

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

5. zasedání zastupitelstva města dne: 31.05.2012

## Bod pořadu jednání:

**Věc:** : REAL SPACE s.r.o. – žádost o úpravu smluvních podmínek

**Zpracoval:** Dagmar Salomonová  
odbor, oddělení: odbor strategického rozvoje a dotací, odd. rozv. koncepce  
telefon: 485 24 3579

**Schválil:** vedoucí oddělení Ing. Dana Štefanová  
vedoucí odboru Ing. Michal Vereščák

**Projednáno:** v poradě vedení dne 16.5.2012 a v radě města dne 22.5.2012

**Poznámka:** -

**Předkládá:** Lukáš Martin  
náměstek primátorky města

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

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

úpravu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003 ze dne 21.3.2008 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 23.9.2010 uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a společností REAL SPACE s.r.o. následovně :

- v článku V., bod 5.2., odstavec c) se vypouští část věty ve znění „nejpozději však do 31.12.2012“
- v článku VI., bod 6.3., odstavci 2. se vypouští část věty ve znění „nejpozději do 30.4.2010“.

## Důvodová zpráva

---

Zastupitelstvu města byly na jeho březnovém zasedání předloženy k projednání dva materiály vztahující se k investičnímu záměru výstavby na pozemcích parc. č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 vše v k.ú. Liberec (ul. Svojsíkova).

Jedním z nich byla žádost společnosti REAL SPACE, s.r.o. na úpravu uzavřené Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003. Důvodem žádosti je komplikované územní řízení probíhající již od 03/2009, které je v současné době na žádost města stavebním úřadem na 12 měsíců přerušeno (do 29.9.2012). V této souvislosti společnost REAL SPACE s.r.o. uvádí, že není v jejich možnostech současný průběh územního rozhodnutí jakkoliv ovlivnit, nebo urychlit.

Dle písemného vyjádření společnosti REAL SPACE s.r.o. má časová prodleva dopad jednak na sjednané smluvní termíny, ale zejména znamená zvýšené náklady spojené s novou inženýrskou činností a novým stavebním řízením. Současně pak změna smlouvy z doby určité na dobu neurčitou (od 1.5.2010) přináší nájemci vznik povinnosti platby dalšího nájemného (50,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, což představuje částku 125.400,-- Kč/rok).

Z tohoto důvodu společnost REAL SPACE s.r.o. požádala o úpravu uzavřené smlouvy spočívající ve :

- vypuštění termínů sjednaných v čl. V., bod 5.2, odst. c) a čl. VI., bod 6.3., odst. 2
- prominutí platby nájemného od 1.7.2011 do 31.12.2011
- zproštění povinnosti platit nájemné za pronájem výše uvedených pozemků od 1.1.2012 až do doby nabytí právní moci územního rozhodnutí na výstavbu bytového domu.

Svůj požadavek společnost REAL SPACE s.r.o. opírá o ustanovení § 673- 675 Občanského zákoníku.

Projednání výše uvedeného návrhu na úpravu smluvních podmínek zastupitelstvem města předcházela materiál týkající se návrhu na schválení podnětu na samostatné pořízení změny územního plánu města pro výše uvedené pozemky, který byl zastupitelstvem města po projednání schválen. V této souvislosti pak někteří zastupitelé vyslovili názor, že by požadované prominutí a zproštění povinnosti platby nájemného pro společnost REAL SPACE s.r.o. schváleno být nemělo. Výsledkem diskuze bylo stažení materiálu s tím, že se společností REAL SPACE s.r.o. bude požadavek na odpuštění pohledávky za nájemné a prominutí platby nájemného až do doby, než nabude právní moci územní rozhodnutí, ještě jednou projednat.

Schůzka proběhla u náměstka primátora, pana Lukáše Martina, dne 24.4.2012.

