



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 13. 12. 2012

Bod pořadu jednání:

Předkupní právo k pronajatým nemovitostem - Mediační agentura ČR, s.r.o.

Zpracoval: Ivana Roncová, odd.majetkové evidence a dispozic
odbor, oddělení: Oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Ing. Zbyněk Karban, ved.odboru ekonomiky a majetku

Projednáno: Rada města dne 4.12.2012

Poznámka:

Předkládá: *Bc. Martina Rosenbergová, v.r.*
primátorka Statutárního města Liberec
Bc. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

zřízení předkupního práva k budovám č.p. čp. 101, 151 a 1201, ul. Na Žižkově, Liberec 6 včetně pozemků p.č.908 a 911/3 a dále pozemků p.č.910/1, 911/1, 912 a části pozemku p.č.862 dle zákresu, vše v k.ú. Rochlice u Liberce pro Mediační agenturu ČR, s.r.o. (nyní v procesu přejmenování – Vyšší odborná škola Digitální Fotografie s.r.o.), IČ: 247 231 185 se

sídlem Praha 4–Hodkovičky, Na Lysinách 457/20, PSČ 147 00, které jsou předmětem nájemní smlouvy č.j. 8009/2012/16 za předem dohodnutou cenu ve výši 26,467.000,- Kč na základě stanovenou na základě znaleckého posudku č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012 zpracovaného soudním znalcem p. Antonínem Šírem po odečtení ceny nepronajatých pozemků a budovy čp.83), a to po dobu trvání nájemní smlouvy.

a u k l á d á

Bc. Martině Rosenbergové – primátorce města
podpis nájemní smlouvy se zapracováním schváleného předkupního práva

T: neprodleně

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Rada města dne 4.12.2012 schválila záměr pronájmu budov čp.101, 151 a 1201, ul. Na Žižkově, Liberec 6 a pozemků p.č.908 a 911/3, 910/1, 911/1, 912 a části pozemku 862, vše v k.ú. Rochlice u Liberce společnosti pro Mediační agenturu ČR, s.r.o. (nyní v procesu přejmenování – Vyšší odborná škola Digitální Fotografie s.r.o.).

Areál je v majetku Statutárního města Liberec (SML) od 13.8.2012 a vzhledem ke skutečnosti, že SML nemá v současné době možnost využití pro tento areál, byla zvážena možnost pronajmutí tohoto areálu, aby nedocházelo k jeho znehodnocování. Vedení města jednalo s několika společnostmi o možnosti pronájmu výše uvedených budov a pozemků, ale konečná nabídka byla učiněna pouze od Vyšší odborné školy Digitální fotografie s.r.o., a to za částku 360.000,- Kč/ročně.

Vzhledem ke skutečnosti, že tato společnost chce, aby v nájemní smlouvě bylo uvedeno **předkupní právo nájemce** za předem dohodnutou cenu, a to za cenu (dle aktuálního znaleckého posudku č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012 zpracovaného p. Antonínem Šírem, po odečtení nepronajímaných pozemků a budovy čp.83) ve výši 26,467.000,- Kč, je třeba tento závazek Statutárního města Liberec schválit v zastupitelstvu města.

Toto předkupní právo se zřizuje **na dobu trvání nájemní smlouvy**, je právem smluvním působícím pouze vůči stranám schválené nájemní smlouvy a **nezapisuje se do katastru nemovitostí**.

Zveřejnění záměru bylo v době od 2.11.2012 do 19.11.2012.

Toto předkupní právo se zřizuje po dobu trvání nájemní smlouvy, je právem smluvním působícím pouze vůči stranám smluvním a nezapisuje se do katastru nemovitostí.

Rada města dne 4.12.2012 **souhlasila** se zřízením předkupního práva k předmětu nájmu za předem dohodnutou cenu ve výši 26,467.000,- Kč na základě stanovenou na základě znaleckého posudku č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012 zpracovaného soudním znalcem p. Antonínem Šírem po odečtení ceny nepronajatých pozemků a budovy čp.83) po dobu trvání nájemní smlouvy.

