

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 13/2025

o ceně pozemků: k.ú. Chocomyšl

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
Praha 6
163 00

Znalecký posudek o ceně pozemků oceněných dle platné cenové vyhlášky a dále oceněných cenou v místě a čase obvyklou

Údaje o oceňované nemovitosti:

Okres: Domažlice
Obec: Chocomyšl
Kú.: Chocomyšl
List vlastnictví: 113
Číslo parcel: viz ocenění.

Zadavatel posudku:

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 163 00 Praha 6.

Číslo objednávky: 252000005
Zn.: -
Posudek objednán dne: 5. 2. 2025

Majitel nemovitosti:

ČR, právo hospodařit s majetkem státu: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 163 00 Praha 6.

Účel posudku:

Ocenění pozemků pro potřeby majitele nemovitostí.

Podklady pro vypracování:

- objednávka č. 252000005 ze dne 5.2.2025
- výpis z KN ze dne 22. 1. 2025
- katastrální mapy
- informace zjištěné při místním šetření
- podklady jištěné z údajů z katastru nemovitostí a z internetových stránek realitní kanceláře Českereality.cz

Cenové předpisy, dle nichž se ocenění provádí:

Ocenění dle platné cenové vyhlášky: dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění prováděcí vyhlášky číslo 441/2013 Sb., ve znění pozdějších platných předpisů – nejaktuálnější - vyhl. č. 370/2024 Sb., platná od 1.1.2025.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ke dni 17. 3. 2025.

Místní šetření provedeno dne:

Dne 12. 3. 2025.

Nález:

Ve znaleckém posudku je oceněno celkem pět pozemků, které se nacházejí v katastrálním území Chocomyšl a společně tvoří Chocomyšlský rybník, který leží v centru obce Chocomyšl. Jedná se o dvě parcely vodní plochy číslo 12/1 a 316/1 a dva pozemky ost.plochy-neplodné a jeden pozemek trvalého travního porostu, které tvoří buď břeh výše uvedeného rybníka nebo jsou součástí jeho výtopy. Oceňované pozemky p.č. 12/1 a 316/1 jsou aktuálně pronajaty vlastníkem nájemci, a to společnosti Klatovské rybářství-správa a.s., na dobu neurčitou, viz příložená Nájemní smlouva a Dodatek č.5.

Oceňované pozemky p.č. 12/1 a 316/1 jsou Územním plánem Chocomyšl vedeny jako plochy vodní a vodohospodářské a p.č. 327/2, 327/3 a 359/15 jako plochy zemědělské.

Přílohy:

- fotodokumentace
- výřez z katastrální mapy
- výpis z KN

Počet stran posudku:

celkový počet stran posudku 22
z toho:
počet stran ocenění 11
počet stran příloh 11

Ocenění pozemků vodní plochy – vodní nádrže přírodní a rybníku dle platné cenové vyhlášky

Provádí se dle výše uvedených předpisů, a to dle:

- § 3 a § 8 odst. 4, kde základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro obec nevyjmenované v tabulce č.1 přílohy č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \text{ kde}$$

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce 1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce, v našem případě je ZCv 2 737,- Kč za m^2 .

O_1 koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce:

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
V.	obce do 500 obyvatel	0,50

O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
IV.	hospod.-správní význam obce	0,60

O_3 koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
VI.	poloha obce	0,60

O_4 koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
I.	technická infrastruktura v obci	1,00

O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
III.	dopravní obslužnost obce	0,90

O_6 koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

<u>označení znaku</u>	<u>název znaku</u>	<u>hodnota koeficientu</u>
V.	občanská vybavenost obce	0,85

$$ZC = 2737 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 = 502,51 \text{ Kč}$$

Cena dle § 3 se rovná 502,51 Kč.

Dle § 8 odst. 3, kde základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho části pod hrází a jeho dalších stavebních součástí, vedeného v katastru nemovitostí jako vodní plocha, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,08 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,07 u pozemku v nezastavěném území.

$$ZC = 502,51 \times 0,08 = 40,20 \text{ Kč/m}^2$$

Tabulka pro výpočet ceny pozemku

Č. parc.	druh pozemku	výměra parc.m ²	sazba Kč/m ²	ocenění Kč
12/1	vodní nádrž	1229	40,20	49 406,-
316/1	rybník	57073	40,20	2 294 335,-
Celkem:		58302 m ²		2 343 741,- Kč

Pozemky vodní plochy – vodní nádrže a rybníka o celkové výměře 58 302 m² byly oceněny částkou **2 343 741,- Kč**.

