

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

5. zasedání zastupitelstva města dne : 27.5. 2010

Bod pořadu jednání:

Věc: Majetkoprávní operace - Odbor rozvojových projektů:

Zpracoval: Dagmar Salomonová, odbor rozvojových projektů
Irena Procházková, odbor rozvojových projektů

odbor, oddělení: odbor rozvojových projektů

telefon: 485 24 3579, 485 24 3510

Schválil: vedoucí oddělení -

vedoucí odboru Ing. Tomáš Kubica, vedoucí odboru rozvojových projektů

Projednáno: v radě města dne 18.5.2010

Poznámka:

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města

Ing. František Hruša, náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

majetkoprávní operace pod body :

- I. Směna
- II. Úprava smluvního vztahu

I. SMĚNA

1. kat. území : Liberec p.p.č. 1258/39, 1265/10 a 1270/2
v majetku družstva

za

kat. území : Liberec p.p.č. 1115 v majetku města

zpracovala : Procházková
druh pozemku : vše ostatní plocha za ostatní plocha
výměra : 20, 14 a 7, celkem 41 m² za 68 m²
žadatel : Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1, Liberec I
IČ : 00262978
vlastník : Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec,
Mlýnská 611, 460 01 Liberec IV
IČ : 000 42 722
účel : majetkoprávní vypořádání pozemku pod komunikací na základě
budoucí smlouvy
zákonná úprava : § 611 obč. zákoníku
projednáno : RM 18.5.2010 - souhlas

Směna nemovitostí bez finančního dorovnání

Důvodová zpráva :

Pro přípravu akce „Rekonstrukce TT terminál MHD Fügnerova– Mlýnská ul.“ byla uzavřena s vlastníkem dotčených pozemků „Smlouva o budoucí směnné smlouvě“, kterou se účastníci zavázali po dokončení stavby směniti části pozemků p.č.1258/14, 1265/1 a 1270 ve vlastnictví Stavebního bytové družstva Pozemní stavby Liberec, za části pozemků p.č. 1113, 1115 a 1116 ve vlastnictví statutárního města Liberec. Směna byla schválena bez doplatku.

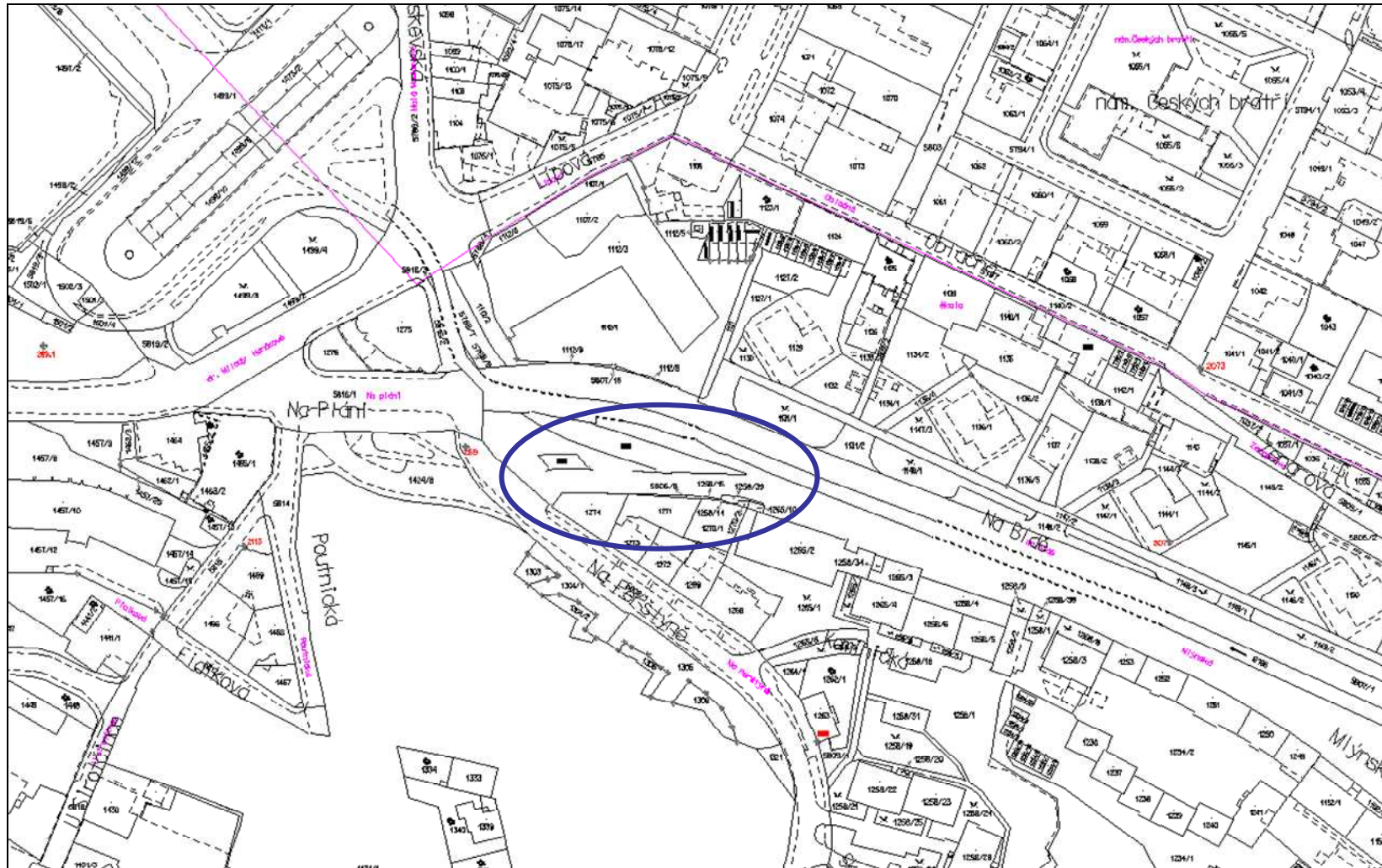
Po dokončení stavby a jejím geometrickém zaměření vznikly nové pozemky, které jsou určeny ke směně, jsou to pozemky p.č.1258/39, 1265/10 a 1270/2 ve vlastnictví Stavebního bytové družstva Pozemní stavby Liberec a nově vzniklý pozemek p.č. 1115 ve vlastnictví statutárního města Liberec. Stavební bytové družstvo Pozemní stavby Liberec požadují, aby ve směnné smlouvě bez doplatku bylo uvedeno, že cenová hodnota směňovaných pozemků vychází ze sazby 200,- Kč/m² plochy.