Ing. arch. Horatschke a Ing. arch. Duda na jednání potvrdili, že na svém požadavku neplatit nájemné do doby, než jim bude umožněno začít s výstavbou, trvají. Dle jejich názoru se jedná o zákonné ustanovení, které by zastupitelstvo města mělo plně akceptovat, tj. de facto jej vzít na vědomí.

Současně pak svoje rozhodnutí nájemné neplatit uvedli v dopise odeslaném paní primátorce téhož dne, tj. 24.4.2012.

Z následující konzultace na právním odboru však vyplynulo, že pro město je, vedle citovaného občanského zákoníku, závazným právním dokumentem zákon o obcích, dle kterého přísluší rozhodnutí o prominutí pohledávky a zproštění povinnosti platit nájemné

zastupitelstvu města. Pokud zastupitelstvo města prominutí pohledávky či zproštění povinnosti platit nájemné neschválí, nastupuje zde povinnost úředníků města tyto platby vymáhat a to případně i soudní cestou.

Celou situaci se tedy znovu zabývala jak porada vedení na svém jednání dne 16.5.2012, tak i rada města na své schůzi dne 22.5.2012.

Výsledkem schůze rady města je zrušení usnesení rady města č. 207/2012 a přijetí usnesení nového, kterým rada města odsouhlasila návrh na úpravu smlouvy spočívající pouze ve vypuštění termínů v čl. V., bod 5.2. odst. c) a v čl. VI., bod 6.3., odst. 2.

Konečné rozhodnutí v této věci však přísluší zastupitelstvu města. Pokud zastupitelstvo města přijme usnesení navržené radou města, tj. schválí pouze úpravu smluvních termínů, bude společnost REAL SPACE s.r.o. vyzvána k doplacení nájemného a to od 1.7.2011.

---

Pro případ, že se však zastupitelstvo města přikloní k postupu, aby o jednotlivých požadavcích společnosti REAL SPACE s.r.o. na úpravu smlouvy o nájmu a koupi najaté věci bylo rozhodováno na základě hlasování, připojujeme příslušný návrh usnesení :

**N á v r h u s n e s e n í :**

*Zastupitelstvo města po projednání*

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

*níže navržené úpravy Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 23.9.2010 uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a společností REAL SPACE s.r.o. :*

- a) prominutí platby nájemného za pronájem pozemků parc. č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 vše v k.ú. Liberec za období 1.7.2011 do 30.06.2012 v celkové výši 125.400,- Kč z důvodu omezení možnosti užívání pozemků ke sjednanému účelu,*
- b) zproštěním povinnosti platit nájemné za pronájem pozemků parc. č. 2335/1, 2336/1, 2337/1 a 2337/2 vše v k.ú. Liberec od 1.7.2012 do nabytí právní moci územního rozhodnutí na výstavbu bytového domu na předmětných pozemcích,*
- c) vypuštěním termínů sjednaných v čl. V. bod 5.2., odstavec c) a čl. VI. bod 6.3., odstavec 2.*

Přílohy:

Příloha č. 1. Žádost společnosti REAL SPACE s.r.o. ze dne 3.11.2011

Příloha č. 2. Žádost společnosti REAL SPACE s.r.o. ze dne 21.2.2012

Příloha č. 3. Dopis společnosti REAL SPACE s.r.o. ze dne 24.4.2012

Příloha č. 4. Kopie Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/0033 vč. dodatku č. 1

Příloha č. 5. Návrh Dodatku č. 2.