Ocenění pozemků ostatní plochy – neplodné půdy dle platné cenové vyhlášky

Provádí se dle výše uvedených předpisů, a to dle:

§ 9 odst. 5, kde základní cena upravená pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č.1, přílohy č.5 k této vyhlášce, a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 % , avšak činí nejméně **1,- Kč za m²**.

Pro námi oceňované pozemky v k.ú. Chocomyšl je průměrná cena zem.pozemků 3,04 Kč/m², po použití koeficientu (přírážka není použita) se cena rovná **0,760 Kč/m²**, avšak může činit nejméně **1,-Kč** za m².

Tabulka pro výpočet ceny pozemku

Č. parc.	druh pozemku	výměra parc.m ²	sazba Kč/m ²	ocenění Kč
327/2	nepl.	590	1,00	590,-
327/3	nepl.	397	1,00	397,-
Celkem:		987 m ²		987,- Kč

Pozemky ostatní pl. – neplodné o celkové výměře 987 m² byly oceněny částkou **987,- Kč**.

Ocenění trvalých porostů:

Dle § 46 odst.2, kde je základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a č. 40 k výše uvedené vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 a vynásobí se koeficientem K₅ uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

č.parc.	druh dřeviny	počet kusů	věk	zákl.cena	přírážky/ srážky	K ₅	K _z	cena
k.ú.: Chocomyšl								
327/2	OS,OL	10	41-60	32 410,-	90%	0,80	0,25	6 482,-
327/3	OS,OL	8	41-60	32 410,-	90%	0,80	0,25	5 186,-
Celkem:								11 668,- Kč

Trvalé porosty rostoucí na oceňovaných pozemcích byly oceněny částkou **11 668,- Kč**.

Ocenění zemědělského pozemku dle platné cenové vyhlášky

Provádí se dle výše uvedených předpisů, a to dle:

- § 6 odst.1, 2, 3 a 4, kde cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není
 - a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo
 - b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

Základní cena zemědělského pozemku se určí podle BPEJ, které jsou uvedeny v příloze č.4, tato cena se upraví přírážkami či srážkami o vlivy podle přílohy č.5. V případě pozemku nacházejícího se v k.ú. Chocomyšl nebude uplatněna přírážka ani srážka z přílohy č.5

Katastrální území: Chocomyšl

Č. parc.	druh pozemku	výměra parc.m ²	výměra m ² BPEJ	BPEJ	sazba Kč/m ²	přirážka %	sazba Kč/m ² po přirážce	ocenění Kč
359/15	TTP	118	118	74854	1,72	-	1,72	203,-
Celkem:		118 m ²						203,- Kč

Zemědělský pozemek o výměře 118 m² byl oceněn částkou **203,- Kč**.

Ocenění pozemků ostatní plochy – neplodné půdy, pozemků vodní plochy – vodní nádrže přírodní a rybníku a trvalého travního porostu cenou v místě a čase obvyklou

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb., zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Porovnávací metoda:

Při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků ostatních ploch, vodních ploch a zemědělských pozemků jsou porovnány pozemky obdobného využití nabízené v posledním období v porovnatelných lokalitách realitními kancelářemi a dále i prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách – skutečně realizovatelné ceny. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku (koeficienty K):

- 1.Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.
- 2.Koeficient možnosti zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 3.Koeficient velikosti pozemku zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 4.Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 5.Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 6.Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 7.Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 8.Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků – vodní plocha – vodní nádrž přírodní, rybník, ostatní plocha – neplodná půda a trvalý travní porost:

1.Lokalita: obec Cebiv (okres Tachov)

Popis: jedná se o nabídku prodeje pozemků vodních ploch a neudržované vodní nádrže dále pak ještě zemědělských pozemků, pozemky se nacházejí na okraji obce, jsou přístupné z asfaltové komunikace.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7 476	411 180,-	55,00	0,89	48,95