Na části původních pozemků p.č. 1113 a p.č. 1115 v k.ú. Liberec je uzavřena „Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene“. Tuto smlouvu statutární město Liberec uzavřelo v souvislosti s výstavbou společenského centra Arkáda Liberec, se společností Tschechien 7 Immobilienkommanditgesellschaft k.s., IČ 272 19 356, jako budoucím oprávněným, na vybudování inženýrských sítí. Družstvo souhlasí s převzetím závazků a povinností vyplývajících z uvedené „Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene“ vůči budoucímu oprávněnému, v rozsahu směňovaného pozemku p.č. 1115 v k.ú. Liberec.

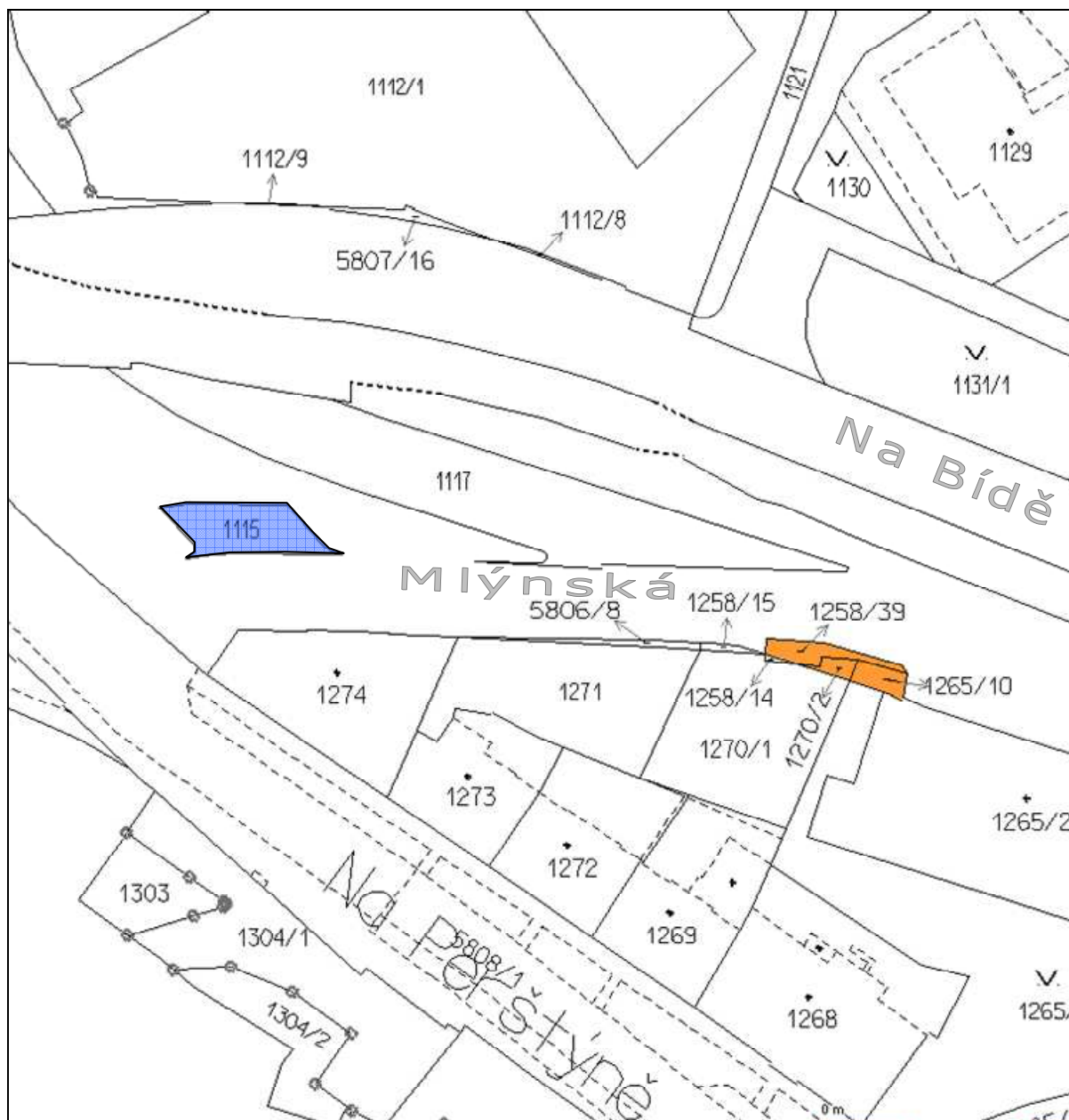
Návrh usnesení ZM :

Zastupitelstvo města schvaluje směnu pozemků p.č. 1258/39, p.č. 1265/10 a p.č. 1270/2 v k.ú. Liberec, ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Pozemní stavby Liberec, Mlýnská 611, 460 01 Liberec IV, IČ 000 42 722, za pozemek p.č. 1115 v k.ú. Liberec, ve vlastnictví Statutárního města Liberec, bez finančního dorovnání.

Příloha č.1 : Kopie části katastrální mapy s vyznačením lokality směřovaných pozemků



Příloha č.2 : Kopie části katastrální mapy s vyznačením směřovaných pozemků



II. ÚPRAVA SMLUVNÍHO VZTAHU

1. Smlouva o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180 – nájemce HANE Interiér, spol. s r.o.

Zastupitelstvo města na svém zasedání v listopadu 2009 projednalo a usnesením č. 215/09 schválilo žádost společnosti HANE Interiér s.r.o. týkající se úpravy termínů sjednané Smlouvou o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180. Tato smlouva byla uzavřena za účelem realizace investičního záměru výstavby polyfunkčního objektu (obchodní, administrativní, bytové a garážové plochy) v prostoru mezi ulicemi Frýdlantská, Sokolská a Stará Sokolská (nově Pálkova) a to dle zpracované objemové studie, zpracované architektonickou kanceláří KŘIVKA s.r.o., Praha.

Již z této výše uvedené žádosti společnosti HANE Interiér s.r.o. vyplynulo, že úprava termínů je požadována zejména s ohledem na současně probíhající úpravu původní objemové studie, která bude v druhém kroku rovněž postoupena orgánům města ke schválení.

