

DODATEK č. 9

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:
, 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. 2020/003879 ze dne 22. 7. 2020,
- b) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků a z důvodu vydání Stavebního povolení na stavbu: „Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“ a nově sjednává splátkový kalendář na období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

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	93 855	6 774	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/1 *	Valcha	93 855	1 053	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. 2020/003879 ze dne 22. 7. 2020 (prodávající statutární město Plzeň, kupující Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je prodej níže uvedených pozemků v k.ú. Valcha, k ponížení pronajaté výměry pozemků o 9 602 m², tj. z 63 197,8 m² na 53 595,8 m².

p.č. 2709, p.č. 2710, p.č. 2711, p.č. 2712, p.č. 2713, p.č. 2714, p.č. 2715, p.č. 2716, p.č. 2717, p.č. 2718, p.č. 2719, p.č. 2720, p.č. 2721, p.č. 2722, p.č. 2723, p.č. 2724, p.č. 2725, p.č. 2726, p.č. 2727, p.č. 2728, p.č. 2729, p.č. 2730, p.č. 2731, p.č. 2732, p.č. 2733, p.č. 2734, p.č. 2735, p.č. 2736, p.č. 2737, p.č. 2738, p.č. 2739, p.č. 2740, p.č. 2741, p.č. 2742, p.č. 2743, p.č. 2744, p.č. 2745, p.č. 2746, p.č. 2747, p.č. 2748, p.č. 2749, p.č. 2750, p.č. 2751, p.č. 2752, p.č. 2753, p.č. 2754, p.č. 2755, p.č. 2756, p.č. 2757, p.č. 2758, p.č. 2759, p.č. 2760, p.č. 2761, p.č. 2762, p.č. 2763, p.č. 2764, p.č. 2765, p.č. 2766, p.č. 2767, p.č. 2768, p.č. 2769, p.č. 2770, p.č. 2771, p.č. 2772, p.č. 2773, p.č. 2774, p.č. 2775, p.č. 2776, p.č. 2777, p.č. 2778, p.č. 2779, p.č. 2780, p.č. 2781, p.č. 2782, p.č. 2783, p.č. 2784, p.č. 2785, p.č. 2786, p.č. 2787, p.č. 2788, p.č. 2789, p.č. 2790, p.č. 2791, p.č. 2792, p.č. 2793, p.č. 2794, p.č. 2795, p.č. 2796, p.č. 2797, p.č. 2798, p.č. 2799, p.č. 2800, p.č. 2801, p.č. 2802, p.č. 2803, p.č. 2804, p.č. 2805, p.č. 2806, p.č. 2807, p.č. 2808, p.č. 2809, p.č. 2810, p.č. 2811, p.č. 2812, p.č. 2813, p.č. 2814, p.č. 2815, p.č. 2816, p.č. 2817, p.č. 2818, p.č. 2819, p.č. 2820, p.č. 2821, p.č. 2822, p.č. 2823, p.č. 2824, p.č. 2825, p.č. 2826, p.č. 2827, p.č. 2828, p.č. 2829, p.č. 2830, p.č. 2831, p.č. 2832, p.č. 2833, p.č. 2834, p.č. 2835, p.č. 2836, p.č. 2837, p.č. 2839, p.č. 2840, p.č. 2841, p.č. 2842, p.č. 2843, p.č. 2844, p.č. 2845, p.č. 2846, p.č. 2847, p.č. 2848, p.č. 2849, p.č. 2850, p.č. 2852, p.č. 2853, p.č. 2854, p.č. 2855, p.č. 2856, p.č. 2857, p.č. 2858, p.č. 2859, p.č. 2860, p.č. 2861, p.č. 2862, p.č. 2863, p.č. 2864, p.č. 2865, p.č. 2866, p.č. 2867, p.č. 2868, p.č. 2869, p.č. 2870, p.č. 2871, p.č. 2872, p.č. 2873, p.č. 2874, p.č. 2875, p.č. 2876, p.č. 2877, p.č. 2878, p.č. 2879, p.č. 2880, p.č. 2881, p.č. 2882, p.č. 2883, p.č. 2884, p.č. 2885, p.č. 2886, p.č. 2887, p.č. 2888, p.č. 2889, p.č. 2890,

p.č. 2891, p.č. 2892, p.č. 2893, p.č. 2894, p.č. 2895, p.č. 2896, p.č. 2897, p.č. 2898, p.č. 2899, p.č. 2900, p.č. 2914.

(* Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 1 053 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem B1 – viz příloha č. 4)

pod označením B)

2429/1	Valcha	93 855	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	93 855	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	93 855	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 **53 595,8 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 2020 – **136,066 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,8 %)

v roce 2021 – **140,42 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 3,2 %)

Celková výměra pronajatých pozemků dotčená zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou, k 1. 1. 2021 činí **5 466 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2021 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

767 536,- Kč

/Výpočet: 5 466 m² x 140,42 Kč = 767 535, 72 Kč, tj. 767 536,- 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 řád 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 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 2020 - **19,56353 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,8 %)

v roce 2021 - **20,18956 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 3,2 %)

Celková výměra pronajatých pozemků, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována k 1. 1. 2021 činí **18 572,8 m².**

/Poznámka:

25 601,8 m² (specifikace výměry v Dodatku č. 7) – 9 602 m² (kupní smlouva na pozemky v k.ú. Valcha č. 2020/003879 ze dne 22. 7. 2020 - 5. fáze/BD) = 15 999,8 m² + 2 573 m² (vydané Stavební povolení „Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“ ze dne 30. 11. 2020) = **18 572,8 m²**/

S účinností ke dni 1. 1. 2021 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

374 977,- Kč

/Výpočet: 18 572,8 m² x 20,18956 Kč = 374 976,659 Kč, tj. 374 977,- Kč/

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2021 celkové roční nájemné činí:

1 142 513,- Kč

Roční nájemné pro období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splátkový kalendář

Splatnost	Částka	Poznámka
25. 5. 2021	221 482,- Kč	I. čtvrtletí 2021 výpočet: (285 628 Kč – 64 146 Kč = 221 482 Kč)
25. 5. 2021	285 628,- Kč	II. čtvrtletí 2021
25. 7. 2021	285 628,- Kč	III. čtvrtletí 2021
25. 10. 2021	285 629,- Kč	IV. čtvrtletí 2021

1) Vzhledem k tomu, že od 25. 8. 2020 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2020/003879 ze dne 22. 7. 2020 o 9 602 m² (odečteno s plochy B1), právní účinky zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí ke dni 25. 8. 2020, a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, vznikl v období od 25. 8. 2020 do 31. 12. 2020 přeplatek na nájemném ve výši 66 209,- Kč.

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1) 25. 8. 2020 do 31. 8. 2020	3 593,- Kč	0,- Kč	3 593,- Kč
2) 1. 9. 2020 do 31. 12. 2020	62 616,- Kč	0,- Kč	62 616,- Kč
	66 209,- Kč		66 209,- Kč

1) (9 602 m² x 19,56353) : 366 dní x 7 dní = 3 592,74 Kč, tj. 3 593,- Kč

2) (9 602 m² x 19,56353) : 12 měs. x 4 měs. = 62 616, 338 Kč, tj. 62 616,- Kč

2) Na základě vydaného Stavebního povolení Sp. zn.: SZ MMP/291176/20/BEZ ze dne 30. 11. 2020 (nabytí právní moci dne 17. 12. 2020) na stavbu „Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“, umístěné na části pozemku p.č. 2429/1 o výměře 2 573 m², došlo k navýšení výše úhrady nájemného v nižší sazbě, a tím k nedoplatku na nájemném v období 17. 12. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši 2 063- Kč.

období	uhrazeno	má být uhrazeno	nedoplatek na nájemném
17. 12. 2020 do 31. 12. 2020	0,- Kč	2 063,- Kč	2 063,- Kč

/Výpočet:

(2 573 m² x 19,56353) : 366 dní x 15 dní = 2 062,99 Kč, tj. 2 063,- Kč/

Po vzájemném zápočtu přeplatku na nájemném v období od 25. 8. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši 66 209,- Kč a nedoplatku na nájemném v období od 17. 12. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši 2 063,- Kč, vznikl celkový přeplatek na nájemném ve výši 64 146,- Kč, který bude použit na úhradu nájemného I. čtvrtletí roku 2021, z čehož vyplývá, že nájemce za období od 1. 1. 2021 do 31. 3. 2021 uhradí finanční částku ve výši 221 482,- Kč (výpočet: 285 628,- Kč – 64 146,- Kč).

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. 9 má šest stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- Dodatek č. 9 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

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Valcha Property Development a.s.

předseda představenstva

člen představenstva