

DODATEK č. 2

k nájemní smlouvě č. 2019/002902/NS ze dne 31. 5. 2019

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO 000 75 370
bankovní spojení:
číslo účtu:
primátor:
- 2) nájemce: **Office centre Plzeň s.r.o.**
zastoupená jednatelem
Truhlářská 2463/169
301 00 Plzeň
IČO 291 00 691
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 24744
jednatel:
IDDS:

I.

Předmět dodatku

Tímto dodatkem se:

- a) ruší článek I. Smlouvy (Předmět smlouvy) a nahrazuje novým zněním,
- b) ruší článek II. Smlouvy (Účel nájmu) a nahrazuje novým zněním,
- c) ruší text prvního odstavce článku III. Smlouvy (Doba nájmu) a nahrazuje novým zněním,
- d) poskytuje sleva na nájemném na základě usnesení RMP č. 359 ze dne 26. 4. 2021,
- e) ruší článek IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) a nahrazuje novým zněním,
- f) ruší text poslední věty odstavce 14) článku V. Smlouvy (Další ujednání) a nahrazuje novým zněním,
- g) ruší znění odstavce 16), 17 a 18) V. Smlouvy (Další ujednání) a nahrazuje novým zněním,
- h) vkládá nové ujednání do článku V. Smlouvy (Další ujednání) pod odstavci 21) – 28).

⇒ **k bodu a) tohoto článku**

Nové znění článku I. Smlouvy (Předmět smlouvy):

Předmětem smlouvy je od účinnosti tohoto dodatku nájem níže uvedených pozemků a částí místní komunikace v k.ú. Plzeň:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku – způsob využití
5259/1	Plzeň	394 m ²	2 944 m ²	ostatní plocha, jiná plocha
5283/1	Plzeň	567 m ²	11 222 m ²	ostatní plocha, zeleň
5286	Plzeň	160 m ²		ostatní plocha, ostatní komunikace
Celkem		1 121 m ²		

/pozn. Předmět nájmu se tímto dodatkem oproti původně uzavřené nájemní smlouvě rozšiřuje o část (437 m²) pozemku p.č. 5283/1, část (230 m²) pozemku p.č. 5259/1, části místní komunikace III. třídy C0902 (Truhlářská) v rozsahu 144 m² umístěné na pozemku p.č. 5259/1 a část místní komunikace III. třídy C0902 (Truhlářská) v rozsahu 160 m² umístěné na pozemku p.č. 5286, vše v k.ú. Plzeň. Rozšířená plocha celkem činí 971 m²./

Komunikace je ve vlastnictví města Plzně a je umístěna na pozemcích p.č. 5259/1 a p.č. 5286, k.ú. Plzeň. Tyto pozemky jsou společně s pozemkem 5283/1, k.ú. Plzeň zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na LV 1, ve vlastnictví Plzně, statutárního města.

Mapový list s označením pronajatých ploch tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmětné pozemky“ či „předmět nájmu“).

⇒ k bodu b) tohoto článku

Nové znění článku II. smlouvy (Účel nájmu):

„Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné pozemky za účelem výstavby bytového domu vč. zpevněné plochy pro parkovací stání u bytového domu (dále jen „Stavba BD“), stavby technické a dopravní infrastruktury (zahrnující přístupový chodník, zpevněnou manipulační plochu u bytového domu, parkovací stání, vjezdy, přeložky vodovodního řádu a kanalizační stoky,) vč. zařízení staveniště a úpravy zeleně (dále jen „Stavba TDI“), v rámci stavby „Bytový dům, Truhlářská, Plzeň“ (v textu jsou obě stavby dále jen pod označením „Stavba“).“

Specifikace ploch s vymezením účelu nájmu:

A) Stavba BD:

a) plochy pod bytovým domem

- část pozemku p. č. 5283/1 o výměře 448 m² (360 m² + 88 m²)
- část pozemku p. č. 5259/1 o výměře 175 m² (20 m² + 95 m² + 60 m²)
- část pozemku p. č. 5286 o výměře 63 m²

b) zpevněná plocha u bytového domu

- část pozemku p. č. 5283/1 o výměře 42 m²

celkem (686 m² + 42 m²) 728 m²

B) Stavba TDI:

- část pozemku p. č. 5259/1 o výměře 219 m² (52 m² + 83 m² + 84 m²)
- část pozemku p. č. 5286 o výměře 97 m²
- část pozemku p. č. 5283/1 o výměře 77 m²

celkem 393 m²

(Celková pronajatá výměra ploch A) a B) v k.ú. Plzeň činí 1121 m².)

⇒ **k bodu c) tohoto článku**

Nové znění prvního odstavce článku III. smlouvy (Doba trvání nájmu, skončení nájmu):

Nájem předmětných pozemků se sjednává takto:

- pozemky (plochy) dotčené Stavbou BD na dobu určitou, do doby jejich prodeje, nejdéle však do 30. 4. 2025,
- pozemky (plochy) dotčené Stavbou TDI na dobu určitou, do protokolárního předání Stavby TDI pronajímateli, nejdéle však do 30. 6. 2028.