V současné době je již zpracována nejen nová architektonická studie, ale i veškerá dokumentace pro zahájení územního řízení pro které je však nutné aktualizovat navržené změny i ve výše uvedeném smluvním vztahu. Konkrétně se jedná o následující smluvní úpravy :

- změna architektonické studie zpracovaná společností RHM a.s., Praha
Nově navržený objekt polyfunkčního domu má šest nadzemních podlaží (6. NP je ustupující) s tím, že jeho výška nepřevyšuje sousední stávající objekt OSSZ. Parkování osobních automobilů je řešeno v 1.PP navrženého domu, v nadzemních podlažích je navrženo zdravotnictví, služby, prodejna, restaurace a kavárna, administrativa a bydlení. Současně je polyfunkční dům navržen technicky a provozně tak, aby v budoucnu umožnil výstavbu podzemních hromadných garáží na Vavřincově vrchu.
- změna v předmětu nájmu a budoucí koupě
Schválení nového architektonického řešení dle předložené studie zpracované společností RHM a.s. Praha umožňuje z předmětu budoucí koupě vyjmout pozemkové parcely č. 1947, 1948, 1949 a 6007/7 v k.ú. Liberec, ale naopak vyžaduje doplnění části pozemkových parcel č. 493/1 (cca 55 m²) a č. 6003 (cca 120 m²) a to jak do předmětu nájmu, tak i budoucí koupě.
Pozemkové parcely č. 1947, 1948, 1949 a 6007/7 v k.ú. Liberec však v předmětu nájmu i nadále zůstanou a to z důvodu zachování vztahu investora k pozemkům potřebným pro realizaci veřejné podmiňující investice a to výstavby nové ul. Pálkova v úseku od Frýdlantské ulice po bod napojení na budoucí kruhovou křižovatku Sokolská-Pastýřská-Pálkova, sestávající s vlastní komunikace, chodníků a cyklostezky.
Součástí výstavby nové Pálkovy ulice pak budou i přeložky inženýrských sítí, jejichž skutečné (prokazatelné) náklady budou uhrazeny městem.
- cese uzavřené Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180 ze společnosti HANE Interiér, spol. s r.o. na účelově založenou společnost Vavřincův vrch s.r.o. a to zejména z důvodu zajištění financování vlastní výstavby.
V textu žádosti je uvedeno, že převod uzavřené smlouvy na účelovou společnost vychází z požadavku peněžních ústavů poskytující finanční prostředky, která vyžadují, aby projekt výstavby byl oddělen od jiných projektů společnosti HANE Interiér, spol. s r.o., jakožto mateřské společnosti.

Zkušenosti z předchozích smluvních plnění v případech obdobných investičních projektů potvrzují, že se nejedná o nestandardní postup a převody práv a povinností z původní mateřské společnosti na účelově založenou společnost z důvodu zajištění konkrétního projektu již byly opakovaně v radě a zastupitelstvu města projednávány. Není výjimkou, že ustanovení opravňující smluvního partnera k převoditelnosti a přechodu práv je uplatněno již v rámci uzavření základního smluvního dokumentu.

Odbor rozvojových projektů doporučuje žádosti společnosti HANE Interiér, spol. s r.o. vyhovět a to s ohledem na přínos nového architektonického řešení odsouhlasené i ze strany odboru strategie a územní koncepce (zachování možnosti budoucího umístění podzemních hromadných garáží na Vavřincově vrchu).

Návrh usnesení ZM:

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

předložený návrh úprav ustanovení sjednaná v uzavřené Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci čj. 7003/06/0180 a týkající se :

- a) změny architektonicko - urbanistické studie budoucí výstavby nově zpracované architektonickou kanceláří RHM a.s., Převoznická 304/4, 14300 Praha 4,
- b) změny v předmětu nájmu a budoucí koupě spočívající ve vyjmutí p.p.č. 1947, 1948, 1949 a 6007/7 v k.ú. Liberec z budoucího prodeje a doplnění částí p.p.č. 493/1 a 6003 v k.ú. Liberec do předmětu nájmu a budoucí koupě,
- c) postoupení práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180 uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a společností HANE Interiér, spol. s r.o., se sídlem Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec 4 na společnost Vavřincův vrch s.r.o., se sídlem Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec 4, IČ 28718968,
- d) finanční spoluúčast Statutárního města Liberec při realizaci stavby nové Palkovy ulice sestávající z vlastního tělesa komunikace, chodníků a cyklostezky včetně přeložek inženýrských sítí a spočívající v úhradě skutečných nákladů vynaložených na přeložky inženýrských sítí.


Přílohy :

Příloha č. 1. Kopie žádosti o úpravu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180

Příloha č. 2. Kopie z nově zpracované architektonické studie včetně situace z dokumentace pro územní řízení

Příloha č. 3. Návrh dodatku č. 3. ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180

Příloha č. 1. Kopie žádosti o úpravu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7003/06/0180

 <p>Statutární město Liberec Doručeno: 18. 04. 2010 CJ MML 072163/10 listy: 2 příloh: 0 mm1_10_085771</p>		<p>Statutární město Liberec Ing. Jiří Kittner – primátor města Rada města Nám. Dr. E. Beneše 1 460 01 Liberec</p>	
Vaše zn./datum	Naše značka	Vyřizuje/linka	Datum 8.4.2010
<p>Věc : DOPLNĚNÍ ŽÁDOSTI O ZMĚNU SMLOUVY REG.Č. 7003/06/0180 A JEJICH DODATKŮ</p>			
<p>Vážený pane primátore, Vážená rado města,</p>			
<p>z důvodu komplexní změny architektonické studie zájmového území Vavřincova vrchu, Liberec zpracované v minulosti architektonickou kanceláří KŘIVKA, na jejímž základě byla výše uvedená smlouva původně uzavírána, Vás tímto žádáme o úpravu smlouvy na základě nové, architektonicky zcela jiné studie zpracované v současnosti společností RHM a.s.</p>			
<p>Projekt Polyfunkčního domu v dané lokalitě lépe splňuje upřesněné zadání investora a zároveň je v souladu s požadavky Statutárního města Liberce. Dokumentace je v současné době finalizována ve stupni pro územní řízení a předjednána s dotčenými úřady a organizacemi.</p>			
<p>Žádáme Vás proto tímto o projednání a schválení nové smlouvy o nájmu a koupi najaté věci včetně vyjmutí pozemků parcelní číslo 1947, 1948, 1949 a 6007/7, katastrální území Liberec, ve vlastnictví Statutárního města Liberec, ze smlouvy o nájmu a koupi najaté věci číslo reg.číslo 7003/06/0180 a jejich dodatků a naopak nové zahrnutí části dvou pozemků parcelní číslo 493/1 (o velikosti 55 m2) a 6003 (o velikosti 120 m2) katastrální území Liberec, ve vlastnictví Statutárního města Liberec, do smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. číslo 7003/06/0180 a jejich dodatků.</p>			
<p>V rámci této žádosti prosíme i o převedení výše citované smlouvy, na nově vzniklou společnost Vavřincův vrch s.r.o., IČO 287 18 968, se sídlem Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec 4, která byla zřízena za účelem výstavby polyfunkčního domu na Vavřincově vrchu v Liberci.</p>			
<p>Požadavky a připomínky plynoucí zejména z regulačních podmínek města Liberce pro danou lokalitu a podmínky vznesené všemi dotčenými orgány byly v plné šíři zapracovány. Proto je schopen investor splnit slib daný městu Liberec a uvolnit novým projektem polyfunkčního domu nevyužitě pozemky o parcelních číslech 1947, 1948, 1949 a 6007/7, k.ú. Liberec. Tím dojde k jejich uvolnění pro dalšího vážného zájemce o výstavbu v této lokalitě, pro Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR a jejich plánovanou výstavbu.</p>			
<p>Naopak, po dopracování dokumentace pro územní řízení investor žádá o zahrnutí části dvou pozemků parc. číslo 493/1 (o velikosti 55 m2) a 6003 (o velikosti 120 m2), katastrální území Liberec do smlouvy o nájmu a koupi najaté věci číslo reg.číslo 7003/06/0180 a jejich dodatků, zejména z důvodu pravidelného a využitelného tvaru navrhovaného polyfunkčního domu a logického ukončení náměstí na Vavřincově vrchu.</p>			
<p>HANE Interiér, spol. s r.o., Tř. Dr. M. Horákové 413/9, 460 01 Liberec 4, Tel./Fax +420 482 710 021 IČ:25043811, DIČ:CZ 25043811, e-mail: info@hane.cz, www.hane.cz, společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 1459</p>			

