

DODATEK č. 12

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

1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**

náměstí Republiky 1

306 32 Plzeň

IČO: 000 75 370

DIČ: CZ00075370

Bankovní spojení:

č. účtu:

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 správní rady a,

člen správní rady

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. 2020/003889 ze dne 26. 5. 2021 a Kupní smlouvy č. 2021/004204 ze dne 21. 9. 2021,
- b) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků a z důvodu vydání Kolaudačního souhlasu na stavbu „Nová Valcha – 6. fáze/BD – Komunikace, Veřejné osvětlení“ a Stavebního povolení na stavbu: „Nová Valcha, 7. a 8. fáze/RD – Komunikace“.

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
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 nájemního vztahu došlo na základě:

1) Kupní smlouvy č. 2020/003889 ze dne 26. 5. 2021 (prodávající statutární město Plzeň, kupující ČEZ Distribuce, a.s.), jejímž předmětem je prodej pozemku p.č. 2917 o výměře 40 m², k.ú. Valcha (nově vzniklý pozemek oddělený z pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha, dle GP č. 2904-038/2020), k ponížení pronajaté výměry pozemků o 40 m², tj. z 58 312 m² na 58 272 m² (o výměru 40 m² ponížena plocha B2).

2) Kupní smlouvy č. 2021/004204 ze dne 21. 9. 2021 (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 1 211 m², tj. z 58 272 m² na 57 061 m² (o výměru 1 211 m² ponížena plocha A1).

p.č. 2676, p.č. 2677, p.č. 2678, p.č. 2679, p.č. 2680, p.č. 2681, p.č. 2682, p.č. 2683, p.č. 2684, p.č. 2685, p.č. 2686, p.č. 2687, p.č. 2688.

(* 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	687	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	--------	-----	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 687 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem A1 – viz příloha č. 3)

2429/1	Valcha	93 855	9 372	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	--------	-------	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 9 372 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem B2 – viz příloha č. 4)

pod označením C)

2429/1	Valcha	93 855	30 579	ostatní plocha, manipulační plocha
--------	--------	--------	--------	------------------------------------

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 30 579 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem A2 – viz příloha č. 3)

Celkem pronajatá výměra činí **57 061 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 2021 – **136,066 Kč/m²/rok**

v roce 2022 – **141,2365 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 3,8 %)

Celková výměra pronajatých pozemků dotčená zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou, k 1. 1. 2022 činí **6 519 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2022 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

920 721,- Kč

/Výpočet: 6 519 m² x 141,2365 Kč = 920 720,7435 Kč, tj. 920 721,- 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.

6) **Dne 7. 10. 2021** vydal Úřad městského obvodu Plzeň 3, Odbor stavebně správní a investic Kolaudační souhlas Sp.zn.: SZ UMO3/34511/21/Tf, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby „Nová Valcha – 6. fáze/BD – Komunikace, veřejné osvětlení“ o výměře **1 053 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 2021 - **19,56353 Kč/m²/rok**

v roce 2022 - **20,3069 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 3,8 %)

Celková výměra pronajatých pozemků, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována k 1. 10. 2021 činí **17 782 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 – 712,8 m² (pozmek p.č. 2429/509 a p.č. 2429/510, k.ú. Valcha, na kterých nájemce provedl úpravu krajinné zeleně v rámci stavby 3. fáze/BD, dohodou) = 17 860 m² - 40 m² (ČEZ – odkup trafostanice) – 1 053 m² (vydáný kolaudační souhlas na stavbu „Nová Valcha – 6. fáze/BD – Komunikace, Veřejné osvětlení; nájemné bude hrazené ve vyšší sazbě) + 1 216 m² (vydané stavební povolení na stavbu „Nová Valcha, 7. a 8. fáze/RD – Komunikace“) – 201 m² (ponížení výměry komunikace 6. fáze/RD o 201 m², tj. z 2 573 m² na 2 372 m², z důvodu změny technického řešení obratiště) = **17 782 m²**/

S účinností ke dni 1. 1. 2022 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

361 097,- Kč

/Výpočet: 17 782 m² x 20,3069 Kč = 361 097,2958 Kč, tj. 361 097,- Kč/

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2022 celkové roční nájemné činí:

1 281 818,- Kč

Roční nájemné pro období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splátkový kalendář

Splatnost	Částka	Poznámka
25. 5. 2022	27 399,- Kč	nedoplatek na nájemném - viz níže
25. 5. 2022	320 454,- Kč	I. čtvrtletí 2022
25. 5. 2022	320 454,- Kč	II. čtvrtletí 2022
25. 7. 2022	320 455,- Kč	III. čtvrtletí 2022
25. 10. 2022	320 455,- Kč	IV. čtvrtletí 2022

1) Vzhledem k tomu, že od 29. 7. 2021 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2020/003889 ze dne 26. 5. 2021 o 40 m² (odečteno z plochy B2), právní účinky zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí ke dni 29. 7. 2021, a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, vznikl v období od 29. 7. 2021 do 31. 12. 2021 přeplatek na nájemném ve výši 332,- Kč.

