

DODATEK č. 7

k nájemní smlouvě č. 2012/003099/NS uzavřené dne 28. 11. 2012

1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
náměstí Republiky 1
306 32 Plzeň
IČO: 000 75 370
DIČ: CZ00075370
Bankovní spojení:

primátor:

(dále jen „Pronajímatel“)

2) nájemce: **Valcha Property Development a.s.**
Walterovo náměstí 329/3, Jinonice
158 00 Praha 5
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 12125
IČO: 279 26 931
DIČ: CZ27926931
Bankovní spojení: č. účtu:
předseda představenstva a člen představenstva
IDDS: ci6gun6

(dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět dodatku

Tímto dodatkem se:

- a) aktualizuje článek I. Smlouvy (Předmět smlouvy) z důvodu ponížení pronajaté výměry pozemků, na základě Kupní smlouvy č. 2019/002738 ze dne 15. 7. 2019,
- b) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků a z důvodu změny sazby nájemného uvedené pod písm. b) na sazbu uvedenou pod písm. a) článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) a nově sjednává splátkový kalendář na období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

k bodu a) tohoto článku – Změna v článku I. Smlouvy (Předmět smlouvy)

Předmětem Smlouvy je nájem pozemků a částí pozemků:

pod označením A)

parcelní číslo	kat. území	plocha pozemku m ²	pronajatá plocha m ²	druh pozemku, způsob využití
1829/8	Valcha	11	11	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/1	Valcha	104 860	6 774	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/1 *	Valcha	104 860	10 655	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/151	Valcha	14 593	66	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/509	Valcha	160	160	ostatní plocha, zeleň
2429/510	Valcha	556	552,8	ostatní plocha, manipulační plocha
2336/44	Valcha	71	33	zahrada
2429/58	Valcha	1 200	10	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/61	Valcha	934	332	ostatní plocha, ostatní komunikace
2429/62	Valcha	2026	2 026	ostatní plocha, manipulační plocha
2703/1**	Valcha	2255	2 255	ostatní plocha, ostatní komunikace
2703/2**	Valcha	3130	3 130	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/138	Valcha	649	649	ostatní plocha, manipulační plocha
2673	Valcha	84	84	ostatní plocha, ostatní komunikace

** nově vzniklé pozemky p.č. 2703/1 o výměře 2 255 m² a p.č. 2703/2 o výměře 3 130 m², k.ú. Valcha, rozdělením pozemku p.č. 2703 o výměře 5 385 m², k.ú. Valcha, dle GP č. 2826 – 17/2019 ze dne 14. 7. 2019.

/Poznámka:

*V průběhu trvání nájemní vztahu došlo na základě Kupní smlouvy č. 2019/002738 ze dne 15. 7. 2019 (kupující statutární město Plzeň, prodávající Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbám technicko – dopravní infrastruktury v rámci stavby **Obytná zóna Plzeň Valcha 3. a 4. fáze – Nová Valcha**, k ponížení předmětu Smlouvy v článku I. Smlouvy (Předmět Smlouvy) o 910 m², tj. z 64 107,8 m² na 63 197,8 m² (stavba TDI vybudovaná se nachází na pozemku p.č. 2429/61 o výměře 602 m² a p.č. 2429/996 o výměře 308 m².)*

(* Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 10 655 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem B1 – viz příloha č. 4)

pod označením B)

2429/1	Valcha	104 860	1 898	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	---------	-------	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 1 898 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem A1 – viz příloha č. 3)

2429/1	Valcha	104 860	9 412	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	---------	-------	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 9 412 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem B2 – viz příloha č. 4)

pod označením C)

2429/1	Valcha	104 860	25 150	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	---------	--------	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 25 150 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem A2 – viz příloha č. 3)

Celkem pronajatá výměra činí **63 197,8 m²**.

k bodu b) tohoto článku – Změna v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) - nová výše nájemného

Nájemné činí:

a) Za pronajaté pozemky fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou Nájemce, náleží Pronajímateli nájemné ve výši:

v roce 2019 – **132,36 Kč/m²/rok**

v roce 2020 – **136,066 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,8 %)