Dle dohody se Statutárním městem Liberec nevyužitelné pozemky tímto stávající nájemce městu vrací a žádá o zahrnutí částí dvou výše jmenovaných pozemků do smlouvy.

V rámci této žádosti prosíme i o převedení výše citované smlouvy, na nově vzniklou společnost **Vavřincův vrch s.r.o., IČO 287 18 968**, se sídlem Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec 4, která byla zřízena za účelem výstavby polyfunkčního domu na Vavřincově vrchu v Liberci zejména z důvodů požadavků peněžních ústavů, které budou finančně vstupovat do realizace projektu.

S pozdravem
Hana Margarethe Palme
(jednatelka společnosti)

HANE Interiér, spol. s r.o.
tř. Dr. M. Horákové 413/9
460 01 Liberec IV
Tel./Fax 482 710 021
IČ 25043811, DIČ CZ25043811



Statutární město Liberec
Ing. Jiří Kittner - primátor města
Rada města
Nám. Dr. E. Beneše 1
460 01 Liberec

Statutární město Liberec
Doručeno: 11.05.2010
CJ MML 088309/10
Listy: 1 přílohy: 0



Vaše zn./datum	Naše značka	Vyřizuje/linka	Datum
			3.5.2010

Věc :
PŘÍLOHA k žádosti ze dne 8.4.2010 týkající se změny Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.číslo 7003/06/0180 a jejich dodatků

Vážený pane primátore,
Vážená rado města

Po obdržení podmínek Statutárního města Liberce, odboru právního a veřejných zakázek, k dokumentaci k územnímu řízení na akci „ Polyfunkční dům Vavřincův vrch, Liberec “ se tímto zavazujeme k následujícímu :

Součástí projektu Polyfunkčního domu Vavřincův vrch v Liberci bude vybudování nové Pálkovy ulice včetně komunikace, chodníků, cyklostezky, inženýrských sítí apod. a to za finanční spoluúčasti Statutárního města Liberce, které se zavazuje podílet se 100% na skutečných nákladech přeložek inženýrských sítí nutných pro výstavbu nové ulice Pálkovy. Nová ulice Pálkova bude vybudována v úseku od Frýdlantské ulice po bod napojení na budoucí křižovatku Sokolská – Pastýřská-Pálkova.

Z výše uvedené skutečnosti plyne, že napojení nového objektu polyfunkčního domu na novou komunikaci nebude etapové, ale jednorázové, bez předchozího kroku napojení na stávající komunikaci Pálkovu.

S pozdravem


Jan Tomášek

HANĚ Interiér, spol. s r.o.
Iř. Dr. M. Holákové 413/9
460 01 Liberec IV
Tel./Fax 482 710 621
IČ 25043841 DIČ CZ25043841