2.Lokalita: k.ú. Nový Žďár (okres Cheb)

Popis: jedná se o nabídku prodeje dvou pozemků vodní plochy, které tvoří malý rybník, ten leží v blízkosti osady Nový Žďár.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 118	240 000,-	113,31	0,81	91,78

3.Lokalita: k.ú. Hospřiz (okres Jindřichův Hradec)

Popis: jedná se o prodej rybníka ležícího jižně od obce Hospřiz, prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 6.6.2024, č.řízení V-3740/2024-303.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	4 524	200 000,-	44,00	1,08	47,52

Průměrná jednotková cena dle výše uvedených tří srovnávacích nemov. věcí je **62,75 Kč**.

Komentář ke stanovení výsledné ceny: Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty je vycházeno z údajů uvedených v informačních zdrojích katastru nemovitostí a realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Z databáze byly vybrány celkem tři porovnávací nemovité věci, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti a stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Tabulka pro výpočet ceny pozemku

Č. parc.	druh pozemku	výměra parc.m ²	sazba Kč/m ²	ocenění Kč
12/1	vodní pl.	1229	62,75	77 120,-
316/1	vodní pl.	57073	62,75	3 581 331,-
327/2	ost.pl.	590	62,75	37 023,-
327/3	ost.pl.	397	62,75	24 912,-
359/15	TTP	118	62,75	7 405,-
Celkem:		59407		3 727 791,-

Pozemky o celkové výměře 59 407 m² byly oceněny částkou **3 727 791,- Kč**.

REKAPITULACE

Nemovitosti: k.ú.: Chocomyšl

Cena dle platné cenové vyhlášky:

Č.parc.	druh pozemku	výměra m ² pozemku	cena Kč pozemku	cena Kč trv.porostu	cena celkem zaokrouhleno Kč
12/1	vodní pl.	1229	49406,-	-	49 410,-
316/1	vodní pl.	57073	2294335,-	-	2 294 340,-
327/2	ost.plocha	590	590,-	6482,-	7 070,-
327/3	ost.plocha	397	397,-	5186,-	5 580,-
359/15	TTP	118	203,-	-	200,-
Celkem:		59407	2344931,-	11668,-	2 356 600,-

Celková částka za výše uvedené oceněné nemovité věci činí dle platné cenové vyhlášky 2 356 600,- Kč.

Slovy: dvamilionytřistapadesátšesttisícšestset korun českých.

Návrh ceny v místě a čase obvyklé:

Č.parc.	druh pozemku	výměra m ² pozemku	cena Kč pozemku + trv.porosty	cena celkem zaokrouhleno Kč
12/1	vodní pl.	1229	77120,-	77 120,-
316/1	vodní pl.	57073	3581331,-	3 581 330,-
327/2	ost.plocha	590	37023,-	37 020,-
327/3	ost.plocha	397	24912,-	24 910,-
359/15	TTP	118	7405,-	7 410,-
Celkem:		59407	3727791,-	3 727 790,-

Návrh ceny v místě a čase obvyklé za výše uvedené oceněné nemovité věci činí částku 3 727 790,- Kč.

Slovy: třimilionysedmsetdvacetsedmtisícsemdsetdevadesát korun českých.

Posudek vypracoval: dne 18. 3. 2025

Ing.František Maxa
Červený Dvůr 14
Český Krumlov, 381 01

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 25.2. 1999 č. 1591/Z pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady pozemků a porostů, jak lesních, tak ostatní zeleně mimo les, škody způsobené zvěří na lesních porostech a oceňování trofejí.