Celková výměra pronajatých pozemků dotčená zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou, k 1. 1. 2020 činí **5 466 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2020 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

743 737,- Kč

/Výpočet: 5 466 m² x 136,066 Kč = 743 736,756 Kč, tj. 743 737,- Kč/

1) Dne 20. 7. 2018 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas Sp.zn.: SZ MMP/161855/18/CHA, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„Vodovodní řad v rámci akce: Nová Valcha, 5. fáze/BD, vodovod a kanalizace“, na části pozemku p.č. 2429/151 o výměře 66 m² z celkové výměry 14 593 m², k.ú. Valcha.

- Dne 21. 11. 2018 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas Sp.zn.: SZ MMP/260856/18/CHA, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„Dešťová a splašková kanalizace v rámci stavby: Nová Valcha, 5. fáze/BD, kanalizace“, na části pozemku p.č. 2429/151 o výměře 66 m² z celkové výměry 14 593 m², k.ú. Valcha.

2) Dne 7. 11. 2018 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, Kolaudační souhlas Sp.zn.: SZ MMP/247954/18/CHA, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„NOVÁ VALCHA 5. fáze/RD, dopravní a technická infrastruktura vodovod, kanalizace“ na části pozemku p.č. 2429/58 o výměře 10 m² z celkové výměry 1 200 m², k.ú. Valcha.

3) Dne 14. 11. 2018 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas Sp.zn.: SZ MMP/247940/18/BEZ, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„Nová Valcha, 5. fáze/RD – Komunikace“ (jedná se o 1. část) na pozemku p.č. 2429/62 o výměře 2 026 m², p.č. 2429/138 o výměře 649 m², p.č. 2673 o výměře 84 m² a p.č. 2429/61 o výměře 332 m², k.ú. Valcha.

4) Dne 20. 9. 2019 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas SP.zn.: SZ MMP/260600/BEZ, který je dokladem o povoleném užívání stavby:

„Nová Valcha, 5. fáze/RD – Komunikace“ (jedná se o 2. část) na pozemku p.č. 2703/1 o výměře 2 255 m² (původně pozemek p.č. 2703), k.ú. Valcha.

5) Dne 18. 12. 2019 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas Sp.zn.:SZ MMP/380639/19/BEZ, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa, SO 01 Křižovatka Sulkovská – Dobřanská“ na pozemku p.č.1829/8 o výměře 11 m² a p.č. 2336/44 o výměře 33 m², k.ú. Valcha.

Pozemky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou činí 5 466 m².

b) Za ostatní pronajaté pozemky, dotčené jednotlivou fází nebo její částí, na níž bude vydáno pravomocné stavební povolení, náleží Pronajímateli nájemné ve výši:

v roce 2019 - **19,03068 Kč/m²/rok**

v roce 2020 - **19,56353 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,8 %)

Celková výměra pronajatých pozemků, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována k 1. 1. 2020 činí **25 601,8 m²**.

/Poznámka:

27 900,8 m² (specifikace výměry v Dodatku č. 6) – 2 255 m² (zkolaudované stavby 5. fáze/RD, 2. část) – 44 m² (zkolaudovaná stavba okružní křižovatky Sulkovská – Dobřanská) = 25 601,8 m² /

S účinností ke dni 1. 1. 2020 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

500 862,- Kč

/Výpočet: 25 601,8 m² x 19,56353 Kč = 500 861,582 Kč, tj. 500 862,- Kč/

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2020 celkové roční nájemné činí:

1 244 599,- Kč

Roční nájemné pro období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splátkový kalendář

Splatnost	Částka	Poznámka
15. 5. 2020	15 270,- Kč	nedoplatek na nájemném viz. níže
15. 5. 2020	311 150,- Kč	výpočet: 1 244 599,- Kč : 4 = 311 149,75 Kč
15. 5. 2020	311 150,- Kč	
25. 7. 2020	311 150,- Kč	
25. 10. 2020	311 149,- Kč	