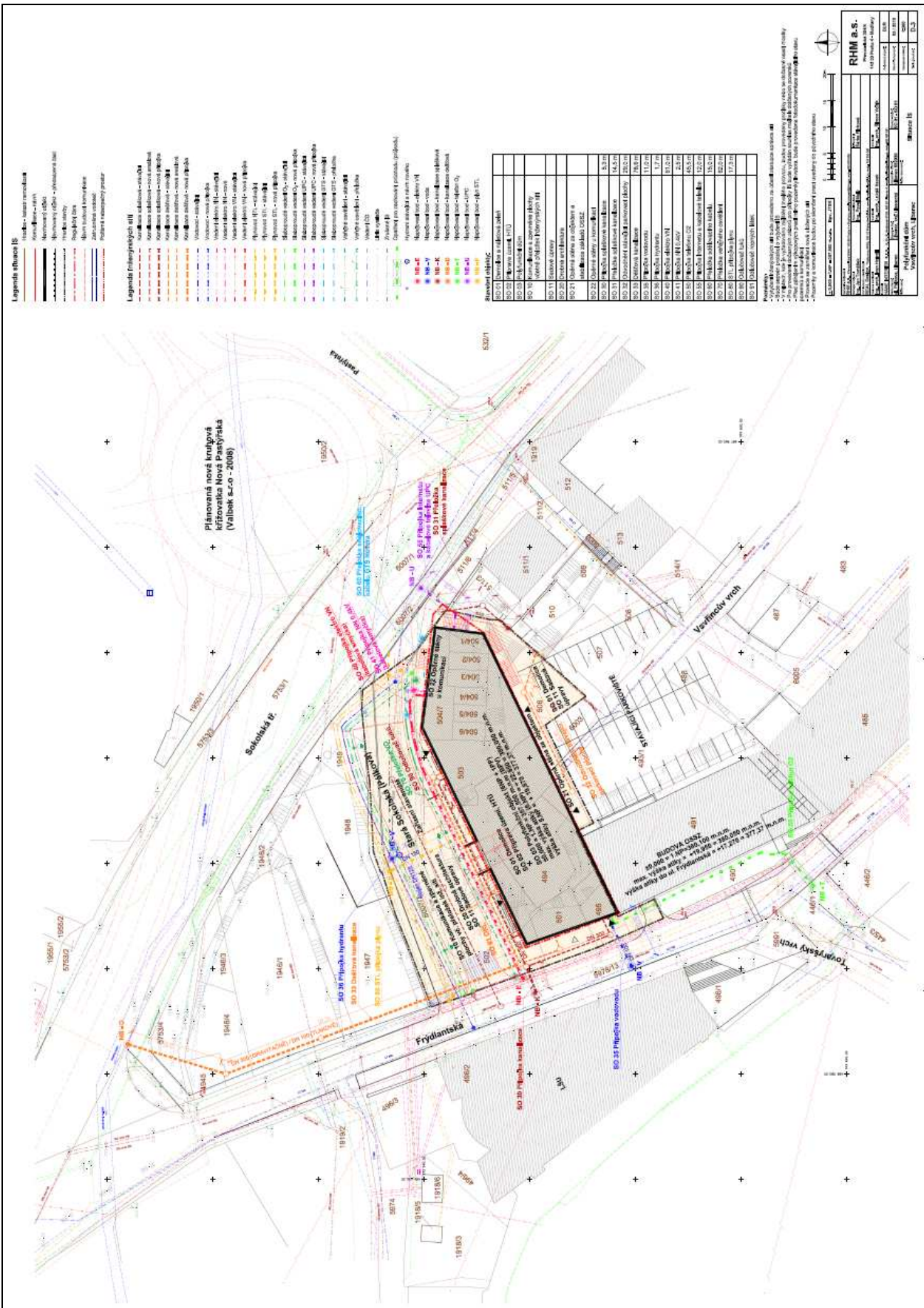
Adresa pro korespondenci
RHM a.s.
Převoznická 304/4
143 00 Praha 4 - Modřany

<u>e-mail/tel</u>	<u>IČ / DIČ</u>
pichova@rhm.as	28 20 30 97
222 368 305	CZ 28203097
737 610 439	









Legenda účinná k:
 1. Územní plán
 2. Územní plán
 3. Územní plán
 4. Územní plán
 5. Územní plán
 6. Územní plán
 7. Územní plán
 8. Územní plán
 9. Územní plán
 10. Územní plán
 11. Územní plán
 12. Územní plán
 13. Územní plán
 14. Územní plán
 15. Územní plán
 16. Územní plán
 17. Územní plán
 18. Územní plán
 19. Územní plán
 20. Územní plán
 21. Územní plán
 22. Územní plán
 23. Územní plán
 24. Územní plán
 25. Územní plán
 26. Územní plán
 27. Územní plán
 28. Územní plán
 29. Územní plán
 30. Územní plán
 31. Územní plán
 32. Územní plán

Legenda plánovaných sítí:
 1. Vodovod - nová přípojka
 2. Vodovod - nové vedení
 3. Vodovod - obnověnové vedení
 4. Vodovod - obnověnové vedení
 5. Vodovod - obnověnové vedení
 6. Vodovod - obnověnové vedení
 7. Vodovod - obnověnové vedení
 8. Vodovod - obnověnové vedení
 9. Vodovod - obnověnové vedení
 10. Vodovod - obnověnové vedení
 11. Vodovod - obnověnové vedení
 12. Vodovod - obnověnové vedení
 13. Vodovod - obnověnové vedení
 14. Vodovod - obnověnové vedení
 15. Vodovod - obnověnové vedení
 16. Vodovod - obnověnové vedení
 17. Vodovod - obnověnové vedení
 18. Vodovod - obnověnové vedení
 19. Vodovod - obnověnové vedení
 20. Vodovod - obnověnové vedení
 21. Vodovod - obnověnové vedení
 22. Vodovod - obnověnové vedení
 23. Vodovod - obnověnové vedení
 24. Vodovod - obnověnové vedení
 25. Vodovod - obnověnové vedení
 26. Vodovod - obnověnové vedení
 27. Vodovod - obnověnové vedení
 28. Vodovod - obnověnové vedení
 29. Vodovod - obnověnové vedení
 30. Vodovod - obnověnové vedení
 31. Vodovod - obnověnové vedení
 32. Vodovod - obnověnové vedení

Stavová tabulka:
 01 - Stavební práce
 02 - Údržba
 03 - Opravy
 04 - Rekonstrukce
 05 - Novostavba
 06 - Údržbové práce
 07 - Opravné práce
 08 - Rekonstrukční práce
 09 - Novostavby
 10 - Údržbové práce
 11 - Opravné práce
 12 - Rekonstrukční práce
 13 - Novostavby
 14 - Údržbové práce
 15 - Opravné práce
 16 - Rekonstrukční práce
 17 - Novostavby
 18 - Údržbové práce
 19 - Opravné práce
 20 - Rekonstrukční práce
 21 - Novostavby
 22 - Údržbové práce
 23 - Opravné práce
 24 - Rekonstrukční práce
 25 - Novostavby
 26 - Údržbové práce
 27 - Opravné práce
 28 - Rekonstrukční práce
 29 - Novostavby
 30 - Údržbové práce
 31 - Opravné práce
 32 - Rekonstrukční práce

Mapový list č. 102/2008 SÚP
 Územní plán obce...
RHM a.s.
 Projekční ústav...
 Projektant: RHM a.s.
 Vypracoval: ...
 Zkontroloval: ...
 Schválil: ...
 Datum: 10.11.2008
 Měřítko: 1:200
 List: 1 z 1
 Číslo listu: 102/2008 SÚP
 Číslo projektu: ...

Příloha č. 3. Návrh dodatku č. 3. ke Smlouvě o nájmu a koupi naj. věci reg. č. 7003/06/0180

D o d a t e k č. 3 **(reg. č. 7/10/....)**

ke smlouvě o nájmu a koupi najaté věci čj. 7003/06/0180
uzavřené mezi těmito účastníky :

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Ing. Jiřím K i t t n e r e m**, primátorem města
IČ : 00262978
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 197963840207/0100 var. symbol : 7003060180

dále jako pronajímatel a prodávající

a

HANE Interiér, spol. s r.o.

