

DODATEK č. 14

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

- 1) pronajímatel: **statutární město Plzeň**
náměstí Republiky 1
306 32 Plzeň
IČO: 00075370, DIČ: CZ00075370
bankovní spojení:
č. účtu:
primátor:
zastoupené, ředitelem SPRÁVY VEŘEJNÉHO
STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace, na základě plné
moci č.j. ZM – 123/2022 ze dne 25. 10. 2022

(dále jen „Pronajímatel“)

- 2) nájemce: **Valcha Property Development a.s.**
zastoupená předsedou a členem správní rady
Walterovo náměstí 329/3, Jinonice
158 00 Praha 5
IČO: 27926931, DIČ: CZ27926931
bankovní spojení:
č. účtu:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 12125
předseda správní rady:
člen správní rady:
IDDS: ci6gun6

(dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět dodatku

Tímto dodatkem se:

- a) aktualizuje článek I. Smlouvy (Předmět smlouvy) z důvodu:
- rozšíření předmětu smlouvy o pozemky v k.ú. Valcha, které byly předmětem nájemní smlouvy (v nájemní smlouvě původně pod označením A) a jejich doba nájmu skončila ke dni 31. 12. 2022,
 - rozšíření předmětu smlouvy o části pozemků v k.ú. Valcha, v souvislosti s plánovanou stavbou 11. fáze výstavby v lokalitě „Nová Valcha“,
- b) nový text osmé odrážky v článku II. Smlouvy (Účel nájmu) – Specifikace fází výstavby,

- c) nové znění písmena a) a c) článku III. Smlouvy (Doba trvání nájmu, skončení nájmu (Smlouvy),
- d) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků,
- e) doplňuje článek V. Smlouvy (Další ujednání) o nové ujednání.

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	celková výměra m ²	pronajatá výměra m ²	
2429/1	Valcha	81 506	4 696	ostatní plocha, zeleň
2429/1 *	Valcha	81 506	195	ostatní plocha, zeleň
2429/151	Valcha	14 593	66	ostatní plocha, manipulační plocha
2429/61	Valcha	934	150	ostatní plocha, ostatní komunikace
2429/62	Valcha	2 026	596	ostatní plocha, manipulační plocha
2703/1	Valcha	2 255	683	ostatní plocha, ostatní komunikace
2703/2	Valcha	3 130	3 130	ostatní plocha, manipulační plocha

Pozemky pod označením A) jsou znázorněny v příloze č. 3

(* Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 195 m², k.ú. Valcha, nově označenou písmenem B1 – viz příloha č. 4)

pod označením B)

2429/1 **	Valcha	81 506	9 372	ostatní plocha, zeleň
-----------	--------	--------	-------	-----------------------

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

pod označením C)

2429/1 ***	Valcha	81 506	28 833	ostatní plocha, zeleň
2429/632	Valcha	309	309	ostatní plocha, ostatní komunikace
2429/996	Valcha	308	308	ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemky pod označením C) jsou znázorněny v příloze č. 5

(*** Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 28 833 m², k.ú. Valcha, označenou písmenem A2 – viz příloha č. 5)

Celkem pronajatá výměra činí **48 338 m²**.

V průběhu trvání nájemního vztahu došlo:

1) K uzavření Kupní smlouvy č. 2023/005785 ze dne 8. 11. 2023 (kupující statutární město Plzeň, prodávající Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbám technické a dopravní infrastruktury a sadových vybudovaných v rámci stavby „Nová Valcha – 6. fáze/RD“, „Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa“ a „Nová

Valcha 2. fáze“, v jejímž důsledku došlo k ponížení pronajaté výměry pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha, o **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).

Poznámka: Jedná se o ponížení plochy A2 o výměru 1 746 m², tj. z 30 579 m² na 28 833 m² a ponížení plochy A1 o 687 m².

2) K uzavření Kupní smlouvy č. 2023/005762 ze dne 10. 10. 2023 (kupující statutární město Plzeň, prodávající Valcha Property Development a.s.), jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbám technické a dopravní infrastruktury vybudovaných v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň – Valcha – 1. etapa SO 12.1 – Veřejné osvětlení místních komunikací a křižovatky Sulkovská – Dobřanská“ (celková pronajatá plocha se nemění, doba nájmu městských pozemků pod stavbami TDI skončila ke dni 31. 12. 2022).

3) Na základě Usnesení Rady města Plzně č. 861 ze dne 21. 9. 2023 k ukončení nájemního vztahu k části pozemku p. č. 3022 o výměře 2 078 m² z celkové výměry 2 618 m² (pozemek p. č. 3022 oddělený z pozemku p. č. 2429/1), k. ú. Valcha, na které je plánovaná výstavba nové mateřské školy, jejíž stavebníkem bude statutární město Plzeň, dohodou, ke dni konání RMP, tj. ke dni 21. 9. 2023 (celková pronajatá plocha se nemění, doba nájmu pozemků skončila ke dni 31. 12. 2022).

k bodu b) tohoto článku – *Nový text osmé odrážky v článku II. Smlouvy (Účel nájmu) – Specifikace fází výstavby:*

„11. fáze zahrnuje výstavbu 10 bytových domů a související technické a dopravní infrastruktury vč. sadových úprav, která bude realizovaná na části pozemku p. č. 2429/1, p. č. 2429/632 a p. č. 2429/996, k. ú. Valcha.“

k bodu c) tohoto článku – *Nové znění písmena a) a c) článku III. smlouvy (Doba trvání nájmu, skončení nájmu (Smlouvy)*

a) u pozemků pod označením A) na dobu určitou do 31. 12. 2031

b) u pozemků pod označením C) na dobu určitou do 30. 6. 2037

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 28 833 m², pozemku p.č. 2429/632 o výměře 309 m² a pozemku p.č. 2429/996 o výměře 308 m², vše v k.ú. Valcha - viz příloha č. 5)

k bodu d) tohoto článku – *Nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost)*

Nájemné činí:

a) Za pronajaté pozemky fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou Nájemce, náleží Pronajímateli nájemné ve výši:

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. 2024 činí **261 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2024 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou /nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

42 429 Kč

/Výpočet: 261 m² x 162,5632 Kč = 42 428,9952 Kč, tj. 42 429 Kč/

Ad a)

S účinností ke dni 1. 1. 2024 **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:

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 řad 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, k.ú. Valcha.

