			Op
Komárov u Holic			Op
Komárov u Holic			Op
Komárov u Holic			Op
Uhersko			Op
Uhersko			Op
Čeradice nad Loučnou			Op
Čeradice nad Loučnou			Op

Trvalý zábor orné půdy činní 111.556 m2

Zábor celkem za ZP činní 111.556 m2

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 zemědělcem., 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 hospodařící 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 byl zemědělec pokrácen, 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 společností.

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 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 – orná půda:

Hnojení kombinovanými a jednoduchými hnojivy – zásobní hnojení.

Stavy porostů jsou velmi dobré, výživný stav je dobrý, a tento stav 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:

$$\text{Celkové dávky /CD/} = \text{meliorační dávky /A/} + \text{udržovací dávky /B/} + \text{C/}$$

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 vyrovnaní 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 půdu v dávce 3,7t/ha.....2.900,-Kč/ha /A/

Amofos 12 -52 1,5q/ha /1.800,-Kč/ + síran amonný 5q/ha /2.500,-Kč/ včetně aplikace /ha.....4.300,-Kč/ha /B/

Hnojení statkovými hnojivy v dávce 20 t/ha /6.000,-Kč/ + aplikace /3.800,-Kč/
.....**9.800,-Kč /C/**

Náklad celkový /CN/ na produkční schopnost pozemků - **11,1556 ha /E/**

$CN = / A + B + C / \times E = / 2.900 + 4.300 + 9.800 / \times 11,1556 = 17.000 \times 11,1556 = 189.645,-Kč$

Celkový náklad na produkční schopnost orné půdy, jež byl vynaložen činí 189.645,-Kč.

III. Rekapitulace ceny :

Cena náhrady nákladů spojená s produkční schopností OP činí 189.645,-Kč

Celkem za zemědělskou půdu 189.645,-Kč

Celková cena náhrady nákladů spojených s ukončením nájmu dle zák.č. 416/2009Sb, §5
je vyčíslena na částku 189.645,-Kč /stoosmdesátdevěttisícšestsetčtyřicetpětkorunčeských/

Výsledná cena náhrady nákladů činí 189.645,-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 37/07/2017 znaleckého deníku.

V Dolanech dne 28.7..2017