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddíle C,
vložce 14598

se sídlem : České mládeže 456, 460 03 Liberec 3
zastoupené : paní **Hanou Margarethou P a l m e**, jednatelkou společnosti
IČ : 250 43 811
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 19-8548880257/0100

dále jako nájemce a kupující

(společně ve smlouvě označování také „**Strana**“ či „**Strany**“)

Společnost HANE Interiér, spol. s r.o. jako původní účastník smlouvy, postoupila a převedla veškerá práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu a koupi najaté věci na společnost Vavřincův vrch s.r.o., která nastoupila na místo původního účastníka smlouvy na straně nájemce. Na základě dohody smluvních stran a usnesení Zastupitelstva města Liberce č. .../10 ze dne 27.05.2010 mění a doplňuje se smlouva č. 7003/06/0180

t a k t o :

1. Původní označení smluvních stran se vypouští a nahrazuje se tímto označením :

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, Liberec I
zastoupené : panem **Ing. Jiřím K i t t n e r e m**, primátorem města
IČ : 00262978
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 197963840207/0100 var. symbol : 7003060182

jako pronajímatel a prodávající, dále jen „**Město**“

a

Vavřincův vrch s.r.o.

zapsaná u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, č. vložka 28565

se sídlem : Dr. Milady Horákové 413/9a, 460 01 Liberec IV - Perštýn

jednající : paní **Hanou Margarethou P a l m e**, jednatelkou společnosti

IČ : 287 18 968

jako nájemce a kupující, dále jen „nájemce či investor“

2. Článek I. bod a) se doplňuje takto :

parc. č. 493/1, o výměře 531 m², ostatní plocha/jiná plocha

parc. č. 6003, o výměře 1075 m², ostatní plocha/ostatní komunikace

3. Článek II. bod 2.1. se vypouští a nahrazuje takto :

2.1. Předmětem smlouvy je nájem a následná koupě pozemků, nebo jejich částí, uvedených v čl. I. této smlouvy vč. všech součástí a příslušenství, a to za účelem realizace investičního záměru „**Polyfunkční dům Vavřincův vrch, Liberec**“ dle zpracované a pronajímatelem odsouhlasené dokumentace (architektonické studie) k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracované RHM a.s. Převoznická 304/4, 143 00 Praha 4 pod arch. č. RHM-2009-066/D

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu pozemky uvedené v čl. I. s následnou koupí pozemků, nebo jejich částí, zastavěných stavbou polyfunkčního objektu za podmínek dále v této smlouvě uvedených, a to na základě usnesení Zastupitelstva města Liberce č. 145/06, odst. III., bod 1. ze dne 7.9.2006, č.215/09 ze dne 29.10.2009 a č./2010 ze dne 27.5.2010.

Součástí realizace záměru bude povinnost nájemce na své náklady zajistit vybudování nové Pálkovy ulice sestávající z vlastního tělesa komunikace, chodníků, cyklostezky včetně související veřejné zeleně a inženýrských sítí a to za finanční spoluúčasti Statutárního města Liberec, které se zavazuje k plné úhradě skutečných nákladů vynaložených na přeložky inženýrských sítí nutných pro výstavbu nové ulice Pálkovy. Rozsah přeložek inženýrských sítí a finanční náklady na jejich přeložení podléhají odsouhlasení ze strany pronajímatele před zahájením stavebních prací.

Nová ulice Pálkova bude vybudována v úseku od Frýdlantské ulice po bod napojení na budoucí křižovatku Sokolská – Pastýřská – Pálkova.

Záměr města pronajmout a následně převést z vlastnictví pronajímatele pozemky, nebo jejich částí, specifikované v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 28.7.2006 do 15.8.2006, od 8.8.2006 do 24.8.2006 a 12.5.2009 do 27.5.2009.

4. Článek V. bod 5.7. se vypouští a nahrazuje takto :

5.7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ujednání uvedené v čl. II., odst. 2.1. týkající se vybudování nové Pálkovy ulice sestávající z vlastního tělesa komunikace, chodníků, cyklostezky včetně související veřejné zeleně a inženýrských sítí je platné a účinné až do doby jejich dokončení bez ohledu na zánik nájemní smlouvy uzavřením smlouvy kupní.

5. Článek VI. bod 6.1. se vypouští a nahrazuje takto :

6.1. Kupní cena, za kterou je nájemce jako kupující oprávněn koupit pozemky specifikované v čl. 1.1., a to pouze jejich část zastavěnou novou stavbou polyfunkčního objektu, je sjednána ve výši 2.500,- Kč/m², slovy : Dvatisícepětsetkorunčeských.

Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, s úmyslem spojit s ním účinky, které s takovým úkonem právní předpisy spojují.

Tento dodatek je nedílnou součástí smlouvy. Ustanovení smlouvy dodatkem nezměněná zůstávají v platnosti. Dodatek je vyhotoven v osmi stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro archivaci a 5 vyhotovení zůstane u pronajímatele pro účely uplatnění vlastnického práva nájemcem a následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

S ohledem na srozumitelnost a určitost závazku založeného touto smlouvou, připojují její účastníci k tomuto dodatku úplné znění smlouvy tak, jak vyplývá ze znění jejích dodatků č. 1, 2. a 3.

Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za smluvní strany uzavřít.

V Liberci dne :

V Liberci dne :

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

.....
Hana Margarethe P a l m e
jednatelka společnosti

.....
Ing. Jiří K i t t n e r
primátor města

Smlouva
o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 7003/06/0180

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Ing. Jiřím Kittnerem**, primátorem města
IČ : 00262978
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 197963840207/0100 var. symbol : 7003060180

dále jako pronajímatel a prodávající

a

Vavřincův vrch s.r.o.

zapsaná u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, č. vložka 28565

se sídlem : Dr. Milady Horákové 413/9a, 460 01 Liberec IV - Perštýn
jednatel : paní **Hanou Margarethou Palmě**, jednatelkou společnosti
IČ : 287 18 968

dále jako nájemce a kupující

(společně ve smlouvě označování také „Strana“ či „Strany“)

Článek I.
Úvodní ustanovení

Město prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitostí zapsaných v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, pro obec Liberec, kat. území Liberec, na listu vlastnictví číslo 1 :

a) Pozemky :

parc. č. 494,	o výměře	223 m ² ,	ostatní plocha/jiná plocha
parc. č.495,	o výměře	104 m ² ,	ostatní plocha/jiná plocha
parc. č.501,	o výměře	112 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.502,	o výměře	557 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.503,	o výměře	160 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/1,	o výměře	30 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/2,	o výměře	25 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/3,	o výměře	25 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/4,	o výměře	20 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/5,	o výměře	20 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/6,	o výměře	21 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.504/7,	o výměře	166 m ² ,	ostatní plocha/manipulační plocha
parc. č.506,	o výměře	269 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.1947,	o výměře	534 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.1948,	o výměře	206 m ² ,	zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště
parc. č.1949,	o výměře	156 m ² ,	zahrada
parc. č.6007/7,	o výměře	623 m ² ,	ostatní plocha/ostatní komunikace
<u>parc. č. 493/1,</u>	<u>o výměře</u>	<u>531 m²,</u>	<u>ostatní plocha/jiná plocha</u>
<u>parc. č. 6003,</u>	<u>o výměře</u>	<u>1075 m²,</u>	<u>ostatní plocha/ostatní komunikace</u>

dále jen (nemovitosti“).