2) 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 **195 m²** (jedná se o část pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha, která bude předána zpět pronajímateli po dokončení výstavby 10. fáze/BD).

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 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. 2024 činí **17 198 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2024 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

401 972 Kč

/Výpočet: 17 198 m² x 23,3732 Kč = 401 972,2936 Kč, tj. 401 972 Kč/

Ad b)

S účinností ke dni 1. 1. 2024 **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:

1) 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“

2) 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“

/Poznámka:

Jedná se o plochu pozemku:

- část p.č. 2429/1 o výměře **9 372 m²** v nájemní smlouvě označenou písmenem B2,
- část p.č. 2429/1 o výměře **4 696 m²** - komunikace severním směrem od kruhového objezdu, kterou nájemce využívá pro staveništní dopravu.

3) Dne 13. 12. 2021 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, stavební povolení (Sp.zn.: SZ MMP/286479/21/BEZ na stavbu:

„Nová Valcha, 7. a 8. fáze/RD – Komunikace“ na pozemku p.č. 2703/2 o výměře **3 130 m²**, k.ú. Valcha (tj. staveništní komunikace - 1 914 m², komunikace 7. + 8. fáze - 1 216 m²).

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2024 celkové roční nájemné činí:

444 401 Kč

Vzhledem k tomu, že od 9. 11. 2023 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2023/005785 ze dne 8. 11. 2023 o 2 433 m² (odečteno z pronajaté výměry pozemků v nájemní smlouvě uvedených pod označením A1 - 687 m² a pronajaté plochy pod označením A2 – 1 746 m²) a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, **vznikl v období od 9. 11. 2023 do 31. 12. 2023 přeplatek na nájemném ve výši 56 799 Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1) 9. 11. 2023 do 30. 11. 2023	23 839 Kč	0 Kč	23 839 Kč
2) 1. 12. 2023 do 31. 12. 2023	32 960 Kč	0 Kč	32 960 Kč
	56 799 Kč	0 Kč	56 799 Kč

uhrazeno ve vyšší sazbě:

- 1) (2 433 m² x 162,5632 Kč/m²/rok) : 365 dní x 22 dní = 23 839,336 Kč, tj. 23 839 Kč
- 2) (2 433 m² x 162,5632 Kč/m²/rok) : 12 měs. = 32 959,688 Kč, tj. 32 960 Kč

Celkový přeplatek na nájemném v období od 9. 11. 2023 do 31. 12. 2023 ve výši 56 799 Kč, bude pronajímatelem vrácen na účet nájemce č., vedený u variabilní symbol, do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku.

k bodu e) tohoto článku – *Nové ujednání článku V. Smlouvy (Další ujednání)*

„Nájemce bere na vědomí, že pozemky p. č. 2429/632 a p. č. 2429/996, oba k. ú. Valcha, jsou dotčeny vodovodními řady DN 110 včetně ochranného pásma a manipulačními prostory dešťových kanalizací DN 300 odpovídající šíři ochranného pásma. Uvedené vodohospodářské sítě jsou v majetku VODÁRNÝ PLZEŇ a.s. Nájemce je povinen respektovat uvedené vodovodní řady včetně ochranného pásma dle zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a manipulačních prostorů dešťových kanalizací odpovídající šíři ochranného pásma dle uvedeného zákona. Části pozemků dotčené ochrannými pásmy a manipulačními prostory musí zůstat veřejně přístupné a zároveň musí být k ochranným pásmům a manipulačním prostorům umožněn přístup a příjezd těžkou technikou. V případě potřeby je nutné rozsah ochranného pásma vodovodních řadů ověřit na VODÁRNĚ PLZEŇ a.s., Provozu Vodovody Plzeň – město, Údolní 6 a manipulačního prostoru kanalizačních stok ověřit na Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40.“

II.

Závěrečná ustanovení dodatku

- 1) Dodatek č. 14 je uzavřen na základě usnesení Rady města Plzně č. 861 ze dne 21. 9. 2023 a usnesení Rady města Plzně č. 1117 ze dne 30. 11. 2023.
- 2) Záměr města uzavřít Dodatek č. 14 byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 5. 9. 2023 do 21. 9. 2023 a od 14. 11. 2023 do 30. 11. 2023.
- 3) Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.
- 4) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 5) 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.
- 6) Fyzické osoby, které tento dodatek jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jeho platnému uzavření.
- 5) Dodatek č. 14 má sedm stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Dodatek č. 14 nabývá platnosti dnem podpisu dodatku oběma smluvními stranami.
- 7) Dodatek č. 14 nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2024, za předpokladu uveřejnění tohoto dodatku 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 pod označením A)
4. Situace pozemků B1, B2
5. Situace pozemků pod označením C)

V Plzni dne :

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

Valcha Property Development a.s.

předseda správní rady

člen správní rady