**Příloha č. 1. Žádost společnosti REAL SPACE s.r.o. ze dne 3.11.2011**



**REAL SPACE** s.r.o., IČ : 273 24 648  
Na Zápraží 898, 460 07 LIBEREC 3, tel. fax. 485111019

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC  
Bc. Martina Rosenbergová  
Primátorka města  
Nám. Dr. E. Beneše 1  
460 59 Liberec 1

Statutární město Liberec  
Doručeno: 09.11.2011  
CJ MML 184196/11  
listy:3 přílohy:0



mm1bes4194d92b

Vážený paní primátorko,  
obracíme se na Vás v souvislosti s připravovaným záměrem výstavby bytového domu v ulici Svojsíkova na pozemcích p.p.č. 2336/1,2335/1,2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec, které jsou v majetku Statutárního města Liberec, a to ve věci :

- 1) Naše společnost má se Statutárním městem Liberec uzavřenu smlouvu o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 6/08/0033, uzavřenou dne 21.3.2008. Přestože vyvíjíme maximální úsilí k dosažení realizace záměru a naplnění výše uvedené smlouvy je stav věcí následující –
  - dne 26.3.2009 bylo zahájeno v dané věci územní řízení
  - dne 1.7.2009 bylo vydáno územní rozhodnutí na předmětnou stavbu, proti kterému podaly majitelé sousedních nemovitostí odvolání
  - dne 15.11.2009 vydal Krajský úřad libereckého kraje rozhodnutí, kterým bylo územní rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání Stavebnímu úřadu v Liberci
  - dne 25.1.2010 bylo zahájeno pokračování územního řízení
  - dne 2.9.2010 bylo vydáno nové územní rozhodnutí na předmětnou stavbu, proti kterému podali opět majitelé sousedních nemovitostí odvolání
  - dne 12.1.2011 vydal Krajský úřad libereckého kraje rozhodnutí, kterým bylo územní rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání Stavebnímu úřadu v Liberci

Důvodem nemožnosti získání územního rozhodnutí je

- 1) rozpor a pochybnosti o procesu pořizování územního plánu města Liberce týkající se zachování stávající funkce plochy předmětných pozemků , která dle funkčního využití na katastru nemovitostí slouží pro sport a rekreaci obyvatel.
- 2) Nesoulad záměru se schválenou územně plánovací dokumentací v bodě 3.3.5.4. přílohy 1 vyhlášky Statutárního města Liberec č.2/2002, která je nedílnou součástí územního plánu. Tato vyhláška v příslušném bodě stanoví zásadní regulativ omezující novou výstavbu v plochách bydlení městského a sice, že v plochách bydlení městského musí být chráněny všechny existující plochy doprovodné zeleně, hřišť a rekreačních zařízení na veřejných prostranstvích. Vzhledem k současnému stavu funkčního využití ploch se jedná dle definice zákona č. 128/200 Sb. o obcích o veřejné prostranství.



**Dle výše uvedeného je zřejmé, že pozemky, které město nabídlo k prodeji a na které máme uzavřenou právoplatnou smlouvu o nájmu a koupi najaté věci a za které řádně platíme nájemné, jsou za daného stavu nezpůsobilé k naplnění předmětu smlouvy.**

Dne 14.3.2011 podal Magistrát města Liberce - stavební úřad žádost na Statutární město Liberec o zaujetí stanoviska a napravení rozporu ve výše uvedených bodech 1) a 2) tak, aby mohlo být vydáno právoplatné rozhodnutí o umístění stavby. V odpovědi však Statutární město Liberec nepodalo dostatečné vysvětlující stanovisko, které by napravilo současný stav.

Dne 6.6.2011 proběhlo osobní jednání mezi Vámi a zástupci naší společnosti, kde bylo stanoveno, že Statutární město Liberec napraví rozpory na předmětných nemovitostech do 14 dnů od data jednání, což se bohužel nestalo.

Dne 21.7.2011 podal Magistrát města Liberce – stavební úřad opakovanou žádost Statutárnímu městu Liberec k napravení, avšak opět vyjádření Statutárního města Liberec neřešilo danou problematiku.

Dne 23.9.2011 učinilo Statutární město Liberec jednostranný krok žádosti o přerušení územního řízení na dobu 12 měsíců. V této lhůtě se město Liberec zavazuje činit kroky k vyřízení nejednoznačné situace ohledně zastavění předmětných pozemků. Této žádosti stavební úřad dne 29.9.2011 vyhověl a tímto datem územní řízení na 12 měsíců přerušil.