Schváleno usnesením č./2012 Rady města Liberec ze dne 4.12. 2012

Zveřejněno: 2.11.2012 do 19.11.2012

Smlouva o nájmu nemovitostí a jejich správě uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku č.j. 8009/2012/16

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše I, Liberec I, IČ 002 62 978,
zast. Bc. Martinou Rosenbergovou, primátorkou města,
bank. spojení: ČS a.s. Liberec, č.ú. 4096222/0800, VS 5401201216
/dále jen pronajímatel/

a

Mediační agentura ČR, s.r.o

(nyní v.procesu přejmenování na Vyšší odborná škola Digitální Fotografie s.r.o.)
Praha 4-Hodkovičky, Na Lysinách 457/20, PSČ 147 00, IČ 247 23 185
zast. jednatelekou společnosti Zuzanou Maděrovou
/dále jen nájemce/

uzavírají tuto smlouvu

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí.
 - budova č.p. 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 908 včetně pozemku p.č.908,
 - budova č.p. 101, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 862 včetně pozemku p.č.862
 - budova č.p.1201, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č.911/3 včetně pozemku p.č. 911/3
 - pozemky p.č. 910/1, p.č. 911/1, a pozemku p.č. 912,
vše v k.ú Rochlice u Liberce, obec Liberec.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání tyto nemovitosti:
 - budova č.p. 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 908 včetně pozemku p.č.908,
 - budova č.p. 101, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 862 včetně pozemku p.č.862 (**pouze část pozemku dle zákresu**)
 - budova č.p.1201, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č.911/3 včetně pozemku p.č. 911/3
 - pozemky p.č. 910/1, p.č. 911/1, a pozemku p.č. 912,
vše v k.ú Rochlice u Liberce, obec Liberec.
(dále předmět nájmu)
3. Pronajímatel jako výlučný vlastník nemovitého majetku uvedeného v čl. I, odst. 1 pověřuje nájemce současně výkonem správy nad tímto majetkem pronajímatele a nájemce toto pověření přijímá. Výkonem správy se rozumí veškeré úkony uvedené v Čl. IV. pod bodem 2. písmeny f) až h)

4. Tato majetkoprávní operace byla schválena Radou města Liberec dne 4. 12. 2012 usnesením č./2012. Záměr nájmu byl zveřejněn 2.11.2012 – 19.11.2012.

II. Účel nájmu

Nájemce bude na základě této smlouvy využívat předmět nájmu k:

1. soustavnému a oborově strukturovanému vzdělávání v oblasti digitální fotografie a souvisejících činností a jejího využití ve všech oblastech našeho života, od novinářské, přes produktovou až po uměleckou a dokumentární fotografii.
2. dalším vzdělávacím aktivitám v souladu s předmětem činnosti nájemce
3. provozu souvisejících činností, navazujících na vzdělávací aktivity, např. grafické studio, tiskové středisko, multimediální studio apod.
4. podnájmu partnerským organizacím v rámci volných nebytových kapacit pronajatých prostor.

a dále se nájemce se zavazuje:

- v budově čp. 1201, popř. č.p. 151 bezplatně poskytnout vhodné a dostatečné prostory při komunálních, parlamentních, senátních, krajských i prezidentských volbách, referendech a obdobných akcích konaných Českou republikou, Libereckým krajem a Pronajímatelem.
- v budově čp.1201 zajistit podmínky pro fungování Klubu mladých architektů při Technické univerzitě Liberec (dále jen „KMA“). Konkrétní požadavky a podmínky spolupráce nájemce a KMA budou specifikovány samostatnou smlouvou mezi těmito subjekty - bezúplatné užívání prostor s úhradou služeb (vodné a stočné, elektřina, plyn). Tento závazek je platný po celou dobu nájmu v rozsahu maximálně dvou vhodných místností. Konkrétní požadavky specifikuje Klub mladých architektů.
- v budově čp. 101 umožnit vytvoření podmínek pro činnost organizačních jednotek JUNÁK – svaz skautů a skautek ČR. Tento závazek je platný po celou dobu nájmu. Podmínky a rozsah spolupráce nájemce a JUNÁK – svaz skautů a skautek ČR, pobočka Liberec budou specifikovány samostatnou smlouvou mezi těmito subjekty - bezúplatné užívání prostor s úhradou služeb (vodné a stočné, elektřina, plyn).
- v budově čp. 151, popř. čp.1201 bude nájemce provozovat zájmové kroužky pro žáky libereckých základních a středních škol. Účast na těchto zájmových kroužcích bude zpoplatněna pouze do výše nákladů na provoz, lektora a spotřebovaný materiál.
- na své náklady technicky zabezpečit vznik fotografického ateliéru pro potřeby fotokroužku na jedné vytipované škole v Liberci s minimálním počtem 400 žáků (dále jen „škola“) a to v prostorách, které tato škola bezplatně vyhradí pro výlučné užívání jako fotoateliér. Tento fotoateliér bude součástí pilotního projektu nájemce „Digitální Škola“. Využívání fotoateliéru bude v rámci tohoto projektu specifikovat samostatná písemná smlouva mezi nájemcem a školou. Po dokončení pilotního projektu nabídne nájemce účast v tomto projektu přednostně dalším třem vhodným

školám v Liberci. Školy, ve kterých budou školní fotoateliéry vybaveny, vybere Nájemce v součinnosti s Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje vyslovit souhlas s účastí škol v projektu, ze kterého budou ateliéry a lektoři financovány. Nájemce zaplatí případné projektové spoluúčasti.