Znalecký úkon je zapsán pod č. poř. ...13/2025..... Znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Podpis znalce:

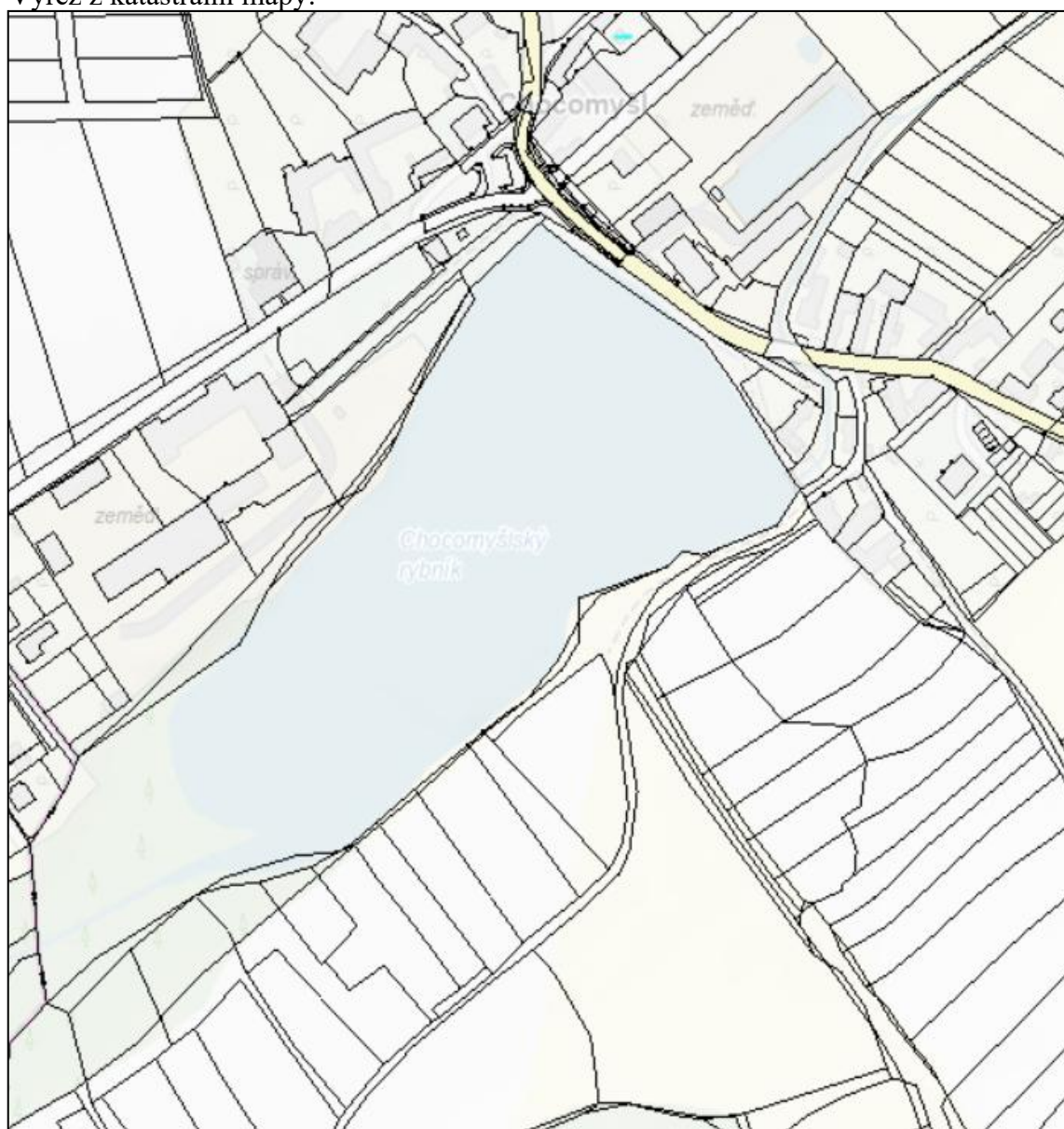


Znalecká pečť



Ing. František Maxa
Červený Dvůr 14
Český Krumlov
381 01

Výřez z katastrální mapy:



K.ú. Chocomyšl, pohled na Chocomyšlský rybník



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2025 10:15:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sektore informacní*

