

DODATEK č. 13

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

DIC: 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

DIC: 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. 2022/004756 ze dne 5. 12. 2022,
 - na základě Kupní smlouvy č. 2022/007342 ze dne 21. 12. 2022,
 - ukončení nájemního vztahu k pozemkům v nájemní smlouvě uvedených pod označením A), ve smyslu článku III. Smlouvy, uplynutím sjednané doby nájmu, tj. do 31. 12. 2022.

- b) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost):
- vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků,
 - z důvodu změny sazby nájemného uvedené pod písm. b) na sazbu uvedenou pod písm. a) článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) z důvodu vydání Kolaudačního souhlasu na stavbu „Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“,
 - nově sjednává splátkový kalendář na období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

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

Předmětem Smlouvy je nájem částí pozemku:

pod označením B)

2429/1	Valcha	81 506	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	81 506	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	81 506	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 **40 638 m²**.

V průběhu trvání nájemního vztahu došlo na základě:

1) Kupní smlouvy č. 2022/004756 ze dne 5. 12. 2022 (kupující statutární město Plzeň, prodávající Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbám TDI vybudovaných v rámci stavby „Nová Valcha – 6. fáze/BD“ na pozemcích p.č. 2851, 2838/1, 2838/2, 3002, 3003, 3004, k.ú. Valcha, k ponížení pronajaté výměry pozemků o 858 m², tj. z 57 061 m² na 56 203 m² (o výměru 858 m² ponížena plocha B1).

2) Kupní smlouvy č. 2022/007342 ze dne 21. 12. 2022 (kupující statutární město Plzeň, prodávající Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbám TDI vybudovaných v rámci stavby Nová Valcha – 5. fáze/RD – 1. část a 2. část na pozemcích p.č. 2703/1, 2429/62, 2429/61, 2429/138, 2429/58, k.ú. Valcha, k ponížení pronajaté výměry pozemků o 3 927 m², tj. z 56 203 m² na 52 276 m².

3) V důsledku ukončení nájemního vztahu k pozemkům v nájemní smlouvě uvedených pod označením **A)** na základě článku III. Smlouvy, uplynutím sjednané doby, tj. dne **31. 12. 2022**, došlo k ponížení pronajaté výměry o 11 638 m², tj. z 52 276 m² na 40 638 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 2022 – **141,2365 Kč/m²/rok**

v roce 2023 – **162,5632 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 15,1 %)

Celková výměra pronajatých pozemků dotčená zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou k 1. 1. 2023 činí **2 433 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2023 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou /nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

395 516 Kč

/Výpočet: 2 433 m² x 162,5632 Kč = 395 516,2656 Kč, tj. 395 516 Kč/

Ad a)

S účinností ke dni 1. 1. 2023 **je vydáno pravomocné stavební povolení** a na jeho základě **již je** na pronajatých pozemcích **realizována a zkolaudována** stavba a/nebo terénní úprava v následujícím rozsahu:

Dne 2. 11. 2022 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní Kolaudační souhlas Sp. zn.: SZ MMP/326559/22/BEZ, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby:

„ Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“, na části pozemku p.č. 2429/1 o výměře **2 433 m²** (nově zniklé pozemky p.č. 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, k.ú. Valcha, oddělené z pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha, dle GP č. 3108-364/2022 ze dne 17. 10. 2022)

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 2022 - **20,3069 Kč/m²/rok**

v roce 2023 – **23,3732 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 15,1 %)

Celková výměra pronajatých pozemků, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována k 1. 1. 2023 činí **9 372 m²**.

/Poznámka:

Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 9 372 m² v nájemní smlouvě označenou písmenem B2).

S účinností ke dni 1. 1. 2023 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

219 054 Kč

/Výpočet: $9\,372\text{ m}^2 \times 23,3732\text{ Kč} = 219\,053,63\text{ Kč}$, tj. 219 054 Kč/

Ad b)

S účinností ke dni 1. 1. 2023 **je vydáno pravomocné stavební povolení** a na jeho základě **doposud není** na pronajatých pozemcích **realizována a zkolaudována** stavba a/nebo terénní úprava v následujícím rozsahu:

Dne 9. 6. 2009 vydal ÚMO Plzeň 3, odbor výstavby stavební povolení (Sp.zn.: VÝST/01220/09/TF) na stavbu:

„Obytná zóna Plzeň Valcha – I. etapa“

Dne 19. 6. 2009 vydal ÚMO Plzeň 3, odbor výstavby stavební povolení (Sp.zn.: VÝST/01219/09/Hb na stavbu:

„Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa, Plzeň, Valcha“

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2023 celkové roční nájemné činí:

614 570 Kč

Roční nájemné pro období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

Splátkový kalendář

Splatnost	Částka	Poznámka
30. 6. 2023	21 411 Kč	Nedoplatek na nájemném /viz níže/
30. 6. 2023	153 642 Kč	I. čtvrtletí 2023
30. 6. 2023	153 642 Kč	II. čtvrtletí 2023
25. 7. 2023	153 643 Kč	III. čtvrtletí 2023
25. 10. 2023	153 643 Kč	IV. čtvrtletí 2023

1) Vzhledem k tomu, že od 5. 12. 2022 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2022/004756 ze dne 5. 12. 2022 o 858 m² (odečteno z pronajaté výměry pozemků v nájemní smlouvě uvedených pod označením A) a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, **vznikl v období od 5. 12. 2022 do 31. 12. 2022 přeplatek na nájemném ve výši 8 964 Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
5. 12. 2022 do 31. 12. 2022	8 964 Kč	0 Kč	8 964 Kč

uhrazeno ve vyšší sazbě:

$(858\text{ m}^2 \times 141,2365\text{ Kč/m}^2/\text{rok}) : 365\text{ dní} \times 27\text{ dní} = 8\,964,067\text{ Kč}$, tj. 8 964 Kč)

Jedná se o zkolaudované stavby (plochy chodníku, sadové úpravy) vybudované společností VPD a.s. v rámci stavby Nová Valcha – 6. fáze/BD.

2) Vzhledem k tomu, že od 21. 12. 2022 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2022/007342 ze dne 21. 12. 2022 o 3 927 m² (odečteno z pronajaté výměry pozemků v nájemní smlouvě uvedených pod označením A) a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, vznikl v období od 21. 12. 2022 do 31. 12. 2022 přeplatek na nájemném ve výši 16 715 Kč.

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
21. 12. 2022 do 31. 12. 2022	16 715 Kč	0 Kč	16 715 Kč

uhrazeno ve vyšší sazbě:

(3 927 m² x 141,2365 Kč/m²/rok) : 365 dní x 11 dní = 16 715,049 Kč, tj. 16 715 Kč)

Jedná se o zkolaudované stavby TDI vybudované společností VPD a.s. v rámci stavby Nová Valcha – 5. fáze/RD - 1. část a 2. část)

3) Na základě vydaného Kolaudačního souhlasu Sp.zn.: SZ MMP/326559/22/BEZ ze dne 2. 11. 2022, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby „Nová Valcha – 6. fáze/RD – Komunikace“ o výměře 2 433 m², došlo ke změně výše úhrady nájemného /z nižší sazby na sazbu vyšší/, a tím k nedoplatku na nájemném v období od 3. 11. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 47 090 Kč.

období	uhrazeno	má být uhrazeno	nedoplatek na nájemném
1) 3. 11. 2022 do 30. 11. 2022	3 790 Kč	26 361 Kč	22 571 Kč
2) 1. 12. 2022 do 31. 12. 2022	4 117 Kč	28 636 Kč	24 519 Kč
	7 907 Kč	54 997 Kč	47 090 Kč

uhrazeno v nižší sazbě:

- 1) (2 433 m² x 20,3069) : 365 dní x 28 dní = 3 790,102 Kč, tj. 3 790 Kč
2) (2 433 m² x 20,3069) : 12 měs. = 4 117,223 Kč, tj. 4 117 Kč

má být uhrazeno ve vyšší sazbě:

- 1) (2 433 m² x 141,2365) : 365 dní x 28 dní = 26 360,5351 Kč, tj. 26 361 Kč
2) (2 433 m² x 141,2365) : 12 měs. = 28 635,7003 Kč, tj. 28 636 Kč

Po vzájemném zápočtu přeplatku na nájemném v období od 5. 12. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 8 964 Kč a v období od 21. 12. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 16 715 Kč a nedoplatku na nájemném v období od 3. 11. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 47 090 Kč, vznikl celkový nedoplatek na nájemném ve výši 21 411 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, 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. 13 má šest stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Dodatek č. 13 nabývá platnosti dnem podpisu dodatku oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

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. ZM –ze dne 25. 10. 2022

Valcha Property Development a.s.
předseda správní rady

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

člen správní rady