- rozvíjet vzdělávací činnost a nabídnout studijní příležitosti přednostně občanům Liberce a okolní spádové oblasti.
- nabízet volná pracovní místa přednostně občanům Liberce a okolní spádové oblasti

III. Nájemné

1. **Nájemné** je smluvní a stanoví se dohodou smluvních stran:
ve výši 360.000,- Kč ročně / 30.000,- Kč měsíčně, za celý předmět nájmu.
Výše nájemného byla stanovena s ohledem na veřejně prospěšné aktivity uvedené v Čl.II.
2. Nájemce bude **nájemné** platit měsíčně předem, vždy k 1. dni daného měsíce na účet pronajímatele u ČS č.ú. 4096222/0800 pod **VS: 5401201216**
3. Vzhledem ke stanovené výši nájmu bude správa pronajatých nemovitostí nájemcem po celou dobu trvání nájmu vykonávána bezplatně.
4. Úhrada veškerých provozních nákladů, nákladů na opravy a údržbu, na rekonstrukce, modernizace, technická zhodnocení jde v celém rozsahu k tíži nájemce, včetně nákladů spojených s pořízením projektové dokumentace na opravy, úpravy předmětu nájmu, stavební povolení, správní poplatky apod. Náklady s tímto spojené nelze uplatňovat na pronajímatele.
5. Služby (vodné, stočné, odběr elektrické energie, odvoz odpadku, zimní úklid přístupových cest a pod.) nejsou součástí nájemného a nájemce je povinen samostatně uzavřít smlouvy s dodavateli příslušných médií a služeb. Finanční náklady, které jsou spojeny s dodávkou těchto médií a služeb, budou plně hrazeny ze strany nájemce, tzn. půjdou plně k jeho tíži.
6. Pojištění vnitřního vybavení pronajatých prostor zajišťuje nájemce.

IV. Práva a povinnosti účastníků

1. Pronajímatel je povinen :

- a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a že je způsobilý ke smluvenému užívání,
- b) umožnit nájemci nerušený výkon jeho činností
- c) plnit další povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- d) vydat souhlas s účastí pronajímaného majetku v dotačních projektech vypracovaných nájemcem bez závazku pronajímatele
- e) umožnit nájemci po dobu trvání nájmu bezplatné užívání cesty na pozemku p.č.862, k.ú. Rochlice u Liberce k přístupu a příjezdu k pronajatým budovám.

2. Nájemce je povinen:

- a) předmět nájmu užívat v rozsahu dohodnutém touto smlouvou a v rámci oprávněné činnosti,

- b) hradit veškeré nutné opravy a zajistit běžnou údržbu,
- c) provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s tím, že hodnota těchto stavebních úprav nebude započítána pronajímatelem do kupní ceny v případě uplatnění předkupního práva,
- d) užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu dle č. II. této smlouvy a v souladu se stavebním určením pronajatých nemovitostí, pokud předmětné nemovitosti nebudou ze strany nájemce využívány v takto dohodnutém rozsahu a účelu, bude toto ze strany pronajímatele považováno za podstatné porušení povinností nájemce a dohodnutých ustanovení smlouvy,
- e) pronajímatel souhlasí s uzavřením smluv o podnájmu nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu s výhradou omezení těchto činností v předmětu nájmu. Nájemce má povinnost předat pronajímateli kopie uzavřených podnájemních smluv – ihned po jejich uzavření.
- Nájemce neuzavře podnájemní smlouvy na tyto činnosti:
- o výherní automaty
 - o erotické služby
 - o ubytovna (vyjma ubytování pro pracovníky a studenty školy)
 - o útulek pro zvířata,
- f) postupovat při plnění smlouvy v oblasti správy majetku s odbornou péčí, usilovat vždy o maximální prospěch a zisk pronajímatele, jako vlastníka pronajatého majetku, a z vlastní iniciativy provádět všechny úkony k tomu potřebné. Dále je povinen plnit všechny povinnosti uložené mu touto smlouvou, a to v souladu s platnými právními předpisy vztahujícími se na vlastníky nemovitostí, dbát dalších pokynů pronajímatele a jeho odpovědných (pověřených) zástupců, a to i v případech, kdy potřeby pronajímatele k zajištění správy svěřeného majetku, ochraně tohoto majetku, případně povinnosti nájemce nejsou v této smlouvě písemně uvedeny, v případě škod na svěřeném majetku v důsledku neplnění povinností nájemce v oblasti správy nad svěřeným majetkem stanovených touto smlouvou, event. jeho nezodpovědným a neodborným postupem při správě svěřeného majetku, nájemce plně odpovídá za tyto vzniklé škody,
- g) soustavně a řádně pečovat o pronajaté věci, zejména pak zabezpečit je proti odcizení, poškození a zničení,
- h) na své náklady provádět a hradit veškeré opravy a ostatní výdaje spojené s údržbou pronajatých nemovitostí. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá za škodu, která by nedodržením této povinnosti pronajímateli vznikla. Za nedodržení této povinnosti se nepovažují škody ze skrytých vad, které nebyly nájemci známy v době předání a nejsou zaznamenány v předávacím protokolu,
- i) umožnit pronajímateli provedení kontroly pronajatých nemovitostí, přičemž se pronajímatel zavazuje o záměru a důvodu provedení této kontroly nájemce včas a písemně informovat, nejpozději však 3 pracovní dny před touto kontrolou. Obě smluvní strany se v této věci zavazují k vzájemné součinnosti, z provedené kontroly bude vždy učiněn zápis podepsaný oběma stranami,