Okres: CZ0321 Domažlice	Obec: 553727 Chocomyšl	
Kat.území: 652105 Chocomyšl	List vlastnictví: 113	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
12/1	1229	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
12/2	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
32	495	ostatní plocha	ostatní komunikace	
316/1	57073	vodní plocha	rybník	
327/2	590	ostatní plocha	neplodná půda	
327/3	397	ostatní plocha	neplodná půda	
359/15	118	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
684/2	3054	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
741/4	50	ostatní plocha	ostatní komunikace	
741/23	19	ostatní plocha	ostatní komunikace	
741/24	41	ostatní plocha	ostatní komunikace	
741/25	14	ostatní plocha	ostatní komunikace	
744/21	9	ostatní plocha	ostatní komunikace	
744/22	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Změna číslování parcel
 - Povinnost k
 - Parcela: 316/1, Parcela: 359/15

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 1

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku

Pronajímatel: **Statek Nové Hradky, státní podnik**, se sídlem v Nových Hradech, Česká 74, PSČ 373 33, IČ: 00018350, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl A VII, vložka 241 zastoupený ředitelem Ing. Vladislavem Hadáčkem dále jen pronajímatel na straně jedné

a

Nájemce: **Klatovské rybářství, a.s.**, se sídlem K letišti 442/II, 339 01 Klatovy, IČ: 49791443, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 405 zastoupené gen. ředitelem Ing. Jaroslavem Průchou dále jen nájemce na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu:

I.

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu:

Soupis majetku je uveden v příloze.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci nemovitosti uvedené v čl. I do užívání za účelem provozování rybníkářství, chovu ryb a souvisejících činností.

III.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

Nájemce je povinen hradit nájemné dle níž uvedených ustanovení této smlouvy.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

Veškeré úpravy, prováděné nájemcem na majetku uvedeném v předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace podmínek, za kterých pronajímatel povoluje úpravy.

Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal.

IV.

Nájemce se zavazuje plnit všechny povinnosti vlastníka majetku vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a z předpisů navazujících na tyto právní normy. Náklady spojené s plněním uvedených povinností hradí nájemce.

V.

1. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy podepíší smlouvu obě strany a uzavírá se na dobu neurčitou.

2. Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

3. Nájemní smlouvu lze vypovědět v tříměsíční lhůtě.

4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu a v rozsahu uvedeném v této smlouvě. Pokud dojde činností nájemce ke škodám na majetku pronajímatele popř. na majetku vlastníků sousedních nemovitostí, je nájemce povinen tyto škody nahradit.
5. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajatou věc takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Od smlouvy může pronajímatel odstoupit také, jestliže nájemce nezaplatil splatné nájemné.

VI.

Sjednané roční nájemné činí 2.900, -- Kč (slovy dvatisícdevětsetkorun) včetně DPH a je splatné vždy do 31. 12. kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Výše nájemného je sjednána dohodou obou stran.

VII.

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nemovitosti, některé z nich, nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VIII.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

IX.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dva stejnopisy.

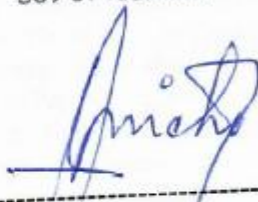
Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Nových Hradech dne 1. 1. 2005



pronajímatel
Statek Nové Hradky, s.p.
Ing. Vladislav Hadáček
ředitel státního podniku