Vzhledem k tomu, že prodávané nemovitosti vykazují ze strany města Liberec takové závažné vady, které znemožňují splnění účelu smlouvy žádáme o okamžité narovnání a odstranění těchto vad na straně města Liberec tak, aby bylo možno dostát naplnění smlouvy. V opačném případě vejde v platnost ustanovení bodu 5.3.2. smlouvy, kdy máme právo odstoupit od smlouvy dle odstavců a),b)c) a požadovat navrácení všech vynaložených výdajů a ušlého zisku.

Po důkladném rozboru dané situace vyplývá, že dosažení odstranění vad lze dosáhnout pouze změnou vyhlášky č.2/2002 a jejího regulativu, tedy změnou územního plánu a to v doplnění, že regulativ se neuplatňuje, pokud je v blízkosti pozemků určených k zastavění dostatek veřejných ploch pro sport a rekreaci.

**Z časového hlediska je nutno zahájit pořízení změny územního plánu do konce roku 2011, tak aby bylo možno její provedení a schválení do konce termínu přerušení územního řízení dané stavebním úřadem.**

Dále upozorňujeme, že jednostranným krokem města Liberec k přerušení územního řízení, nelze naplnit termín dle článku 5.2. bod c) smlouvy, kdy lze uplatnit právo na koupi najatých nemovitostí nejpozději do 31.12.2012 za podmínky provedení hrubé stavby předmětu smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájem je na dobu neurčitou, vede současná situace k tomu, že bude stavba realizována na cizím pozemku což může vést v budoucnu k závažným právním komplikacím.

Z těchto důvodů vás vyzýváme k zahájení jednání o případném dodatku smlouvy s úpravou termínů, které zohlední současnou situaci.

Z důvodu přerušení územního řízení Statutárním městem Liberec považujeme za nemorální výběr nájemného za nemovitost, která není způsobilá k naplnění předmětu smlouvy. Proto vám tímto oznamujeme, že do doby odstranění vad na nemovitostech nebude naše společnost REAL SPACE s.r.o. hradit nájemné dle dodatku smlouvy a zároveň vás vyzýváme k jednání o úpravě smluvního vztahu ve věci nájemného.

Dovolujeme si Vás upozornit, že v případě nemožnosti, nebo neochoty napravit vzniklou situaci jsou námi vynaložené náklady spojené s naplněním předmětu smlouvy k dnešnímu dni následující:

Přípravné a průzkumné práce .....	132.000,-Kč
Projekční práce (návrh stavby, DÚR,DSP).....	6.016.000,-Kč
Ostatní odborné posudky .....	437.000,-Kč
Inženýrská činnost DÚR,DSP .....	380.000,-Kč
Developerská a investorská činnost.....	1.690.000,-Kč
<hr/>	
Celkem bez DPH	8.655.000,-Kč
DPH 20%	1.731.000,-Kč
<hr/>	
Celkem	10.386.000,-Kč
<hr/>	
Pronájem pozemku k dnešnímu dni.....	413.800,-Kč
<hr/>	

**Vynaložené náklady k dnešnímu dni činí celkem 10.799.800,-Kč**

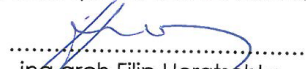
Dle obchodního zákoníku § 379 a § 381 má naše společnost REAL SPACE s.r.o., v případě nenaplnění předmětu smlouvy z vaší strany, **nárok na úhradu ušlého zisku a to ve výši 28.550.000,-Kč**, který budeme v takovémto případě uplatňovat.


