

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

7. zasedání zastupitelstva města dne: 8.09. 2011

## **Bod pořadu jednání:**

**Věc:** Vavřincův Vrch s.r.o. - žádost o úpravu smluvního vztahu

**Zpracoval:** Dagmar Salomonová

odbor, oddělení: odbor rozvojových projektů

telefon: 485 24 3579

**Schválil:** vedoucí oddělení -

vedoucí odboru Ing. Tomáš Kubica, vedoucí odboru rozvojových projektů

**Projednáno:** v radě města dne 30.08.2011

**Poznámka:**

**Předkládá:** Lukáš Martin  
náměstek primátorky města

## **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města po projednání

***s c h v a l u j e***

uzavření dodatku ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci uzavřené se společností Vavřincův vrch s.r.o., tř. Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec IV, IČ: 28718968, kterým se termín pro předložení pravomocného stavebního povolení 31.5.2010 nahrazuje novým termínem 31.12.2011 a termín doby určité 31.12.2011 se nahrazuje novým termínem 31.7.2012.

## Důvodová zpráva

---

V září 2006 zastupitelstvo města schválilo investiční záměr výstavby polyfunkčního objektu (obchodní, administrativní, bytové a garážové plochy) v prostoru mezi ulicemi Frýdlantská, Sokolská a Stará Sokolská (pod Českou správou sociálního zabezpečení) dle předložené objemové studie, zpracované architektonickou kanceláří KŘIVKA s.r.o., Praha 3, Sabinova 3.

Smluvním partnerem města se stala společnost HANE Interiér, spol. s r.o. a schválená majetkoprávní operace byla ošetřena uzavřením smlouvy o nájmu a koupi najaté věci.

Základní podmínky uzavřené smlouvy byly následující:

- smluvní vztah uzavřen na dobu určitou do 31.12.2008
- celková kupní cena pozemků ve výši 3.000,-- Kč/m<sup>2</sup> (z toho 500,-- Kč/m<sup>2</sup> činí jednorázové nájemné splatné při podpisu smlouvy a 2.500,-- Kč/m<sup>2</sup> činí vlastní kupní cena).
- uplatnění práva na koupi stavbou zastavěných pozemků nájemci vznikne po úhradě nájemného a kupní ceny, doložení GOP a dokončení podzemního parkoviště.
- součástí smlouvy o nájmu a koupi najaté věci je dále povinnost investora na své náklady zajistit rekonstrukci přilehlé komunikace Stará Sokolská v návaznosti na připravovanou výstavbu kruhové křižovatky v ul. Sokolská, včetně chodníků a parkové úpravy v prostoru vjezdu do podzemního parkoviště dle předložené objemové studie.

V následujícím období se společnost HANE Interiér, spol. s r.o. opakovaně obrátila na odbor rozvojových projektů se žádostí o projednání změn v uzavřené smlouvě, které se týkaly posunutí smluvních termínů a dále pak celkové úpravy původního investičního záměru (nově zpracovaná architektonická studie) + žádost nájemce o převedení smluvního vztahu 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 (požadavek peněžních ústavů, aby projekt výstavby byl oddělen od jiných projektů společnosti HANE Interiér, spol. s r.o., jakožto mateřské společnosti).

Aktuální stav uzavřené Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci čj. 7003/06/0180 je ošetřen Dodatkem č. 3. včetně úplného znění smlouvy, tak jak vyplývá ze znění dodatků č. 1., 2. a 3. (viz. příloha č. 3.).

Dopisem ze dne 29.6.2011 společnost Vavřincův Vrch s.r.o. opětovně požádala o úpravu smluvních termínů, konkrétně se jedná o nahrazení termínu pro získání pravomocného stavebního povolení ze současného data 31.5.2011 datem 31.12.2011 a dále termínu doby určité ze současného data 31.12.2011 datem 31.7.2012 včetně všech na toto datum navazujících termínů. Důvodem je zastavené stavební řízení, vzhledem k tomu, že společnost Vavřincův vrch s.r.o. nedoložila podklad dle bodu 2. Výzvy Stavebního úřadu ze dne 16.3.2011, tj. „palivový příslib ČEZ Distribuce a.s. pro objekt“. (Pozn.: bod č. 1. Výzvy týkající se „vyjádření MML odboru dopravy ke stavbě“ byl splněn – viz příloha).