Klatovské rybářství, a.s.
K letišti 442 ⑨
339 01 Klatov II



nájemce
Klatovské rybářství, a.s.
Ing. Jaroslav Průcha
gen. ředitel společnosti

Příloha nájemní smlouvy - soupis pozemků dle katastrálních území

Katastrální území	obec	parc.číslo	druh pozemku	výměra m ²
okres Plzeň-jih				
Chocenický Újezd	Letiny	PK 99 X	PK J MATĚJKA	575 680 605
Merklín u Přestic	Merklín	PK 2077 X	PK VEEXIATHJE	363 633 137
Dvůrec	Nepomuk	st.49/4 X	zast.pl.a nádvoří	141 703 410
		st.49/5 X	zast.pl.a nádvoří	104
		st.49/6 X	zast.pl.a nádvoří	5
Milínov u Nezvěstic	Milínov	PK 995 X	PK	4474 704 466
Nové Mitrovice	Nové Mitrovice	90 288/4 X	vodní plocha	174 706 500
		PK 288 X	PK	241
okres Tachov				
Bor u Tachova	Bor	797 X	ostatní plocha	1999 607 304
Racov	Staré Sedlo	1508/1 X	ostatní plocha	2112 754 75
		1508/2 X	ostatní plocha	57
		1549 X	ostatní plocha	593
Souměř	Stráž	162/2 X	ostatní plocha	439 751 351
Stráž u Tachova	Stráž	2784/1 X	ostatní plocha	262 736 369
Tisová u Tachova	Tisová	319/17 X	ostatní plocha	231 467 221
		319/20 X	ostatní plocha	159
okres Klatovy				
Běšiny	Běšiny	900 st.231 X	zast.pl.a nádvoří	43 603 312
		97/1 X	ostatní plocha	502
		97/2 X	ostatní plocha	3456
		99/1 X	vodní plocha	754
		9000 PK 97 X	PK	104
Mysliv	Mysliv	PK 117/5 X	PK	34 700 66 50
okres Domažlice				
Chocomyšl	Chocomyšl	12/1 X	vodní plocha	1229 652 10
		12/2 X	ostatní plocha	10
		32 X	ostatní plocha	495
		684/2 X	vodní plocha	3054
		741/4 X	ostatní plocha	50
		741/23 X	ostatní plocha	19
		741/24 X	ostatní plocha	41
		741/25 X	ostatní plocha	14
		741/21 X	ostatní plocha	9
		741/22 X	ostatní plocha	4
Únějovice	Únějovice	PK 54/1 X	PK	283 774 33
		90 PK 951/2 X	PK	875
Úsilov	Úsilov	9000 1/4 X	vodní plocha	130 774 74
Všepadly	Všepadly	90 178/2 X	vodní plocha	56 787 241
		90 186/4 X	vodní plocha	99

Všepadly

Všepadly

9 186/16 ✓	vodní plocha	10
1591/13 ✓	ostatní plocha	7
1598/5 ✓	ostatní plocha	13
1598/11 ✓	ostatní plocha	30
1615/1 ✓	ostatní plocha	150
1615/2 ✓	ostatní plocha	77
1615/3 ✓	ostatní plocha	1570
1615/5 ✓	vodní plocha	132
1615/7 ✓	vodní plocha	175
1615/9 ✓	vodní plocha	115
1615/11 ✓	vodní plocha	66
1615/13 ✓	ostatní plocha	110
1616/2 ✓	vodní plocha	17
1618/1 ✓	ostatní plocha	368
1618/2 ✓	ostatní plocha	88
1618/5 ✓	vodní plocha	46
1618/6 ✓	ostatní plocha	28
1618/10 ✓	ostatní plocha	98
1618/11 ✓	vodní plocha	8
1618/12 ✓	ostatní plocha	44
1618/13 ✓	vodní plocha	255
1618/14 ✓	ostatní plocha	161
1618/15 ✓	vodní plocha	67
1618/17 ✓	ostatní plocha	85
1618/18 ✓	vodní plocha	46
1618/19 ✓	ostatní plocha	106
1618/20 ✓	vodní plocha	147
	Celkem	27209

787 220 0.



STATEK NOVE HRADY
státní podnik
373 33 Nové Hradky
3

Dodatek č. 5

**k nájemní smlouvě o nájmu rybníků ze dne 5.9.2003
níže uvedeného dne, měsíce a roku**

Pronajímatel:

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci

IČ: 00016918, DIČ: CZ00016918

se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 Řepy

zaps. v obchodním rejstříku Městským soudem sp. zn. ALX 851

zast. likvidátorem Ing. Vlastimilem Rounem PhD.

(dále jen „ pronajímatel ")

a

Nájemce:

Klatovské rybářství – správa a.s.

IČ: 49791443, DIČ: CZ49791443

se sídlem K letišti 442, 339 01 Klatovy

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni sp. zn. B 405

zast. Ing. Václavem Voráčkem, na základě plné moci ze dne 14. května 2014

(dále jen „ nájemce ")

Uzavřeli

tento dodatek č. 5 k nájemní smlouvě o nájmu rybníků ze dne 5.9.2003

Čl. I.

- 1) Právní předchůdce pronajímatele a nájemce uzavřeli dne 5.3.2003 nájemní smlouvu o nájmu rybníků – Všepadelský a Chocomyšský ve znění pozdějších dodatků.

