

Příloha č. 2a

Pachtovné

Pojmy definované v textu Smlouvy mají význam tam uvedený i pro účely této přílohy. Pojmy definované v této příloze mají zde uvedený význam pouze pro účely této přílohy.

1. PŘEDMĚT PACHTOVNÉHO

- 1.1 Koncesionář bude měsíčně hradit bezhotovostně na účet Zadavatele uvedený v hlavičce Smlouvy Pachtovné za:

1.1.1 užívání Obchodního domu, a

1.1.2 užívání Objektu.

Měsíční Pachtovné se vypočte jako 1/12 ročního Pachtovného.

Pachtovné za užívání Obchodního domu

- 1.2 **Pachtovné za užívání Obchodního domu činí 2 000 000,- Kč (slovy: dva miliony korun) bez DPH ročně** a bude hrazeno měsíčně za období od okamžiku převzetí provozu Obchodního domu Koncesionářem do dosažení Milníku L „Den převzetí staveniště pro přípravné práce a demolici“, se splatností do 15 dnů od ukončení daného měsíce.
- 1.3 Dojde-li k převzetí, nebo ukončení provozu Koncesionářem v průběhu měsíce, zohlední se tento stav ve výpočtu měsíčního Pachtovného proporcionálně k počtu dní provozu v daném konkrétním měsíci.
- 1.4 Nepředpokládá se změna výše Pachtovného za užívání Obchodního domu v průběhu období, kdy je Koncesionář povinen jej hradit.

Pachtovné za užívání Objektu

- 1.5 **Pachtovné za užívání Objektu** bude tvořeno dvěma složkami dle následujícího vzorce:

$$\text{Pachtovné za užívání Objektu} = \text{Pachtovné} + \text{Investiční pachtovné}$$

- 1.6 První složka pachtovného „**Pachtovné**“ bude stanovena Koncesionářem v rámci jeho nabídky podané v zadávacím řízení na Veřejnou zakázku. Druhá složka pachtovného „**Investiční pachtovné**“ bude vypočtena po dokončení výstavby Objektu jako podíl celkových Investičních nákladů Koncesionáře vůči celkovému počtu měsíců Koncesní doby.
- 1.7 Pachtovné bude měsíčně hrazeno Koncesionářem Zadavateli po Koncesní dobu. Investiční pachtovné bude vypořádáno zápočtem vůči pohledávce Koncesionáře vyplývající z úhrady Investičních nákladů Objektu.
- 1.8 Investiční náklady na Technická zhodnocení budou průběžně zahrnována do Investičního pachtovného a vypořádána ve stejném režimu jako Investiční náklady, s tím že se budou vztahovat ke zbývajícimu počtu měsíců Koncesní doby. Investiční

pachtovné tedy bude odpovídat lineární části Investičních nákladů Objektu a lineárním částem Investičních nákladů na Technická zhodnocení bez úročení a bez vlivu inflace.

1.9 Pachtovné za užívání Objektu činí hodnotu dle tabulky.

Roční Pachtovné v Kč	Měsíční Pachtovné v Kč	Čistá podlahová plocha ¹ v m ²	Měsíční Pachtovné v Kč/m ²
10.000.000,-	833.333,-	11974	69,-

1.10 Pachtovné bude hrazeno za období ode dne, kdy došlo k Uvedení Stavby do provozu, do Dne ukončení.

1.11 Po dobu prvních 6 měsíců od Uvedení Stavby do provozu bude Pachtovné činit 50% uvedené částky Pachtovného.

1.12 Rozhodne-li Zadavatel v průběhu Koncesní doby o zpoplatnění parkování pro stávající rezidenty okolních objektů, bude Koncesionář zajišťovat výběr tohoto parkovného. O hodnotu inkasovaného parkovného za parkování pro rezidenty se bude pravidelně navyšovat aktuální výše Pachtovného.