Závěrem sdělujeme, že naše společnost má nadále eminentní zájem na naplnění smlouvy a uskutečnění investičního záměru dle této smlouvy. V současné době jsme podnikly veškeré možné kroky k naplnění smlouvy, ale řešení nastalé situace není v kompetenci naší společnosti. Veškeré kroky k nápravě jsou nyní na pronajímateli a prodávajícím Statutárním městu Liberec. V případě, že Statutární město Liberec nebude schopno narovnat vzniklou situaci a vady na předmětu smlouvy, budeme nuceni přistoupit k uplatnění požadavku náhrady všech vynaložených nákladů včetně ušlého zisku a to všemi dostupnými prostředky.

Doufáme, že budeme nadále postupovat ve vzájemné shodě a očekáváme vaše neodkladné stanovisko k výše uvedenému, včetně informace o dalším konkrétním postupu Statutárního města Liberec.

V Liberci dne 3.11.2011

jednatelé společnosti REAL SPACE s.r.o.

  
.....  
Ing.arch.Filip Horatschke

  
.....  
Ing.arch. Jan Duda



**REAL SPACE** s.r.o., IČ : 273 24 648  
Na Zápraží 898/5a, 460 07 LIBEREC 3, tel. fax.485111019

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC  
Odbor rozvojových projektů  
Dagmar Salomonová  
Nám. Dr. E. Beneše 1  
460 59 Liberec 1



Věc : **návrh na úpravu smluvních podmínek smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 6/08/0033, uzavřené dne 21.3.2008 mezi společností REAL SPACE s.r.o. a Statutárním městem Liberec.**

Na základě osobního jednání dne 12.2.2012 za účasti náměstka ing. Jiřího Rutkovského navrhuje úpravu smluvních ustanovení výše uvedené smlouvy takto:

- 1) V článku II. bod 2.1. vypustit odstavec 3. Vzhledem k tomu, že proběhla kompletní rekonstrukce jmenovaného parku je již tento závazek neúčelný a bezpředmětný.
- 2) Vypustit povinnost investice ve výši 150.000,-kč. Vzhledem k nedostatkům na straně města a tedy nemožnosti plnění předmětu smlouvy nájemcem a vzhledem k požadavku města na přerušeni územního řízení, došlo k zrušení stavebního řízení. Z tohoto důvodu nám vzniká škoda v podobě nákladů na novou inženýrskou činnost a nové stavební řízení. Tyto nové náklady převyšují částku 150.000,-Kč.
- 3) V článku III. bod 3.2. odpustit platbu nájemného od poloviny roku 2011 do nabytí právní moci územního rozhodnutí. Důvodem je nemožnost užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu. Toto nám bylo městem odsouhlaseno na ústním jednání porady vedené v srpnu roku 2011.
- 4) V článku V. bod 5.2. odstavec c) vypustit část věty „nejpozději však do 31.12.2012“. Při současné složité situaci a předpokládaném vývoji nelze seriózně stanovit konkrétní termín (proces vzniku nového územního plánu atd.). Je zřejmé, že stanovení konkrétního termínu povede v budoucnosti k nutnosti dalších změn a dodatků smlouvy. Pronajímatel je dostatečně chráněn proti spekulaci nebo liknavosti ze strany nájemce v čl.V. bod 5.4. odstavec c).
- 5) V článku VI. bod 6.3. odstavec 2. vypustit větu „nejpozději do 30.4.2010“.
- 6) V článku VI. bod 6.4. vypustit konec věty „a současně po té, kdy doložil provedení investice ....“. Toto ustanovení již dnes postrádá smysl.

Žádáme o posouzení návrhu a jeho předložení kompetentním zástupcům města.

Za kladné vyřízení předem děkujeme.

V Liberci dne 21.2.2012

jednatel společnosti REAL SPACE s.r.o.

  
.....  
Ing.arch.Filip Horatschke

  
.....  
Ing.arch. Jan Duda



**Příloha č. 3. Sdělení spol. REAL SPACE s.r.o. ve věci platby nájemného ze dne 24.4.2012**

M. STEFANOVÁ

 **REAL SPACE** s.r.o., IČ : 273 24 648  
Na Zápraží 898, 460 07 LIBEREC 3, tel. fax. 485111019

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC  
Bc. Martina Rosenbergová  
Primátorka města  
Nám. Dr. E. Beneše 1  
460 59 Liberec 1



Vážený paní primátorko,

naše společnost má se Statutárním městem Liberec uzavřenu smlouvu o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 6/08/0033, uzavřenou dne 21.3.2008 a následný dodatek č.1 k této smlouvě, pro účel výstavby bytového domu v ulici Svojsíkova na pozemcích p.p.č. 2336/1,2335/1,2337/1 a 2337/2 v k.ú. Liberec, které jsou v majetku Statutárního města Liberec.

Na jednání porady vedení SML v srpnu roku 2011 a dále v dopise ze dne 3.11.2011 jsme vás informovali, že předmět nájmu vykazuje takové právní vady, které nám jako nájemci neumožňují využívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. Vzhledem k tomu, že situace dále trvá oznamujeme vám, že dle Občanského zákoníku § 673 **nebude naší společností k datu 30.4.2012 uhrazeno smluvní nájemné. Toho nájemné nebudeme dále hradit do doby, kdy budou prokazatelně odstraněny právní vady, tedy do doby nabytí právní moci územního rozhodnutí na předmět smlouvy.**

Doufáme, že budeme nadále postupovat ve vzájemné součinnosti k naplnění smlouvy .

S pozdravem


Statutární město Liberec  
Doručeno: 25.04.2012  
CJ MML 057101/12  
listy: 1 přílohy: 0

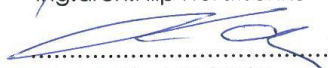


mn1bes4a82ddcd

V Liberci dne 24.4.2012

jednatelé společnosti REAL SPACE s.r.o.

  
.....  
ing.arch.Filip Horatschke

  
.....  
Ing.arch. Jan Duda





**Smlouva**  
o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 6/08/0033

**Statutární město Liberec**

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I  
zastoupené : panem **Ing. Jiřím Kittnerem**, primátorem města  
ve věcech smluvních náměstkem primátora **Ing. Ivo Paloušem**  
IČ : 00262978  
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec  
číslo účtu : 197963840207/0100 var. symbol : 6080033

**dále jako pronajímatel a prodávající**

a

**REAL SPACE s.r.o.**

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C,  
vložené 24441  
se sídlem : Moskevská 28, 460 01 Liberec IV – Perštýn  
zastoupené : **Ing. arch. Filipem Horatschem**, jednatelem společnosti  
IČ : 273 24 648

**dále jako nájemce a kupující**

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

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Prodávající je na základě ust. § 1 zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem p.p.č. 2335/1, ost.pl./sportoviště a rekreační plocha o výměře 765 m<sup>2</sup>, p.p.č. 2336/1, ost.pl./sportoviště a rekreační plocha o výměře 1346 m<sup>2</sup>, p.p.č. 2337/1, trvalý travní porost o výměře 146 m<sup>2</sup> a p.p.č. 2337/2, trvalý travní porost o výměře 146 m<sup>2</sup>, vše zapsané na LV č. 1 pro k.ú. Liberec, obec Liberec u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

**Článek II.**

**Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Předmětem smlouvy je nájem a následná koupě pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy vč. všech součástí a příslušenství, a to za účelem realizace investičního záměru výstavby

**bytového domu**

dle zpracované a pronajímatelem odsouhlasené architektonické studie ze dne 29.11.2007, zpracované nájemcem a budoucím kupujícím.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu s následnou koupí tyto pozemky za podmínek dále v této smlouvě uvedených, a to na základě usnesení Zastupitelstva města Liberce č. 12/08 ze dne 31.1.2008.

Součástí realizace záměru bude povinnost nájemce zajistit provedení investice ve výši

150.000,-- Kč do parku u Dolních kasáren na p.p.č. 2426/1 v k.ú. Liberec. Rozsah investice podléhá odsouhlasení odborem strategie a územní koncepce a odborem komunálních služeb.

Záměr města pronajmout a následně převést z vlastnictví pronajímatele pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 16.10.2007 do 30.11.2007.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a polohou pozemků, které je oprávněn dle této smlouvy odkoupit.

### **Článek III.**

#### **Výše nájemného**

- 3.1. Za nájem všech nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy sjednávají strany smlouvy nájemné ve výši 266.800,-- Kč, slovy : Dvěstěšedesátšestkorunčeských, 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. Jestliže se dle ustanovení bodu 5.1. smlouvy změní tato smlouva na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, zaplatí nájemce pronajímateli od data změny z doby určité na dobu neurčitou, další nájemné, jehož výše bude vypočítána na základě interního předpisu města platného ke dni vzniku povinnosti toto nájemné platit. Výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci do 10 dnů od změny smlouvy, jímž se nájemní vztah změní z doby určité na dobu neurčitou. Toto další nájemné je splatné vždy pololetně do 30.4. a 30.10. kalendářního roku, za který se platí.

### **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.  
Prokáže-li se po dobu trvání smlouvy opak, považuje se toto za právní vadu pronajímaných nemovitostí a nájemce má v takovém případě právo od této smlouvy odstoupit.

**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 30.4.2010. Jestliže do této doby nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, mění se tato smlouva dnem 1.5.2010 na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.
- 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. Výslovně se sjednává, že nájemce je oprávněn uplatnit právo na koupi najatých nemovitostí i po 30.4.2010, nejpozději však do 31.12.2012, tzn. i v případě změny smlouvy na dobu neurčitou.
- 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 nezhájí realizační a stavební práce na stavbě do 31.12.2009, s výjimkou případu, kdy by si prodloužení termínu vynutily okolnosti mimo pravomoc nájemce, zejména rozhodnutí subjektů státní správy apod.
- 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 a žádat na pronajímateli úhradu vynaložených nákladů dle zákona,
  - 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. V případě, kdy se smlouva změní na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, může nájemní vztah zaniknout v těchto případech :
- a) Dohodou smluvních stran
  - b) Odstoupením od smlouvy v případech, upravených touto smlouvou
  - c) Výpovědí pronajímatele z důvodu nečinnosti nájemce. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je šesti měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
  - d) Výpovědí nájemce bez udání důvodu. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je šesti měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi

- 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.  
Odstoupí-li nájemce z důvodů na straně pronajímatele, zejména pro zmaření účelu nájmu, tj. výstavba bytového domu, stává se podle tohoto výslovného ujednání smluvních stran uhrazené nájemné vratné.

#### **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. je sjednána ve výši 5,000.000,-- Kč, slovy : Pětmiliónůkorunčeských.
- 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 zavazuje za tuto smlouvenou cenu tyto nemovitosti do vlastnictví přijmout.
- 6.3. Kupní cena je splatná takto :
1. splátka ve výši 1,000.000,-- Kč, slovy : Jedmiliónkorunčeských do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí,
  2. splátka ve výši 4,000.000,-- Kč, slovy : Čtyřmiliónykorunčeských před uplatnění práva na koupi najatých pozemků, nejpozději však do 30.4.2010.
- 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 uhradil celou výši nájemného a celou výši kupní ceny, dle ustanovení o výši nájemného a kupní ceně dle této smlouvy, dokončil hrubou stavbu bytového domu a současně po té, kdy doložil provedení investice ve výši 150.000,-- Kč do parku u Dolních kasáren na p.p.č. 2426/1 v k.ú. Liberec dle bodu 2.1. této smlouvy.
- 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. 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.

- 6.6. Dnem vzniku kupní smlouvy přechází na nájemce jako kupujícího nebezpečí vzniku škody na nemovitostech.

#### **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 6 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, určité 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 : 21.7.2008

V Liberci dne : 21.3.2008

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

REAL SPACE s.r.o.