Čl. II.

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše uvedená nájemní smlouva o nájmu rybníků ze dne 5.3.2003 se mění tak, že celý text nájemní smlouvy se nahrazuje s účinností od 1.3.2023 tímto novým zněním:

Čl. I.

- 1) Česká republika je vlastníkem a pronajímatelem má právo hospodařit s majetkem státu – pozemky:
parc. č. 186/1 o výměře 77761 m2, vodní plocha
parc. č. 186/4 o výměře 99 m2, vodní plocha
parc. č. 186/16 o výměře 10 m2, vodní plocha
vše zapsáno na LV č. 113 pro k. ú. Všepadly, obec Všepadly

parc. č. 316/1 o výměře 57073 m2, vodní plocha zapsáno na LV č. 113 pro k. ú. Chocomyš, obec Chocomyš (dále jen „ Předmět nájmu ").

Čl. II.

- 1) Pronajímatel tímto přenechává předmět nájmu nájemci do užívání, který jej do nájmu přijímá a zavazuje se uhradit pronajímateli dohodnutou cenu nájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování rybníkářství, chovu ryb a souvisejících činností.

- 3) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. III.

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců, a to vždy jen k 1. listopadu běžného roku. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně nejpozději šest měsíců před 1. listopadem.
- 2) Pro případ, že by ke dni ukončení této nájemní smlouvy nájemce neslovil rybí osádku, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel zajistí slovení na jeho náklady s tím, že slovená osádka bude realizována na trhu v obvyklých cenách. Nájemci bude uhrazen výtěžek z prodeje snížený o náklady spojené se slovením a realizací prodeje.
- 3) Ke dni ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu v jakém jej od něj převzal. V případě porušení této povinnosti zavazuje se nájemce uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý byť započatý den prodlení.

Čl. IV.

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši 7.000,- Kč/ha + DPH za rok. Celkem tedy 94.460,- Kč (slovy: devadesát čtyři tisíc čtyři sta šedesát korun českých) za rok + DPH.
- 2) Nájemné je splatné jednorázově 1x ročně do 31.3. na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
- 3) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky.
- 4) Prodlení nájemce úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů se považuje za hrubé porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit.

Čl. IV.

- 1) Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k účelu dle čl. II. odst. 2) této smlouvy
 - b) dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se na péči a provozování předmětu nájmu a důsledně postupovat v souladu s povolením nakládání s vodami.
 - c) v péči o rybník důsledně zajišťovat příslušné právní předpisy a pokyny zejména k zabezpečení technicko-bezpečnostního dohledu na hrázích malých vodních nádrží, zabezpečit činnost pochůzkáře a vedení příslušného provozního deníku.
 - d) provádět veškeré údržbové případně stavební práce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 - e) udržovat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal a hradit běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
 - f) na svůj náklad ve prospěch pronajímatele pojistit hráz rybníka proti živelné pohromě.
 - g) nejméně 2x ročně kosit porost na hrázi a březích rybníku zbylých pronajatých pozemcích včetně odklizení pokoseného odpadu.
 - h) pečovat o dopravní zeleň, odstraňovat suché stromy z hráze a bezprostředního okolí.
 - i) řídit se všemi příslušnými právními předpisy k provozování předmětu nájmu.

Čl. V.

- 1) Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních po jednom pro každou stranu.

- 2) Ve věcech neupravených v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník.
- 3) Nájemce bere na vědomí a souhlasí se zveřejněním této dohody v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si text všech ustanovení této smlouvy pozorně přečetly, plně ji rozumějí a bezvýhradně s ní souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že obsah této smlouvy věrně a úplně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

Čl. III.

- 1) Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních po jednom pro každou stranu.
- 2) Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1.3.2023.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si text všech ustanovení tohoto Dodatku pozorně přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že obsah tohoto dodatku věrně a úplně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

V Praze dne 1.3.2023

.....
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Ing. Vlastimil Roun PhD.

STÁTNÍ STATEK JENEČ
státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6
-3-

Klatovské rybářství - správa a.s.
K letišti 442
339 01 Klatovy II

.....
Klatovské rybářství – správa a.s.
Ing. Václav Voráček, dle plné moci