⇒ **k bodu d) tohoto článku**

Na základě usnesení RMP č. 359 ze dne 26. 4. 2021 poskytuje pronajímatel nájemci slevu spočívající v neuplatnění inflačního navýšení ve výši 3,2 % (tj. míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce 2020) pro kalendářní rok 2021, a to z důvodu zmírnění negativních dopadů koronavirové krize.

Prominutím (neuplatněním) inflačního navýšení pro rok 2021 se nebude jednat o změnu trvalého charakteru v ustanovení této nájemní smlouvy, ale pouze o změnu dočasnou vyvolanou nouzovým stavem a obdobím po něm bezprostředně následujícím nebo s tímto obdobím souvisejícím.

Nájemné na rok 2021 při pronajaté výměře 150 m² celkem činí 19 574,- Kč/rok (tj. 130,493 Kč/m²/rok).

Nájemné po slevě (3,2%) ve výši 607,- Kč činí 18 967,- Kč/rok (tj. 126,446 Kč/m²/rok).

⇒ **k bodu e) tohoto článku**

Nové znění článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost):

S přihlédnutím k výše uvedenému je od účinnosti dodatku č. 2 sjednáno nájemné:

- na pozemky pod Stavbou BD (o výměře 686 m²) ve výši **126,446 Kč/m²/rok** + inflační navýšení,
- na pozemky pod Stavbou TDI (o výměře 435 m²) ve výši **65,- Kč/m²/rok** + inflační navýšení.

Roční nájemné při celkové pronajaté výměře 1121 m² celkem činí:

115 017,- Kč

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele č., vedeném, variabilní symbol Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k **25. 1., 25. 4., 25. 7. a 25. 10.**, a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři, dopředu.

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou průměrným vývojem spotřebitelských cen, vyhlášenou příslušným statistickým úřadem za uplynulý rok. Jako základ pro výpočet inflačního navýšení se vždy použije nájemné náležící pronajímateli za uplynulý rok.

Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné začne být navyšováno o inflaci počínaje rokem, který následuje po roce, v němž dodatek č. 2 nabyde účinnosti.

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři. Samostatný splátkový kalendář, který bude vždy upravovat nájemné pro období od 1. 1. do 31. 12. roku, v němž bude splátkový kalendář vystaven, zašle pronajímatel nájemci vždy do 30. 1. příslušného roku.

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Vzhledem k tomu, že povinnost nájemce platit bez dalšího nájemné v aktuální výši vyplývá přímo z tohoto dodatku, resp. této nájemní smlouvy, nezprošťuje nevystavení splátkového kalendáře nájemce povinnosti platit nájemné v aktuální výši (tj. nájemné stanovené posledním splátkovým kalendářem, upravené o inflační navýšení za příslušný/é rok/y).

Pokud nájemce neuhradí nájemné ani ve lhůtě uvedené v druhé odeslané upomínce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

/Výpočet:

Nájemné na rok 2021 při pronajaté výměře 150 m² celkem činí 19 574,- Kč/rok, resp. po výše uvedené slevě činí 18 967,- Kč/rok (tj. 126,446 Kč/m²/rok).

Nájemné na rok 2021 při pronajaté výměře 1121 m² celkem činí 115 017,- Kč/rok.

Nájemné od 1.1.2021 do 31.7.2021 (tj. za výměru 150 m²)

1.1.2021 – 31.7.2021 = 18 967,- Kč/rok : 12 měs. x 7 měs = 11 064,- Kč

Nájemné od 1.8.2021 do 31.12.2021 (tj. za výměru 1121 m²)

1.8.2021 – 31.12.2021 = 115 017,- Kč/rok : 12 měs. x 5 měs. = 47 924,- Kč

Nájemné v roce 2021 celkem činí 58 988,- Kč/

Za rok 2021 bylo uhrazeno nájemné ve výši 19 574,- Kč. S ohledem na rozšíření předmětu nájmu sjednaném tímto dodatkem č. 2 činí doplatek na nájemném pro rok 2021 39 414,- Kč, přičemž tento doplatek je splatný dle níže uvedeného splátkového kalendáře na účet pronajímatele č., vedeném u variabilní symbol

Splátkový kalendář na období od 1. 8. 2021 do 31. 12. 2021

splatnost	základ daně	sazba daně	daň	celkem Kč
25.8.2021	19 707 Kč	0 %	0 Kč	19 707 Kč
25.10.2021	19 707 Kč	0 %	0 Kč	19 707 Kč

⇒ **k bodu f) tohoto článku**

Nové znění poslední věty odstavce 14) článku V. smlouvy (Další ujednání):

„Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2023 nebude na Stavbu vydáno stavební povolení nebo Stavba jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.“

⇒ **k bodu g) tohoto článku**

Nové znění odstavce 16), 17) a 18) článku V. smlouvy (Další ujednání):

- 16) „Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2025 dokončit Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále je povinen do 31. 12. 2025 podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 31. 12. 2025 Kč, splatnou na účet pronajímatele do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.“
- 17) „Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání Stavby TDI, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.“
- 18) „Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 6. 2026 nebude na Stavbu TDI vydán v souladu s platnými právními předpisy kolaudační souhlas. V případě, že by stavební úřad ve smyslu § 122 odst. 5 stavebního zákona rozhodl o provedení kolaudačního řízení, bude za okamžik vydání kolaudačního souhlasu považován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí.“

⇒ **k bodu h) tohoto článku**

Doplňuje se článek V. Smlouvy (Další ujednání) o nová ujednání pod odst. 21) – 28) ve znění:

- 21) Nájemce je povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u bankovního ústavu RAIFFEISEN BANK a.s., č. ú.: ..., VS:, před podpisem dodatku č. 2 k nájemní smlouvě č. 2019/002902/NS, jistotu (kauci) ve výši 28 754 Kč. Složenou jistotu (kauci) je pronajímatel oprávněn použít (peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím města Plzně) na úhradu smluvní pokuty v případě, že nejpozději ke dni 31. 12. 2025 nájemce nedokončí Stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a nepodá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby TDI, resp. nepodá u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy.
V případě, že termín pro dokončení Stavby TDI a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. bude dodržen, bude složená jistota (kauce) vrácena nájemci do 30 pracovních dnů od doručení jeho písemné žádosti o vrácení složené kauce. Jistota (kauce) bude vrácena bez úroků ze složené jistoty (kauce) přirostlých po dobu uložení kauce. Úroky ze složené jistoty (kauce) případnou pronajímateli.

- 22) Nájemce bere na vědomí, že se se dle Územního plánu Plzeň jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_34 Rychtářka, pro kterou je zpracovaná územní studie „Plzeň, Rychtářka“ (SUNCAD, s.r.o. 2020), schválená usnesením RMP č. 24 ze dne 25. 1. 2021.
- 23) Nájemce bere na vědomí, že je zájmové území dotčeno vodovodním řadem DN 200 a DN 100, kanalizační stokou DN 1800/1080 a DN 250 a dešťovou kanalizační stokou DN 300, popř. jejím nezbytným minimálním manipulačním prostorem v její bezprostřední blízkosti, v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.
- 24) Vodovodní řady DN 200, DN 100 a kanalizační stoka DN 250, které se v zájmovém území nachází, musí být přeloženy do jiné trasy z důvodu kolize s výstavbou bytového domu. Za účelem stanovení podmínek pro realizaci přeložky vodohospodářské infrastruktury je nájemce povinen si zajistit uzavření smlouvy se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. o provedení přeložky vodohospodářské sítě.
- 25) Nájemce je povinen koordinovat výstavbu bytového domu vč. související TDI se všemi záměry v lokalitě se schválenou Územní studií Plzeň, Rychtářka za podmínky respektování stávající vodohospodářské sítě včetně jejího ochranného pásma dle podmínek a ustanovení zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a nezbytného minimálního manipulačního prostoru, který odpovídá šíři ochranného pásma.
- 26) Pozemky v části dotčené uvedenou vodohospodářskou infrastrukturou včetně jejího ochranného pásma a nezbytného minimálního manipulačního prostoru musí zůstat po celou dobu nájmu veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závary, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky k vodohospodářské infrastruktuře včetně ochranného pásma a nezbytného minimálního manipulačního prostoru.
- 27) Nájemce je povinen si přesný průběh vodohospodářské infrastruktury a rozsah jejího ochranného pásma a nezbytného minimálního manipulačního prostoru ověřit u společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., Provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6, Plzeň a Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40, Plzeň.
- 28) Nájemce vybuduje Stavbu TDI svým nákladem. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nevznikne vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci Stavby TDI, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení pozemků v souvislosti s realizací této Stavby TDI.

II.

Závěrečná ustanovení dodatku

- 1) Tento dodatek je uzavřen na základě usnesení RMP č. 359 ze dne 26. 4. 2021 a č. 645 ze dne 21. 6. 2021.
- 2) Záměr města uzavřít dodatek č. 2 byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 3. 6. 2021 do 21. 6. 2021.
- 3) Ostatní ujednání nájemní smlouvy se nemění a zůstávají v platnosti.
- 4) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažuje za obchodní tajemství.

- 5) Fyzické osoby, které tento dodatek v zastoupení jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jeho platnému uzavření.
- 6) Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek 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.
- 7) Dodatek č. 2 má sedm stran a jednu přílohu a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 8. 2021.

V Plzni dne:

Pronajímatel:

Nájemce: