



# NOVÁ VALCHA

Správa veřejného statku města Plzně  
**Oddělení pronájmu majetku**  
k rukám paní Juliusové  
Klatovská tř. 10 a 12  
Plzeň  
301 00

**SVSMP**  
Doručeno: 22.01.2015  
C. j. : SVSMP/01131/15

listy: 2      přílohy:



svspes15501340

Zn.: 69 / MP / 15

V Praze, dne 20. ledna 2015

SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ	
EV. ČÍS.:	POC. STR.:
DOŠLO: 22 -01- 2015	ÚTVAR: OPM
ZPRAC: JVL.	URL. ZM.:

**Věc:**

**Nájemní smlouva č. 2012/003099/NS ze dne 28. 11. 2012 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2014**

Vážení,

jak je Vám známo, na základě shora citované nájemní smlouvy máme od města Plzeň pronajaty pozemky v k. ú. Valcha. Dle citované nájemní smlouvy jsme si předmětné pozemky od Vás pronajali za účelem výstavby rodinných a bytových domů včetně technické infrastruktury, realizovaných po jednotlivých fázích.

Kromě shora uvedené nájemní smlouvy jsme s městem Plzeň uzavřeli i smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je náš závazek převést do vlastnictví města Plzeň technickou a dopravní infrastrukturu (ve smlouvě TDI) a uzavřít s městem Plzeň příslušnou kupní smlouvu. Tuto svoji povinnost jsme také ohledně objektů TDI realizovaných v rámci 1. fáze výstavby řádně splnili a dne 11.8.2014 byla s městem Plzeň uzavřena kupní smlouva č.2014/001794, jejímž předmětem je TDI na pronajatých pozemcích. Před uzavřením kupní smlouvy Vám byly uvedené stavby a tedy i Vaše pozemky, na kterých jsou stavby vybudovány, řádně předány. V tomto smyslu byla vedena i ústní jednání, kde bylo ze strany města Plzeň rovněž několikrát sděleno, že uzavřením kupní smlouvy automaticky zaniká nájemní smlouva v příslušné předané fázi. S tímto principem souvisí i navýšení ceny nájemného po kolaudaci stavby, které bylo v nájemní smlouvě stanoveno právě proto, aby tím byl investor nucen co nejdříve po kolaudaci uzavřít kupní smlouvu na převod TDI do majetku města.

Pokud záležitost shrneme, ohledně části pronajatých pozemků, na kterých jsme v rámci 1.fáze vybudovali stavby TDI, došlo k naplnění účelu nájemní smlouvy, neboť stavby byly dokončeny a řádně zkolaudovány a my jsme Vám dotčené pozemky řádně vrátili (předali) v návaznosti na splnění smluvních povinností vůči městu Plzeň, které jsou dány uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí kupní. Uzavřeli jsme totiž s městem Plzeň kupní smlouvu na tyto objekty TDI. Uvedené pozemky 1.fáze v současné době tedy neužíváme, resp. je neužíváme již od okamžiku uzavření kupní smlouvy a předání těchto pozemků zpět městu Plzeň, tj ode dne 11.8. 2014.

Domníváme se, že je mimo jakoukoliv pochybnost zánik naší povinnosti hradit nájemné za shora specifikované pozemky, které jsme Vám řádně dne 11.8. 2014 vrátili. Nelze požadovat nájem za

něco, co v souladu se splněním smluvního závazku vůči pronajímateli neužíváme. Je to záležitost, která vyplývá ze samotných principů, na kterých je založen český právní řád, neboť pokud bychom Vám nájemné uhradili, došlo by zcela zjevně k tzv. bezdůvodnému obohacení, na straně města Plzeň. Domníváme se, že tyto principy není nutné ani odůvodňovat příslušnými zákonnými ustanoveními, nicméně lze odkázat např. na § 673 zák. č. 40/1964 Sb., obč. zák., kterým se náš vztah vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy řídí. Je samozřejmé, že naše povinnost platit nájem dle nájemní smlouvy by trvala, pokud bychom neužívání předmětného pozemku zavinili a porušili tak své smluvní povinnosti. Znovu ale zdůrazňujeme, že ukončení užívání předmětného pozemku došlo naopak v návaznosti na řádné plnění našich povinností vůči městu Plzeň vyplývajících ze smlouvy o budoucí kupní.

Jen na okraj je možné uvést i to, že případná úhrada nájemného za tento námi neužívaný pozemek by byla problémem i z pohledu daňových předpisů, konkrétně v ustanovení § 24, odst. 1 zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. by takové nájemné bylo nákladem, který neslouží k dosažení, udržení a zajištění zdanitelných příjmů a nepochybně by bylo předmětem kontroly správce daně a důvodem pro neuznání této položky jako daňového nákladu.

Problém spatřujeme rovněž v jednání s úvěřující bankou, které byl předložen závazný rozpočet projektu Nová Valcha, který bude průběžně kontrolován. Pokud bychom překročili položku „nájemné městských pozemků“ navýšením o platby po uzavření kupní smlouvy, banka by tuto skutečnost považovala za vícenáklad a vznikl by nežádoucí nesoulad schváleného financování projektu (cash flow).

Vážení, i když se domníváme, že právní situace shora popsaná je bez jakékoliv pochybnosti, **navrhujeme, aby právě pro vyloučení jakýchkoliv budoucích pochybností a také pro administrativní pořádek na obou stranách, byl uzavřen mezi námi dodatek k nájemní smlouvě,** který shora popsané skutečnosti upraví, resp. konstatuje, abychom se v budoucnosti při realizaci dalších staveb TDI nemuseli k věci již vracet.

Prosím, zvažte nutnost uzavření tohoto dodatku, my jsme k jeho podpisu samozřejmě k dispozici.

Dále si Vás tímto dovoluujeme požádat, **vypustit z nájemní smlouvy pozemky vedené v KN jako silnice a komunikace (parc.č. 2434/7, 2336/40, 2434/5, 2434/6, 2434/1 a 2435, k.ú. Valcha = celkem 422 m<sup>2</sup>),** aby zde mohla být pro stavební práce dle standardních postupů s městem Plzeň uzavřena Dohoda o technických podmínkách užívání pozemku. Na těchto pozemcích bude probíhat rekonstrukce křižovatky ulic Dobřanská x Sulkovská, což je zhodnocení stávající komunikace v majetku města. Tyto pozemky nebudou užívány staveništní dopravou, která musí být dle podmínek stavebního povolení k výstavbě lokality „Nová Valcha“ vedena shora od komunikace Domažlická, takže ani nehrozí poškození nových povrchů křižovatky staveništní dopravou.

Obdobně již bylo postupováno při stavbě autobusové zastávky, kterou jsme realizovali v ulici Sulkovská na základě Dohody o technických podmínkách č.2012/003935.

S pozdravem

za Valcha Property Development a.s.  
Ing. Michal Horák

Valcha Property Development a.s.  
IČ: 27926931  
Na Vidouli 1/1, 150 00 Praha 5



NOVÁ VALCHA

Správa veřejného statku města Plzně  
**Oddělení pronájmu majetku**  
Klatovská tř. 10 a 12  
Plzeň  
301 00

Zn.: 10 / MP / 15

V Praze, dne 21. ledna 2015

**Věc:**  
**Čestné prohlášení o čerpání veřejné podpory**

Společnost Valcha Property Development, a.s. tímto vydává čestné prohlášení, že za uplynulé 3 roky čerpala veřejnou podporu pouze ve výši 1.250,- Kč, která je obsažena ve směnné smlouvě č.2012/003015 uzavřené s městem Plzeň dne 14.8.2012. Žádná jiná veřejná podpora čerpána nebyla.

S pozdravem

za Valcha Property Development a.s.  
Ing. Jan Marek  
předseda představenstva

Valcha Property Development a.s.  
IČ: 27926931  
Na Vidouli 1/1, 150 00 Praha 5