ČEZ Distribuce, a.s. svým vyjádřením ze dne 26.1.2011 sice udělila příslib poskytnutí kapacity elektrické energie, ale stavební úřad požaduje doložení uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí na odběr elektrické energie, kterou se však společnosti Vavřincův Vrch, s.r.o. dosud nepodařilo získat a v této věci stále vede s ČEZ a.s. jednání.

Nesplnění podmínky smlouvy, aby „k datu 31.5.2011 předložil nájemce pravomocné stavební povolení“ zakládá pronajímateli, tj. městu, právo od uzavřené smlouvy odstoupit (bod 4.7. smlouvy).

Vzhledem k tomu, že je zřejmé, že pokud by nenastala výše uvedená situace s připojením nového objektu na el. energii, tak by stanovený termín pro získání stavebního povolení byl splněn, doporučujeme žádosti společnosti Vavřincův Vrch, s.r.o. týkající se prodloužení termínu pro získání stavebního povolení a termínu doby určité vyhovět.

Protože se však jedná o opakovanou žádost úpravy smluvních termínů (původní smluvní termín doby určité byl do 31.12.2008) doporučujeme, aby schválení změny doby určité z data 31.12.2011 do 31.7.2012 bylo vázáno na úhradu dalšího nájemného za období 1.1. – 31.7.2012.

*Pozn : Stejný postup byl uplatněn např. v případě smluvního vztahu se společností REAL SPACE s.r.o., která má uzavřenou smlouvu o nájmu a koupi najaté věci na výstavbu obytného domu ve Svojsíkové ulici. Zahájení této výstavby brání opakovaná odvolání účastníků řízení proti stavebnímu povolení. Doba určitá uplynula k datu 30.4.2010 a od 1.5.2010 tedy nájemce hradí další nájemné, které rada města s ohledem na výše uvedené skutečnosti, které jsou mimo pravomoc společnosti REAL SPACE s.r.o. stanovila ve výši 50,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok.*

#### **Přílohy :**

- Příloha č. 1. Žádost společnosti Vavřincův vrch s.r.o. včetně výzvy SÚ k žádosti o stavební povolení + vyjádření ČEZ a.s. a odboru dopravy MML k projektové dokumentaci
- Příloha č. 2. Kopie uzavřeného Dodatku č. 3. včetně platného znění smlouvy
- Příloha č.3. Návrh nové výstavby – zákres do fotografie

**Příloha č. 1.** Žádost společnosti Vavřincův vrch s.r.o. včetně výzvy SÚ k žádosti o stavební povolení + vyjádření ČEZ a.s. a odboru dopravy k projektové dokumentaci



V Liberci 29. 6. 2011

**Vavřincův Vrch, s.r.o.**

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

Tř. Dr. M. Horákové 413/9a

460 01 Liberec IV – Perštýn

IČ: 287 18 968

Zastoupená: Hanou Margarethe Palme, jednatelkou společnosti

Komu:

**Statutární město Liberec**

Nám. Dr. E. Beneše 1

460 59 Liberec 1

Zastoupené: Martinou Rosenbergovou  
k rukám p. Salamonové

Statutární město Liberec  
Doručeno: 30.08.2011  
CJ MML 114898/11  
listy: 7 příloh: 0



mm1bes41934700

**Věc:**

**Žádost o prodloužení termínu získání pravomocného stavebního povolení v rámci smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 7003/06/0180 a jejích dodatků z důvodu nedostatečné kapacity elektrické energie a stále probíhajících jednání se společností ČEZ a.s.**

Vážení,

žádáme Vás tímto o prodloužení termínu získání pravomocného stavebního povolení **v rámci smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 7003/06/0180 a jejích dodatků** na akci Polyfunkční dům Liberec – Vavřincův vrch. Výše uvedená stavba bude realizována na městských pozemcích, které má investor v nájmu na **základě smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 7003/06/0180 a jejích dodatků**, která neodkladně podmiňuje koupi městských pozemků **získáním pravomocného stavebního povolení ke dni 31. 5. 2011.**

V současné době jsme obdrželi již všechna kladná vyjádření dotčených orgánů včetně budoucího příslibu kapacit elektrické energie od ČEZ a.s. v roce 2013. Stavební úřad však požaduje ještě smlouvu o smlouvě budoucí na odběr elektrické energie, na které ještě stále pracujeme.