Statutární město Liberec

.....  
Ing. arch. Filip H o r a t s c h k e  
jednatel společnosti

.....  
Ing. Ivo P a l o u š  
náměstek primátora



**D o d a t e k č. 1**  
**(č.j. 7/10/0075)**

ke smlouvě o nájmu a koupi najaté věci čj. 6/08/0033  
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  
ve věcech smluvních náměstkem primátora **Ing. Františkem Hrušou**  
IČ : 00262978

**dále jako pronajímatel a prodávající**

a

**REAL SPACE s. r. o.**

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddíle C,  
vložce 24441  
se sídlem : Moskevská 28, 460 01 Liberec 1  
zastoupená : Ing. Arch. Filipem **H o r a t s c h k e m**, jednatelem společnosti  
IČ : 273 24648

**dále jako nájemce a kupující**

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

Na základě žádosti nájemce a usnesení Rady města Liberce č. 516/2010 ze dne 31.8.2010  
mění a doplňuje se smlouva čj. 6/08/0033

t a k t o :

**Článek III. bod 3.2. se ruší a nahrazuje takto :**

Jestliže se dle ustanovení bodu 5.1. smlouvy změní tato smlouva na smlouvu uzavřenou na  
dobu neurčitou, zaplatí nájemce pronajímateli od data změny z doby určité na dobu neurčitou,  
další nájemné ve výši 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Toto další nájemné je splatné vždy pololetně do 30.4. a  
30.10. kalendářního roku, za který se platí.

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.

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

V Liberci dne : 23.9.2020

V Liberci dne : 23.9.2020

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

  
.....  
Ing. arch Filip Horatschke  
jednatel společnosti

  
.....  
Ing. František Hruša  
náměstek primátora



**Příloha č. 5.** Návrh dodatku č. 2. Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci

**D o d a t e k č. 2**  
**(reg. č. ....)**

ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/0033 ve znění dodatku č. 1. reg. č. 7/10/0075 uzavřené mezi těmito účastníky :

**Statutární město Liberec**

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I  
zastoupené : Bc. Martinou Rosenbergovou, primátorkou města  
IČ : 00262978

**dále jako pronajímatel a prodávající**

a

**REAL SPACE s. r.o.**

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddíle C, vložce 24441

se sídlem : Moskevská 28, 460 01 Liberec 1  
zastoupená : Ing. arch. Filipem H o r a t s c h k e m, jednatelem společnosti  
IČ : 273 24648

**dále jako nájemce a kupující**

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

V souladu s usnesením Zastupitelstva města Liberce č. ..../2012 ze dne 31.5.2012 mění a doplňuje se smlouva čj. 6/08/0033

t a k t o :

**V článku II. bod 2.1. se ruší třetí odstavec a nahrazuje se takto :**

„Součástí realizace záměru bude povinnost nájemce zajistit provedení investice ve výši 150.000,-- Kč do městem určeného parku či jiného veřejného prostoru na území města. Rozsah investice podléhá odsouhlasení odborem strategie a územní koncepce a odborem komunálních služeb.

**V článku V. se v bodě 5.2. odstavec c) vypouští část vědy ve znění :**

.... „nejpozději však do 31.12.2012“.

**V článku VI. se v bodě 6.3. druhém odstavci vypouští část vědy ve znění :**

..... „nejpozději do 30.4.2010“



**V článku VI. se bodě 6.4. vypouští a nahrazuje takto :**

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 uhradil celou výši nájemného a celou výši kupní ceny, dle ustanovení o výši nájemného a kupní ceně dle této smlouvy, dokončil hrubou stavbu bytového domu a současně po té, kdy doložil provedení investice ve výši 150.000,-- Kč do městem určeného parku či jiného veřejného prostoru na území města dle bodu 2.1. této smlouvy.

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.

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 :

.....  
Ing. arch Filip H o r a t s c h k e  
jednatel společnosti

.....  
Bc. Martina Rosenbergová  
primátorka města