Článek II. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Předmětem smlouvy je nájem a následná koupě pozemků, nebo jejich částí, uvedených v čl. I. této smlouvy vč. všech součástí a příslušenství, a to za účelem realizace investičního záměru „Polyfunkční dům Vavřincův vrch, Liberec“ dle zpracované a pronajímatelem odsouhlasené dokumentace (architektonické studie) k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracované RHM a.s. Převoznická 304/4, 143 00 Praha 4 pod arch. č. RHM-2009-066/D

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu pozemky uvedené v čl. I. s následnou koupí pozemků, nebo jejich částí, zastavěných stavbou polyfunkčního objektu za podmínek dále v této smlouvě uvedených, a to na základě usnesení Zastupitelstva města Liberce č. 145/06, odst.. III., bod 1. ze dne 7.9.2006, č.215/09 ze dne 29.10.2009 a č. .../2010 ze dne 27.5.2010.

Součástí realizace záměru bude povinnost nájemce na své náklady zajistit vybudování nové Pálkovy ulice sestávající z vlastního tělesa komunikace, chodníků, cyklostezky včetně související veřejné zeleně a inženýrských sítí a to za finanční spoluúčasti Statutárního města Liberec, které se zavazuje k plné úhradě skutečných nákladů vynaložených na přeložky inženýrských sítí nutných pro výstavbu nové ulice Pálkovy. Rozsah přeložek inženýrských sítí a finanční náklady na jejich přeložení podléhají odsouhlasení ze strany pronajímatele před zahájením stavebních prací. Nová ulice Pálkova bude vybudována v úseku od Frýdlantské ulice po bod napojení na budoucí křižovatku Sokolská – Pastyřská – Pálkova.

Záměr města pronajmout a následně převést z vlastnictví pronajímatele pozemky, nebo jejich částí, specifikované v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 28.7.2006 do 15.8.2006, od 8.8.2006 do 24.8.2006 a 12.5.2009 do 27.5.2009.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a polohou pozemků, jejichž část, zastavěnou novou stavbou, je oprávněn dle této smlouvy odkoupit, a že pronajaté pozemky jsou způsobilé k užívání za účelem, dohodnutým v této smlouvě.

Článek III. Výše nájemného

- 3.1. Za nájem všech nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy sjednávají strany smlouvy nájem ve výši 500,-- Kč/m², tj. celkem 1.625.000,-- Kč, slovy : Jedenmilionšestsetdvacetpěttisíckorunčeských, a to pro dobu, po kterou bude nájemní vztah trvat v rámci doby určité, sjednané v bodě 5.1. této smlouvy. Nájemné je splatné při podpisu této smlouvy.

- 3.2. vypuštěn

Článek IV. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti za dohodnutým účelem a provádět

na nich pouze změny nutné k dosažení tohoto účelu tj. výstavba dle investičního záměru dle bodu 2.1. této smlouvy.

- 4.2. Nájemce je oprávněn učinit všechna opatření, směřující k dosažení účelu této smlouvy a pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost potřebnou k dosažení tohoto účelu.
- 4.3. Nájemce je povinen užívat najaté nemovitosti tak, aby nedošlo ke škodě na životním prostředí, na zdraví osob, popř. jiným škodám na majetku města a jiných subjektů a je povinen dodržovat podmínky stanovené pro výstavbu veřejnoprávními orgány a platnými právními předpisy.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy předmětné nemovitosti nebude sám užívat, nepřenechá je do užívání třetí osobě, nepřevéde je do vlastnictví jiné osoby, než nájemce a nezřídí k nim zástavní právo, věcné břemeno či jiné věcné či jiné právo ve prospěch třetích osob, s výjimkou nájemce a prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy nejsou pronajímané nemovitosti zatíženy zástavním právem ani věcným břemenem.
- 4.5. vypuštěn
- 4.6. Smluvní strany výslovně sjednávají oprávnění nájemce uzavřít svým jménem pojistnou smlouvu na předmětné nemovitosti a v případě pojistné události čerpat pojistné plnění.
- 4.7. Nájemce je povinen :
 - k datu 30.06.2010 předložit zprávu o postupu prací na přípravě projektu
 - k datu 30.11.2010 předložit pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby
 - k datu 31.05.2011 předložit pravomocné stavební povolení.

Článek V. Doba nájmu

- 5.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemní poměr sjednávají na dobu určitou, a to na dobu od uzavření této smlouvy do 31.12.2011.
- 5.2. Nájemní vztah založený na dobu určitou může zaniknout v těchto případech :
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) odstoupením v případech, upravených touto smlouvou
 - c) doručením oznámení nájemce o uplatnění práva koupit najaté nemovitosti.
- 5.3. Odstoupit od smlouvy lze z důvodů uvedených výslovně v této smlouvě :
 - 5.3.1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy :
 - a) jestliže stavební povolení nebude respektovat dohodnutý účel nájmu, s výjimkou případů, kdy by si změnu dohodnutého účelu vynutily okolnosti mimo pravomoc nájemce, zejména rozhodnutí subjektů státní správy apod.
 - b) jestliže nájemce nepředloží k datu 30.6.2010 zprávu o postupu prací na přípravě projektu.

- c) jestliže nájemce nepřeloží v termínu do 30.11.2010 pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby.
- d) jestliže nájemce nepředloží pravomocné stavební povolení do 31.5.2011.

5.3.2. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy :

- a) jestliže splnění účelu smlouvy se stane nespílitelným ve smyslu ust. § 352 obch. zák.,
- b) jestliže se pronajaté nemovitosti stanou nezpůsobilými, aniž by nájemce porušil svoji povinnost ke smluvenému účelu užívání,
- c) jestliže z důvodů na straně pronajímatele nemůže nájemce splnit účel nájmu, zejména v případě právních vad nemovitostí, které budou zjištěny za trvání smlouvy.