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1) 29. 7. 2021 do 31. 7. 2021	6,- Kč	0,- Kč	6,- Kč
2) 1. 8. 2021 do 31. 12. 2021	326,- Kč	0,- Kč	326,- Kč
	332,- Kč		332,- Kč

1) (40 m² x 19,56353) : 365 dní x 3 dny = 6,431 Kč, tj. 6,- Kč

2) (40 m² x 19,56353) : 12 měs. x 5 měs. = 326,058 Kč, tj. 326,- Kč

2) Na základě vydaného Kolaudačního souhlasu Sp.zn.: SZ UMO3/34511/21/Tf ze dne 7. 10. 2021, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby „Nová Valcha – 6. fáze/BD – Komunikace, Veřejné osvětlení“ došlo ke změně výše úhrady nájemného /z nižší sazby na sazbu vyšší/, a tím **k nedoplatku na nájemném v období od 8. 10. 2021 do 31. 12. 2021 ve výši 28 513,- Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	nedoplatek na nájemném
1) 8. 10. 2021 do 31. 10. 2021	1 355,- Kč	9 421,- Kč	8 066,- Kč
2) 1. 11. 2021 do 31. 12. 2021	3 433,- Kč	23 880,- Kč	20 447,- Kč
	4 788,- Kč	33 301,- Kč	28 513,- Kč

uhrazeno v nižší sazbě:

- 1) $(1\,053\text{ m}^2 \times 19,56353) : 365\text{ dní} \times 24\text{ dní} = 1\,354,546\text{ Kč}$, tj. 1 355,- Kč
2) $(1\,053\text{ m}^2 \times 19,56353) : 12\text{ měs.} \times 2\text{ měs.} = 3\,433,399\text{ Kč}$, tj. 3 433,- Kč

má být uhrazeno ve vyšší sazbě:

- 1) $(1\,053\text{ m}^2 \times 136,066) : 365\text{ dní} \times 24\text{ dní} = 9\,420,986\text{ Kč}$, tj. 9 421,- Kč
2) $(1\,053\text{ m}^2 \times 136,066) : 12\text{ měs.} \times 2\text{ měs.} = 23\,879,583\text{ Kč}$, tj. 23 880,- Kč

3) Na základě vydaného Stavebního povolení Sp.zn.: SZ MMP/286479/21/BEZ ze dne 13. 12. 2021 (nabytí právní moci 13. 1. 2022) na stavbu „Nová Valcha, 7. a 8. fáze/RD – Komunikace“ o výměře 1 216 m², došlo k navýšení výše úhrady nájemného v nižší sazbě. Z důvodu přehlednosti výše ročního nájemného bylo navýšení výše úhrady v nižší sazbě počítáno již od 1. 1. 2022, přestože Stavební povolení Sp.zn.: SZ MMP/286479/21/BEZ nabylo právní moci dne 13. 1. 2022. Z tohoto důvodu **vznikl v období od 1. 1. 2022 do 12. 1. 2022 přeplatek na nájemném ve výši 782,- Kč**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1. 1. 2022 do 12. 1. 2022	782,- Kč	0,- Kč	782,- Kč

Výpočet: $(1\,216\text{ m}^2 \times 19,56353\text{ Kč}) : 365\text{ dní} \times 12\text{ dní} = 782,112\text{ Kč}$, tj. 782,- Kč

Po vzájemném zápočtu přeplatku na nájemném v období od 29. 7. 2021 do 31. 12. 2021 ve výši 332,- Kč a v období od 1. 1. 2022 do 12. 1. 2022 ve výši 782,- Kč a nedoplatku na nájemném v období od 8. 10. 2021 do 31. 12. 2021 ve výši 28 513,- Kč, vznikl celkový nedoplatek na nájemném ve výši 27 399,- Kč, který je splatný připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných ve výše uvedeném splátkovém kalendáři.

II.

Závěrečná ustanovení dodatku

- 1) Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
- 2) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 3) 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,

statutární město Plzeň
2012/003099/NS
VS 3011004918

Valcha Property Development a.s.
VALC-0178

že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

- 4) Fyzické osoby, které tento dodatek jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jeho platnému uzavření.
- 5) Dodatek č. 12 má sedm stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Dodatek č. 12 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:

statutární město Plzeň
na základě plné moci č.j.
ze dne

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Nájemce:

Valcha Property Development a.s.
předseda správní rady

člen správní rady