

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

7. zasedání zastupitelstva města dne: 6.09.2012

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 Vereščík

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

n e s c h v a l u j e

úpravu 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. následovně :

- 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) zproštění 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.

Důvodová zpráva

Rada města na své schůzi konané dne 22.5.2012 projednala materiál týkající se žádosti společnosti REAL SPACE s.r.o. na úpravu smluvních podmínek a to v souvislosti se záměrem výstavby bytového domu v ul. Svojsíkova a průběhem územního řízení.

Konkrétně nájemce ve své žádosti požádal o následující úpravy uzavřené smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003 :

- prominutí platby nájemného za období 1.7.2011 do 31.12.2011,
- zproštění povinnosti platit nájemné za pronájem pozemků parc.č. 2337/1, 2337/2, 2336/1 a 2335/1 v k.ú. Liberec od 1.1.2012 do doby právní moci územního rozhodnutí na výstavbu bytového domu na předmětných pozemcích a
- úpravu smluvních termínů v čl. V. bod 5.2. a čl. VI. bod 6.3..

Výsledkem jednání rady města bylo přijaté usnesení č. 430/2012 ve znění :

Rada města po projednání z r u š u j e usnesení rady města č. 207/2012 a s o u h l a s í s níže navrženými úpravami 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) vypuštěním termínů sjednaných v čl. V. bod 5.2. a čl. VI. bod 6.3.

a u k l á d á

Lukáši Martinovi, náměstkovi primátorky,

předložit návrh na úpravu Smlouvy o nájmu o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003 uzavřené s REAL SPACE s.r.o. se sídlem Moskevská 28, 460 01 Liberec IV, IČ 273 24 648 ke schválení zastupitelstvu města

Termín: 5/2012

Ze zápisu z jednání rady města je pak zřejmé, že záměrem rady města bylo výše přijatým usnesením akceptovat pouze požadavek nájemce na úpravu smluvních termínů a vedle toho ponechat v platnosti původní smluvní ujednání ve věci úhrady nájemného.

Odbor strategického rozvoje a dotací tedy skutečnost, že je potřeba usnesením přijmout rozhodnutí i ve věci nájemcem požadovaných úprav týkající se prominutí platby nájemného a zproštění povinnosti platit nájemné uvedl v důvodové zprávě pro 5. zasedání zastupitelstva města a to včetně návrhu příslušného usnesení.

Výsledkem projednání materiálu v zastupitelstvu města je usnesení č. 118/2012 ve znění :

„Zastupitelstvo města po projednání n e 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“

Tímto usnesením zastupitelstvo města změnilo usnesení navržené radou města, která s úpravou smluvních termínů vyslovila svůj souhlas, ale vedle toho zůstal nadále nedořešen požadavek nájemce na úpravu smlouvy ve smyslu prominutí platby nájemného a zproštění povinnosti platit nájemné do doby právní moci územního rozhodnutí na výstavbu bytového domu.

Oprávněnost svého požadavku společnost REAL SPACE s.r.o. opírá o ustanovení § 673 - 675 Občanského zákoníku ve znění :

§ 673 Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci, anebo nemohl-li z uvedených příčin při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků docílit žádný výnos.

§ 674 Může-li nájemce užívat pronajatou věc z důvodů uvedených v § 673 pouze omezeně nebo jestliže při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků užitky z věci klesly z uvedených důvodů pod polovinu běžného výnosu, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně.

§ 675 Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečností toto právo zakládajícím.

Dle názoru společnosti REAL SPACE s.r.o. se jedná o zákonné ustanovení, které by tedy mělo zastupitelstvo města akceptovat, tj. de facto jej vzít na vědomí.

Z konzultace na právním odboru však vyplynulo, že pro město je, vedle 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.

Odbor rozvojových projektů tedy tímto opětovně předkládá požadavek nájemce na prominutí platby nájemného za období 1.7.2011 do 30.06.2012 (k datu 30.4. uplynul další termín pro platbu nájemného) a zproštění povinnosti platit nájemné do doby nabytí právní moci územního rozhodnutí k projednání a přijetí usnesení radě a zastupitelstvu města.

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



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 184186/11
listy:3 přílohy:0



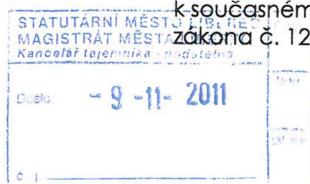
mm1bes4194d92b

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
Celkem bez DPH	8.655.000,-Kč
DPH 20%	1.731.000,-Kč
Celkem	10.386.000,-Kč

Pronájem pozemku k dnešnímu dni..... 413.800,-Kč

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 přerušení 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 vedení 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

jednatelé společnosti REAL SPACE s.r.o.


Ing.arch.Filip Horatschke

Ing.arch. Jan Duda



Příloha č. 3. Dopis společnosti REAL SPACE s.r.o. 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. Toto 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



V Liberci dne 24.4.2012

jednatelé společnosti REAL SPACE s.r.o.

[Signature]
Ing.arch.Filip Horatschke

[Signature]
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 Labem v oddíle C,
vložce 24441
se sídlem : Moskevská 28, 460 01 Liberec IV – Perštýn
zastoupené : **Ing. arch. Filipem Horatschkem**, 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 m², p.p.č. 2336/1, ost.pl./sportoviště a rekreační plocha o výměře 1346 m², p.p.č. 2337/1, trvalý travní porost o výměře 146 m² a p.p.č. 2337/2, trvalý travní porost o výměře 146 m², 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 nezačíná 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 : Jedenmiliónkorunčeských do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí,
 2. splátka ve výši 4,000.000,-- Kč, slovy : Čtyřmiliónykorunčeských před uplatněním 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, určitě a srozumitelně, s úmyslem spojit s ní účinky, které s takovým právním úkonem právní předpisy spojují. Na důkaz této skutečnosti připojují dolů své podpisy.

V Liberci dne : 21. 7. 2008

V Liberci dne : 21. 7. 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 I
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 označováni 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/m²/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.

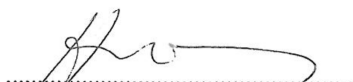
Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za smluvní strany uzavřít.

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