**Protože se jedná o objektivní a z naší strany těžko ovlivnitelný problém, žádáme Vás o prodloužení termínu získání pravomocného stavebního povolení v rámci smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 7003/06/0180 a jejích dodatků k datu 31. 12. 2011 a následné prodloužení všech smlouvou specifikovaných navazujících termínů o 7 kalendářních měsíců.**

Příkládáme přerušení stavebního řízení Stavebním úřadem v Liberci a stanovisko ČEZ a.s.

Děkujeme předem za kladné vyjádření naší žádosti.

S pozdravem

Hana Margarethe Palme

jednatel společnosti



Přílohy:

1. Žádost o stavební povolení
2. Vodoprávní a stavební řízení
3. Vyjádření k PD



## MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Stavební úřad v Liberci

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1  
tel. 485 243 111, fax. 485 243 624

Č.j.: SURR/7130/030142/11-Hor

Liberec, dne 16.3.2011

CJ MML 048666/11

Vyřizuje: Ing. Václava Horáčková

Vavřincův vrch s.r.o.  
Dr. Milady Horákové č.p. 413/9a  
Liberec IV-Perštýn  
460 01 Liberec 1

### VÝZVA

Vavřincův vrch s.r.o., IČ 28718968, Dr. Milady Horákové č.p. 413/9a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1,  
kterou zastupuje RHM a.s., Ing. Jan Tomášek, IČ 28203097, Převoznická č.p. 304/4, Praha 12-  
Modřany, 143 00 Praha 412

(dále jen "stavebník") dne 18.2.2011 podal žádost o vydání stavebního povolení na stavbu:

#### **Polyfunkční dům - Vavřincův vrch, Liberec I - dům, napojení VN, opěrné zdi, sjezd na pozemek**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 493/1, 494, 495, 501, 502, 503, 504/1, 504/2, 504/3, 504/4, 504/5, 504/6, 504/7, 506, 5978/13, 6003 v katastrálním území Liberec. Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Magistrát města Liberec, Stavební úřad v Liberci, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zjistil, že předložená žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, a proto podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

#### **v y z ý v á**

stavebníka, aby nejpozději do

**60 dnů**

doplnil žádost o tyto údaje a podklady:

1. vyjádření MML odboru dopravy ke stavbě,
2. palivový příslib ČEZ Distribuce a.s. pro objekt.

Pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

### USNESENÍ

#### **Výroková část:**

Magistrát města Liberec, Stavební úřad v Liberci, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 64 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**p ř e r u š u j e**

stavební řízení zahájené podáním žádosti dne 18.2.2011 o vydání stavebního povolení na stavbu:

**Polyfunkční dům - Vavřincův vrch, Liberec I  
- dům, napojení VN, opěrné zdi**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 493/1, 494, 495, 501, 502, 503, 504/1, 504/2, 504/3, 504/4, 504/5, 504/6, 504/7, 506, 5978/13, 6003 v katastrálním území Liberec, kterou podal

**Vavřincův vrch s.r.o., IČ 28718968, Dr. Milady Horákové č.p. 413/9a, Liberec IV-Perštýn,  
460 01 Liberec 1,  
kterou zastupuje RHM a.s., Ing. Jan Tomášek, IČ 28203097, Převoznická č.p. 304/4, Praha  
12-Modřany, 143 00 Praha 412**

(dále jen "stavebník").

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Vavřincův vrch s.r.o., Dr. Milady Horákové č.p. 413/9a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1

**Odůvodnění:**

Dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení. Stavební úřad zjistil, že žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby. Stavebník byl proto vyzván k jejímu doplnění a stavební úřad současně rozhodl o přerušení řízení.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřípustné.