Odstoupit od smlouvy lze jen písemným oznámením druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, kdy se odstupující strana dozvěděla o důvodu odstoupení. Smluvní strany berou na vědomí, že odstoupení je jednostranný právní úkon, jehož účinky nastávají doručením druhé straně. Odstoupením se smlouva ruší od počátku.

5.4. vypuštěn

5.5. Jestliže nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne, aniž by bylo uplatněno právo koupit najaté nemovitosti, zavazuje se nájemce předat předmět nájmu městu ve stavu odpovídajícím realizované výstavbě.

O případném uvedení do původního stavu se strany dohodnou. Zhodnocení nemovitostí ve výši stanovené znaleckým posudkem pronajímatel nájemci uhradí vždy, když nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, a to bez ohledu na důvod, ze kterého byl vztah založený touto smlouvou ukončen.

5.6. Jestliže nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne, aniž by bylo uplatněno právo koupit najatou nemovitost, zavazují se obě strany vypořádat vzájemné závazky do 60 dnů ode dne ukončení vztahu touto smlouvou založeného, a to i s použitím zápočtu vzájemných pohledávek.

Odstoupí-li pronajímatel z důvodů na straně nájemce, zejména pro nedodržení podmínky realizace investičního záměru v souladu s touto smlouvou, stává se podle tohoto výslovného ujednání smluvních stran uhrazené nájemné nevratné.

5.7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ujednání uvedené v čl. II., odst. 2.1. týkající se vybudování nové Pálkovy ulice sestávající z vlastního tělesa komunikace, chodníků, cyklostezky včetně související veřejné zeleně a inženýrských sítí je platné a účinné až do doby jejich dokončení bez ohledu na zánik nájemní smlouvy uzavřením smlouvy kupní.

Článek VI. Koupě najaté věci Kupní cena

6.2. Kupní cena, za kterou je nájemce jako kupující oprávněn koupit pozemky specifikované v čl. 1.1., a to pouze jejich část zastavěnou novou stavbou polyfunkčního objektu, je sjednána ve výši 2.500,-- Kč/m², slovy : Dvatisícepětsetkorunčeských.

- 6.3. Za cenu uvedenou v odst. 6.1. této smlouvy se zavazuje pronajímatel, jako prodávající, předmětné nemovitosti převést do vlastnictví investora, jako kupujícího, vč. jejich součástí a příslušenství a to za podmínek stanovených touto smlouvou a investor - kupující se zavazují za tuto smlouvenou cenu tyto nemovitosti do vlastnictví přijmout.
- 6.4. Kupní cena je splatná takto :
1. splátka ve výši 2.000.000,-- Kč, slovy : Dvamiliónykorunčeských, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení
 2. splátka ve výši zbytku kupní ceny, snížené o přeplatek nájemného a upřesněné v souvislosti se zpracovaným geometrickým oddělovacím plánem se kupující zavazuje uhradit před uplatněním práva na koupi najatých pozemků, nejpozději však do 31.12.2011.
- 6.5. Pronajímatel a nájemce si ujednávají, že nájemce je oprávněn koupit najaté pozemky uvedené v bodě 1.1. během trvání této smlouvy, nejdříve však po dni, kdy doložil zpracovaný geometrický oddělovací plán, uhradil celou výši nájemného a celou výši kupní ceny, dle ustanovení o výši nájemného a kupní ceně dle této smlouvy, a současně po dni, kdy bude dokončena stavba podzemního parkoviště.
- 6.6. Při splnění podmínek uvedených v ustanovení bodu 6.4. je nájemce oprávněn oznámit písemně pronajímateli, že uplatňuje právo na koupi specifikovaných pronajatých nemovitostí. Doručením tohoto oznámení vzniká kupní smlouva, kde oprávněná strana má postavení kupujícího a druhá strana má postavení prodávajícího. Současně s oznámením o uplatnění práva na koupi předloží kupující prodávajícímu návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a tento se prodávající zavazuje podepsat při splnění podmínek, na které je uplatnění práva koupě vázáno a připojit k návrhu na vklad příslušný počet vyhotovení smlouvy o koupi najaté věci a písemné potvrzení o tom, že kupující tyto podmínky splnil. Prodávající je povinen nejpozději do 15-ti dnů od oprávněného uplatnění práva kupujícího na koupi předmětných nemovitostí podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem vč. potřebného počtu smluv a příslušných příloh Katastrálnímu úřadu nebo předat kupujícímu.
- 6.7. Dnem vzniku kupní smlouvy přechází na nájemce jako kupujícího nebezpečí vzniku škody na nemovitostech.
- 6.7. Nájemce se zavazuje bezplatně zřídit věcné břemeno průchodu, průjezdu a přístupu k předmětu smlouvy dle článku 2.1. ve prospěch SML na dobu neurčitou. Ke zřízení věcného břemene dojde při převodu vlastnického práva k předmětu této smlouvy na nájemce.

Článek VII. Závěrečná ujednání

- 7.1. Právní vztah touto smlouvou založený přechází na právní nástupce smluvních stran.

- 7.2. Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo rušena pouze písemnými číslovanými dodatky.
- 7.3. Jestliže dojde v průběhu trvání nájemní smlouvy k takové změně předpisů, jejichž aplikace se vztahuje na závazkový vztah založený touto smlouvou, v důsledku které by pozbyla některá ustanovení smlouvy platnosti, zavazují se obě strany znění smlouvy a obsah závazkového vztahu přizpůsobit platnému znění těchto předpisů v souladu s účelem smlouvy a zásadami poctivého obchodního styku. Podobně bude postupováno podle tohoto ustanovení v případě vydání nových předpisů, jejichž aplikace by se vztahovala k závazkovému vztahu založenému touto smlouvou.
- 7.4. Pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo by toto řízení zastavil, zavazují se strany smlouvy bez odkladu učinit taková opatření, aby došlo k naplnění dohody obsažené v této smlouvě.
- 7.5. Tato smlouva je vyhotovena v 8 exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a 5 vyhotovení zůstane u pronajímatele pro účely uplatnění vlastnického práva nájemcem a následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 7.6. Obě smluvní strany souhlasí s celým obsahem smlouvy a prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, s úmyslem spojit s ní účinky, které s takovým právním úkonem právní předpisy spojují. Na důkaz této skutečnosti připojují dolu své podpisy.

V Liberci dne :

V Liberci dne :

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

.....
Hana Margarethe P a l m e
jednatelka společnosti

.....
Ing. Jiří K i t t n e r
primátor města