1) Vzhledem k tomu, že od 15. 7. 2019 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2019/002738 ze dne 15. 7. 2019 (o 910 m²), a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, **vznikl v období od 15. 7. 2019 do 31. 12. 2019 přeplatek na nájemném ve výši 55 797,- Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1) 15. 7. 2019 do 31. 7. 2019	5 610,- Kč	0,- Kč	
2) 1. 8. 2019 do 31. 12. 2019	50 187,- Kč	0,- Kč	
	55 797,- Kč		55 797,- Kč

- 1) $(910 \text{ m}^2 \times 132,36) : 365 \text{ dní} \times 17 \text{ dní} = 5\,609,888 \text{ Kč}$, tj. 5 610,- Kč
- 2) $(910 \text{ m}^2 \times 132,36) : 12 \text{ měs.} \times 5 \text{ měs.} = 50\,186,50 \text{ Kč}$, tj. 50 187,- Kč

2) Na základě vydaného Kolaudačního souhlasu Sp.zn.: SZ MMP/260600/19/BEZ ze dne 20. 9. 2019 a Kolaudačního souhlasu Sp.zn.: SZ MMP/380639/19/BEZ ze dne 18. 12. 2019, došlo ke změně výše úhrady nájemného /z nižší sazby na sazbu vyšší/, a tím k nedoplatku na nájemném **v období od 21. 9. 2019 do 31. 12. 2019 ve výši 71 067,- Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	nedoplatek na nájemném
1) 21. 9. 2019 do 30. 9. 2019	1 176,- Kč	8 177,- Kč	7 001,- Kč
2) 1. 10. 2019 do 31. 12. 2019	10 729,- Kč	74 618,- Kč	63 889,- Kč
3) 19. 12. 2019 do 31. 12. 2019	30,- Kč	207,- Kč	177,- Kč
	11 935,- Kč	83 002,- Kč	71 067,- Kč

uhrazeno v nižší sazbě:

- 1) $(2\,255 \text{ m}^2 \times 19,03068) : 365 \text{ dní} \times 10 \text{ dní} = 1\,175,731 \text{ Kč}$, tj. 1 176,- Kč
- 2) $(2\,255 \text{ m}^2 \times 19,03068) : 12 \text{ měs.} \times 3 \text{ měs.} = 10\,728,545 \text{ Kč}$, tj. 10 729,- Kč
- 3) $(44 \text{ m}^2 \times 19,03068) : 365 \text{ dní} \times 13 \text{ dní} = 29,823$, tj. 30,- Kč

má být uhrazeno ve vyšší sazbě:

- 1) $(2\,255 \text{ m}^2 \times 132,36) : 365 \text{ dní} \times 10 \text{ dní} = 8\,177,309 \text{ Kč}$, tj. 8 177,- Kč
- 2) $(2\,255 \text{ m}^2 \times 132,36) : 12 \text{ měs.} \times 3 \text{ měs.} = 74\,617,95 \text{ Kč}$, tj. 74 618,- Kč
- 3) $(44 \text{ m}^2 \times 132,36) : 365 \text{ dní} \times 13 \text{ dní} = 207,424 \text{ Kč}$, tj. 207,- Kč

Po vzájemném zápočtu přeplatku na nájemném v období od 15. 7. 2019 do 31. 12. 2019 ve výši 55 797,- Kč a nedoplatku na nájemném v období od 21. 9. 2019 do 31. 12. 2019 ve výši 71 067,- Kč, vznikl celkový nedoplatek na nájemném ve výši 15 270,- Kč, který je splatný připsáním na účet pronajímatele v termínu do 15. 5. 2020.

II.

Závěrečná ustanovení dodatku

- Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
- Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.
- Fyzické osoby, které tento dodatek jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jeho platnému uzavření.
- Dodatek č. 7 má šest stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- Dodatek č. 7 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu dodatku oběma smluvními stranami.

Přílohy: 1. Situace pronajatých pozemků
2. Situace fází výstavby
3. Situace pozemků A1, A2
4. Situace pozemků B1, B2

V Plzni dne :

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

primátor
na základě plné moci č.j.
ze dne

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Valcha Property Development a.s.
předseda představenstva

člen představenstva