1.13 Pachtovné se nebude vztahovat na byty, které budou po dostavbě určeny k prodeji.

2. ÚPRAVY PACHTOVNÉHO

2.1 Výše měsíčního Pachtovného může být změněna pouze v důsledku následujících skutečností:

2.1.1 Každoročně na základě zohlednění inflace;

2.1.2 Mimořádně při výstavbě stanice metra;

2.1.3 Mimořádně při dostavbě nových ploch.

Indexace Pachtovného na základě inflace

2.2 Pachtovné bude přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

$$P_n = P_v \times \left(\frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right)$$

kde:

P_n je nové Pachtovné;

P_v je výchozí Pachtovné;

C_{i_n} je hodnota Cenového indexu stanovená ke Dni indexace; a

$C_{i_{n-1}}$ je hodnota Cenového indexu stanovená k předchozímu Dni indexace.

2.3 Indexace bude prováděna vždy jedenkrát ročně, a to k datu 1. daného měsíce, který následuje po uplynutí 12 kalendářních měsíců po Uvedení Stavby do provozu, tedy ke „Dni indexace“.

¹ Čistá podlahová plocha (NFA) dle norem ČSN EN 15221-6

- 2.4 Výchozím Pachtovným je do prvního Dne indexace roční Pachtovné uvedené v článku 1.9 této přílohy, po prvním Dni indexace je výchozím Pachtovným vždy předchozí roční Pachtovné, přičemž v 2. roce provozu se indexuje ze 100 % hodnoty ročního Pachtovného v předchozím roce, tedy bez ohledu na 50% hodnotu půlročního Pachtovného v 1. roce provozu.
- 2.5 Použitým inflačním indexem ve výpočtu je **Index spotřebitelských cen (CPI)**. Statistika tohoto indexu je zveřejňována Českým statistickým úřadem.
- 2.6 Indexace Pachtovného proběhne pouze v případě, že hodnota meziroční inflace bude větší než 0 % (výchozí Pachtovné bude násobeno hodnotou větší než 1).
- 2.7 Dojde-li k podstatné změně v charakteru nebo základu výpočtu inflačního indexu, nebo pokud index přestane být publikován, smluvní strany se dohodnou na alternativním indexu, který co nejvíce vystihuje podstatu inflačního indexu. V případě, že se smluvní strany nedohodnou, alternativní index určí Expert.
- 2.8 Nebude-li hodnota inflačního indexu ke Dni indexace známá, posune se indexace Pachtovného do doby zveřejnění tohoto indexu. Okamžitě po zveřejnění indexu se provede přepočet. Tato indexace bude účinná od posledního Dne indexace a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v následujícím měsíci.
- 2.9 Dojde-li k chybě publikovaného inflačního indexu, po zveřejnění opravy se provede přepočet od posledního Dne indexace (ke kterému se chybně publikovaný inflační index časově vztahuje) a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v dalším měsíci.

Úprava Pachtovného při výstavbě stanice metra

- 2.10 Dojde-li k realizaci výstavby stanice metra v místě, bude to mít vliv na hodnotu okolních nemovitostí a výši inkasovaných nájmů v těchto nemovitostech včetně Objektu.
- 2.11 Bude-li zprovozněná stanice metra s výstupem do 250 m od Území po dobu čtyř celých let, pak se Pachtovné ke Dni indexace zvedá o 50 % oproti aktuální (indexované) výši Pachtovného.

Úprava Pachtovného za užívání Objektu při dostavbě nových ploch

- 2.12 Dojde-li při změně územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán) ke zvýšení maximálního limitu pro míru využití plochy (KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch a KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch) a Koncesionář využije příležitost vybudovat, nebo přistavět nové plochy na základě dodatku k této Smlouvě, bude tato skutečnost zohledněna ve výši Pachtovného a Investičního pachtovného.
- 2.13 Měsíční Pachtovné pak bude při zprovoznění těchto nových ploch navýšeno o částku rovnající se součinu nově vybudovaných Čistých podlahových ploch dané funkční kategorie a aktuální (indexované) výši měsíčního Pachtovného dané funkční kategorie/m².

