

DODATEK č. 16

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: Mgr.
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
IDDS: ci6gun6
zastoupená společností CREDITAS Real Estate Management, s.r.o.,
předsedou rady jednatelů a členkou rady jednatelů
, ne základě plné moci z 8. 10. 2025

(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. 2025/006637 ze dne 17. 9. 2025,
- b) nové znění písmena b) článku III. Smlouvy (doba trvání nájmu, skončení nájmu (Smlouvy),
- c) přepočítává nová výše nájemného v článku IV. Smlouvy (Nájemné a jeho splatnost) vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků.

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	81 384	4 696	ostatní plocha, zeleň
2429/1 *	Valcha	81 384	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	81 384	2 780	ostatní plocha, zeleň
-----------	--------	--------	-------	-----------------------

(** Jedná se o plochu pozemku p. č. 2429/1 o výměře 2 780 m², k. ú. Valcha, označenou písmenem B2 – viz příloha č. 4)

pod označením C)

2429/1 ***	Valcha	81 384	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 **41 746 m²**.

V průběhu trvání nájemního vztahu došlo na základě Kupní smlouvy č. 2025/006637 ze dne 17. 9. 2025 (prodávající statutární město Plzeň, kupující společnost Valcha PD 10 s.r.o.), jejímž předmětem je prodej níže uvedených pozemků v k. ú. Valcha, k ponížení pronajaté výměry pozemků o 6 592 m², tj. z 48 338 m² na 41 746 m² (o výměru 6 592 m² ponížena plocha B2).

p. č. 3032, p. č. 3033, p. č. 3034, p. č. 3035, p. č. 3036, p. č. 3037, p. č. 3038, p. č. 3039, p. č. 3040, p. č. 3041, p. č. 3042, p. č. 3043, p. č. 3044, p. č. 3045, p. č. 3046, p. č. 3047, p. č. 3048, p. č. 3049, p. č. 3050, p. č. 3051, p. č. 3052, p. č. 3053, p. č. 3054, p. č. 3055, p. č. 3056, p. č. 3057, p. č. 3058, p. č. 3059, p. č. 3060, p. č. 3061, p. č. 3062, p. č. 3063, p. č. 3064, p. č. 3065, p. č. 3066, p. č. 3067, p. č. 3068, p. č. 3069, p. č. 3070, p. č. 3071,

p. č. 3072, p. č. 3073, p. č. 3074, p. č. 3075, p. č. 3076, p. č. 3077, p. č. 3078, p. č. 3079, p. č. 3080, p. č. 3081, p. č. 3082, p. č. 3083, p. č. 3084, p. č. 3085, p. č. 3086, p. č. 3087, p. č. 3088, p. č. 3089, p. č. 3090, p. č. 3091, p. č. 3092, p. č. 3093, p. č. 3094, p. č. 3095, p. č. 3096, p. č. 3097, p. č. 3098, p. č. 3099, p. č. 3100, p. č. 3101, p. č. 3102, p. č. 3103, p. č. 3104, p. č. 3105, p. č. 3106, p. č. 3107, p. č. 3108, p. č. 3109, p. č. 3110, p. č. 3111, p. č. 3112, p. č. 3113, p. č. 3114, p. č. 3115, p. č. 3116, p. č. 3117, p. č. 3118, p. č. 3119, p. č. 3120, p. č. 3121, p. č. 3122, p. č. 3123, p. č. 3124, p. č. 3125, p. č. 3126, p. č. 3127, p. č. 3128, p. č. 3129, p. č. 3130, p. č. 3131, p. č. 3132, p. č. 3133, p. č. 3134, p. č. 3135, p. č. 3136, p. č. 3137, p. č. 3138, p. č. 3139, p. č. 3140, p. č. 3141, p. č. 3142, p. č. 3143, p. č. 3144, p. č. 3145, p. č. 3146, p. č. 3147, a p. č. 3148.