**Bc. Miroslav Šimek**  
vedoucí Stavebního úřadu v Liberci

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

RHM a.s., IDDS: j75f3fw

sídlo: Převoznická č.p. 304/4, Praha 12-Modřany, 143 00 Praha 412





RHM a.s.  
Šárka Pichlová  
Převoznická 304/4  
143 00 Praha 4

VÁŠ COPIJS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA  
1031544371

VÝŘIZOVATEL  
Jaroslav Stránský / 840 840 840

MÍSTO ODEBRÁNÍ DNE  
Liberec / 26.1.2011

### Vyjádření k PD

Vážený zákazníku,

reagujeme na Vaši žádost ze dne 7.1.2011, týkající se vyjádření k PD na stavbu "Polyfunkční dům Vavřincův vrch, k. ú. Liberec, ppč. 501, 502, 503, 506,494, 495, 504/1-7, 607/7". K předložené PD nemáme připomínky. Připojení polyfunkčního domu na el. energii ( $P_p=500\text{kW}$ ) bude z nové transformační stanice 10(22)/0,4 kV – 830 kVA umístěné v polyfunkčním domě. Trafostanice bude připojena kabelovou smyčkou 10(22) kV z ulice Frýdlantská. Z trafostanice bude provedena kabelová přípojka NN pro připojení polyfunkčního domu. Dále bude provedena přeložka stávajícího kabelu NN v ul. Pálkova. Přeložený kabel bude připojen do nové trafostanice.

Další podmínkou připojení polyfunkčního domu je rozsáhlá úprava energetického distribučního zařízení na hladině VVN a VN, jejíž realizace je nezbytně nutná pro zajištění spolehlivého a bezpečného provozu distribuční soustavy v oblasti Liberecka při splnění garantovaných standardů dodávky el.energie.

V souvislosti s touto rozsáhlou a technicky náročnou úpravou zařízení distribuční soustavy bude příkon s požadovanou hodnotou 1329 A k dispozici po dokončení investičního opatření ČEZ Distribuce, a.s., které je uvažováno v průběhu roku 2012 - 2013 za předpokladu bezproblémového průběhu územního a stavebního řízení.

Na připojení polyfunkčního domu bylo vydáno odkladné stanovisko č. 4120526672 ze dne 13.1.2010. Smlouva o budoucí smlouvě na připojení polyfunkčního domu k distribuční soustavě bude uzavřena po vydání stavebního povolení na úpravy energetického distribučního zařízení na hladině VVN a VN. Vyjádření je vydáno k projektové dokumentaci pro účely stavebního řízení.

S pozdravem



ČEZ Distribuce, a.s.  
Děln. Děln. IV-Podmokly  
Teplácká 874/8  
PSC 405 02  
IČ: 247 29 035 207

Ing. Jaroslav Babka  
vedoucí oddělení Poskytování sítí vn, nn Trutnov

Příloha: PD

ČEZ Distribuce, a.s.

Děln. IV-Podmokly, Teplácká 874/8, 405 02 | IČ: 24729035, DIČ: C224729035  
tel. zákaznické služby: 840 840 840, tel. poruchové služby: 840860860, fax: 375 002 008  
e-mail: [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz), [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz) | bank. spoj.: KB Praha 35-45445602670100  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 2145  
Zašlaci adresa pro zákazníky: Grdčanova 2577/19, 303 03 Plzeň

SKUPINA ČEZ



## MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

Odbor dopravy

Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Čj.: MML222405/10-OD/Bb  
CJ MML 014476/11  
VYŘIZUJE: Ing. Brabcová  
TEL.: 485 243 833

RHM a.s.  
Převoznická 304/4  
143 00 Praha 4

V Liberci dne 31.3.2011

Zahájení: 23.12.2010  
Navrhovatel: Vavřincův vrch s.r.o., IČ 28718968, Dr. Milady Horákové č.p. 413/9a, Liberec IV-Perštýn,  
460 01 Liberec 1,  
kterého zastupuje RHM a.s., IČ 28203097, Převoznická č.p. 304/4, Praha 12-Modřany,  
143 00 Praha 4  
Věc: "Polyfunkční dům Vavřincův vrch"

Magistrát města Liberec, odbor dopravy – oddělení silniční a dopravní, jako silniční správní úřad, příslušný podle § 40, odst. 4, písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 23.12.2010 žádost společnosti Vavřincův vrch s.r.o., Dr. Milady Horákové 413/9a, Liberec 1, zastoupené společností RHM a.s., Převoznická 304/4, Praha 4, o vyjádření k akci "Polyfunkční dům Vavřincův vrch" v k.ú. Liberec na p.p.č. 501, 502, 503, 506, 494, 495, 504/1-7, 607/7.