2.14 Pro tyto případné budoucí potřeby dle předchozího článku činí rozpad Pachtovného pro jednotlivé funkční plochy následující hodnoty*:

Pachtovné bez DPH	Roční Pachtovné v Kč	Měsíční Pachtovné v Kč (jako 1/12 ročního Pachtovného)	Čistá podlahová plocha² v m2/počet stání	Měsíční Pachtovné ** Kč/m²; Kč/stání (indexované)	Min. hodnota měsíčního Pachtovného v Kč/m2; Kč/stání
Pachtovné celkem z čehož:	10.000.000,-	833.333,-	11974 m2 / 274 stání	69,- x kumul. CPI	
Obchodní prostory – hlavní jednotka	954.720,-	79.560,-	1768 m2	45,- x kumul. CPI	25
Obchodní prostory - ostatní	3.675.840,-	306.320,-	4376 m2	70,- x kumul. CPI	60
Administrativní prostory	1.158.520,-	96.543,-	1696 m2	57,- x kumul. CPI	45
Bydlení	3.224.520,-	268.710,-	4134 m2	65,- x kumul. CPI	45
Parkovací plochy	986.400,-	82.200,-	274 ks	300,- x kumul. CPI	100

* Rozpad pachtovného musí reflektovat a odpovídat výstupům finančního modelu

** Měsíční pachtovné na m2, nebo parkovací stání nesmí být nižší než stanovená minimální hodnota uvedená v posledním odstavci. Měsíční Pachtovné nových ploch pak bude násobeno kumulovaným Indexem spotřebitelských cen (CPI) vypočteným za roky od účinnosti Smlouvy do roku, kdy bude připravován dodatek ke Smlouvě o výstavbě nových ploch.

2.15 V Investičním pachtovném budou po výstavbě nových ploch zohledněny celkové Investiční náklady Koncesionáře na výstavbu těchto nových ploch a lineárně uplatněny vůči zbývajícimu počtu měsíců Koncesní doby, tedy ve stejném režimu jako Technická zhodnocení (bez úročení a bez vlivu inflace).

3. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

- 3.1 Všechny závazky a částky podle Smlouvy jsou uvedeny/vyčísleny bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
- 3.2 U výstavby Objektu, Technických zhodnocení a případně i výstavby nových ploch v další etapě se předpokládá uplatnění režimu přenesení daňové povinnosti dle § 92e ZDPH na Zadavatele, přičemž se vychází z předpokladu, že Zadavatel bude dodávku

² Čistá podlahová plocha (NFA) dle norem ČSN EN 15221-6

Objektu využívat k dosažení svých zdanitelných plnění (propachtování Objektu účtované s DPH).

4. PODKLADY PRO VYSTAVENÍ FAKTUR A JEJICH SPLATNOST

- 4.1 Vždy v souvislosti se změnou výše Pachtovného z důvodů uvedených v čl. 2 této přílohy Koncesionář v souladu s touto přílohou zpracuje upravenou výši Pachtovného, kterou předloží Zadavateli jako podklad pro vystavení faktury.
- 4.2 Společně s každoročním vyčíslením indexované výše Pachtovného Koncesionář obdobně dle pravidel čl. 2.2 až 2.3 a 2.5 až 2.9 této přílohy vyčíslí a Zadavateli předloží také přehlednou tabulku Smluvních pokut indexovaných v souladu s odst. 32.15 Smlouvy. Výchozími hodnotami Smluvních pokut jsou do prvního Dne indexace hodnoty Smluvních pokut uvedených ve Smlouvě, po prvním Dni indexace je výchozími hodnotami Smluvních pokut vždy předchozí hodnota Smluvních pokut.
- 4.3 Splatnost faktur na úhradu měsíčního Pachtovného je 15 kalendářních dnů od jejího doručení Koncesionáři.
- 4.4 Pro účely daňové a účetní evidence bude při přípravě Projektové dokumentace uplatněna fakturace dílčího plnění při akceptaci jednotlivých stupňů Projektové dokumentace Zadavatelem. Při výstavbě bude uplatněna fakturace dílčího plnění na měsíční bázi, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.