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

b) u pozemku pozemku pod označením B) na dobu určitou do 31. 12. 2027

(Jedná se o plochu pozemku p.č. 2429/1 o výměře 2 780 m², k.ú. Valcha, označenou písmenem B2 – viz příloha č. 4)

k bodu c) 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 2025 – **184,2763 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,4 %)

Celková výměra pronajatých pozemků dotčená zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou k 1. 1. 2026 činí **261 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2026 tak roční nájemné za pronajaté plochy fakticky dotčené zkolaudovanou stavbou /nebo terénní úpravou v užívání nájemcem činí:

48 096 Kč

/Výpočet: 261 m² x 184,2763 Kč = 48 096,1143 Kč, tj. 48 096 Kč/

Ad a)

S účinností ke dni 1. 1. 2026 **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 2025 – **26,4951 Kč/m²/rok** (vč. inflačního navýšení 2,4 %)

Celková výměra pronajatých pozemků, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována k 1. 1. 2026 činí **12 035 m²**.

S účinností ke dni 1. 1. 2026 tak roční nájemné za pronajaté plochy, na nichž je povolena realizace stavby a/nebo terénní úpravy, avšak není doposud zkolaudována činí:

318 869 Kč

/Výpočet: 12 035 m² x 26,4951 Kč = 318 868,5285 Kč, tj. 318 869 Kč/

Ad b)

S účinností ke dni 1. 1. 2025 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 **2 780 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).

4) Dne 30. 1. 2024 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, Společné rozhodnutí (Sp. zn.: SZ MMP/507395/23/BEZ), kterým se mimo jiné povoluje změna stavby před jejím dokončením pod názvem: „Plzeň, Nová Valcha – autobusová zastávka“, které nabylo právní moci dne 6. 3. 2024.

/Poznámka:

Jedná se o plochu pozemku v k.ú. Valcha:

- část p.č. 2429/61 o výměře 150 m²

- část p.č. 2429/62 o výměře 596 m²

- část p.č. 2703/1 o výměře 683 m²

(jedná se o části pozemků pod 9. fází výstavby za účelem vybudování chodníku a zastávky MHD)

Výše nájemného bude průběžně reagovat na postup výstavby.

S účinností ke dni 1. 1. 2026 celkové roční nájemné činí:

366 965 Kč

Vzhledem k tomu, že od 2. 10. 2025 došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků v důsledku uzavřené Kupní smlouvy č. 2025/006637 ze dne 17. 9. 2025 (právní účinky zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí ke dni 2. 10. 2025), došlo k ponížení pronajaté výměry pozemků o 6 592 m² (odečteno z pronajaté výměry pozemků v nájemní smlouvě uvedené pod označením B) a tím k poměrnému ponížení výše ročního nájemného, **vznikl v období od 2. 10. 2025 do 31. 12. 2025 přeplatek na nájemném ve výši 43 464 Kč.**

období	uhrazeno	má být uhrazeno	přeplatek na nájemném
1) 2. 10. 2025 do 31. 10. 2025	14 355 Kč	0 Kč	14 355 Kč
2) 1. 11. 2025 do 31. 12. 2025	29 109 Kč	0 Kč	29 109 Kč
	43 464 Kč	0 Kč	43 464 Kč

uhrazeno v nižší sazbě:

1) (6 592 m² x 26,4951 Kč/m²/rok) : 365 dní x 30 dní = 14 355,262 Kč, tj. 14 355 Kč

2) (6 592 m² x 26,4951 Kč/m²/rok) : 12 měs. x 2 měs. = 29 109,283 Kč, tj. 29 109 Kč

Celkový přeplatek na nájemném v období od 2. 10. 2025 do 31. 12. 2025 ve výši 43 464 Kč, bude pronajímatelem vrácen na účet nájemce č., vedený variabilní symbol, do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku.

II.

Závěrečná ustanovení dodatku

- 1) Dodatek č. 16 je uzavřen na základě usnesení Rady města Plzně č. ze dne 18. 12. 2025.
- 2) Záměr města uzavřít Dodatek č. 16 byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 28. 11. 2025 do 15. 12. 2025.
- 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.
- 7) Dodatek č. 16 má šest stran a vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Dodatek č. 16 nabývá platnosti dnem podpisu tohoto dodatku oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2026 za předpokladu 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 pod označením A)
4. Situace pozemků B1, B2
5. Situace pozemků pod označením C)

V Plzni dne : 22. 12. 2025

V Praze dne: 19. 12. 2025

Pronajímatel:

Nájemce:

ředitel SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU
MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace

předseda rady jednatelů
CREDITAS Real Estate
Management s.r.o.

členka rady jednatelů
CREDITAS Real Estate
Management s.r.o.