Silniční správní úřad **souhlasí** s výše uvedenou stavbou dle předložené projektové dokumentace, pokud budou splněny následující podmínky:

1. Dopravní značení bude osazeno a zřízeno v souladu s vyjádřením Policie ČR, Krajského ředitelství policie Libereckého kraje – dopravního inspektorátu Liberec ze dne 3.1.2011 pod č.j. KRPL-598-316/Cj-2010-180506. **Nebude realizováno vyznačení cyklopruhů.**
2. Budou splněny podmínky vyjádření Národního institutu pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace České republiky, o.s. ze dne 12.1.2011 pod zn. 301/2010.
3. **Před zahájením stavebních prací je třeba požádat odbor dopravy - oddělení silniční a dopravní, o vydání povolení uzavírky a zvláštního užívání silničního pozemku podle § 24 a § 25, odst. 6, písm. c), bod 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.**
4. Investor stavby je povinen uhradit škody způsobené provozem stavebních strojů a nákladních vozidel po přilehlých místních komunikacích. Přilehlé komunikace budou během stavby udržovány v čistotě. Pokud dojde k znečištění, dá investor na své náklady komunikaci do původního stavu. V letních měsících bude vozovka opět na náklady investora kropena, aby došlo k omezení prašnosti.
5. Před vydáním stavebního povolení bude v souladu s § 38 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, správci komunikace (Statutární město Liberec, odbor technické správy veřejného majetku) předložen plán organizace výstavby (POV) včetně organizace dopravy zásobující stavbu k odsouhlasení.
6. Před uvedením stavby do provozu (event. před vydáním kolaudačního souhlasu) bude odbor dopravy vyzván ke kontrole provedené stavby.
7. Toto vyjádření nahrazuje stanovení místní úpravy provozu na pozemní komunikaci dle § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Provedení a umístění dopravního značení musí být v souladu s vyhláškou č. 30/2001 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, technickými podmínkami a dle příslušných platných technických norem. Veškeré dopravní značení bude provedeno základní velikostí v reflexním

provedení. Všechny součásti dopravních značek (patka, sloupek, značka, uchycení) musí být schváleného typu.

8. Stavby komunikací se plynule napojí na stávající ulici Pálkova a Frýdlantská.

*Otisk úředního  
razítka*

MAGISTRÁT MĚSTA  
LIBEREC  
ODDĚLENÍ DOPRAVY  
POŠTOVNÍ NÁHRÁDKA 236  
420 50 LIBEREC I

**Ing. Pavel Rychetský**  
vedoucí odboru dopravy

**Obdrželi:**

RHM a.s., Převoznická č.p. 304/4, Praha 12-Modřany, 143 00 Praha 4

**Co:**

ODSD - spis

## Příloha č. 2. Kopie uzavřeného Dodatku č. 3. včetně platného znění smlouvy



### **D o d a t e k č. 3** **(reg. č. 7/10/055)**

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 Vavřinecův 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. ~~14~~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  
jednatel : paní Hanou Margarethou Palme, 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 m<sup>2</sup>, ostatní plocha/jiná plocha  
parc. č. 6003, o výměře 1075 m<sup>2</sup>, 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. 46/2010 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/m<sup>2</sup>, 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.

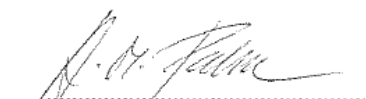
Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za smluvní strany uzavřít.

V Liberci dne : .....9.6.2010.....

V Liberci dne : .....- 9 -06- 2010.....

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

  
.....  
Hana Margarethe Palmé  
jednatelka společnosti

  
.....  
Ing. Jiří Kittner  
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 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

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

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 Vavřinecův 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.

- 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/m<sup>2</sup>, tj. celkem 1.625.000,- Kč, slovy : Jedenmilionšestsetdvacetpětisickorunčeských, 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, nepřevede 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 pronajímatele 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 pronajímatele 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**

6.1. 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/m<sup>2</sup>, slovy : Dvatisícepětsetkorunčeských.

- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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 dole 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