- j) řádně zajistit na své náklady pronajaté věci z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce,
- k) na vlastní náklady provádět revize zařízení a vybavení, podléhající této povinnosti, a to v souladu s právními předpisy,
- l) uzavřít smlouvy s dodavateli médií a na vlastní náklady, provádět úklid pronajatých prostor a pozemku,
- m) spolupodílet se na provádění inventarizace pronajatého majetku v termínu jednou ročně,
- n) zajišťovat úklid a zimní údržbu přilehlých chodníků a prostor přináležejících k objektu, přičemž odpovídá pronajímateli za škodu, která by porušením této povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce může na objektu, případně na ostatních pronajatých nemovitostech, umístit pouze taková značení organizací, které v pronajatých nemovitostech vyvíjejí svou činnost; další reklamní a jiné zařízení může na těchto nemovitostech umístit pouze se souhlasem pronajímatele. Tyto musí být po ukončení nájmu nájemcem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, z nemovitostí odstraněny.

V. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to na 10 let s opcí na její prodloužení.
2. Opcí na prodloužení smlouvy si účastníci této smlouvy sjednali v trvání 5 let tak, že pokud před uplynutím doby nájmu dle této smlouvy nájemce písemně neoznámí pronajímateli, že nemá zájem na uplatnění opce, prodlužuje se nájemní smlouva automaticky o sjednanou dobu opce.
3. Platnost smlouvy může být ukončena:
 - a) dohodou obou stran
 - b) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran s tím, že výpovědní doba je 3-měsíční bez udání důvodu
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele s 1-měsíční výpovědní lhůtou v případech, kdy nájemce závažným způsobem poruší své závazky ze zákona nebo z ustanovení této smlouvy
 - d) zánikem předmětu nájmu

Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

4. Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevyklučuje.

VI. Další ustanovení smlouvy

1. Nájemce vstupuje do práv a povinností pronajímatele bytové jednotky v budově č.p.101, ul. Na Žižkově dle přiložené nájemní smlouvy na dobu určitou do 31.3.2013 (příloha č.2).

2. Pronajímatel zřizuje ve prospěch nájemce předkupní právo k předmětu nájmu za předem dohodnutou cenu, a to za cenu (dle přílohy č.1 - znaleckého posudku č. 2794/31/2012 ze dne 18.6.2012 zpracovaného soudním znalcem p. Antonínem Šírem, po odečtení ceny nepronajatých pozemků a budovy čp. 83) ve výši 26,467.000,- Kč, a které bylo schváleno zastupitelstvem města dne 13.12.2012 usn.č...../2012.
3. Toto předkupní právo se zřizuje na dobu trvání nájemní smlouvy.
4. Toto předkupní právo je právem smluvním působícím pouze vůči stranám této smlouvy a nezapisuje se do katastru nemovitostí.
5. Pronajímatel se zavazuje uzavřít s nájemcem kupní smlouvu do šesti měsíců od data, kdy jej nájemce vyzve k uzavření kupní smlouvy.
6. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že přípojka plynu je v soukromém vlastnictví pana PaedDr.Hergesella a dle Dohody o plynové přípojce ze dne 5.11.2012 je její užívání bezplatné. Jakékoli manipulace, připojení k této přípojce podléhají souhlasu vlastníka přípojky a podléhají platným zákonným normám.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Změny a dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou, odsouhlasené a podepsané oběma smluvními stranami.
3. Při skončení nájmu dle čl. V. této smlouvy bude předmět nájmu předán pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému užívání s přihlédnutím k době užívání. Pokud se při předání budou konstatovat provedené stavební úpravy, a půjde-li o stavební úpravy prováděné se souhlasem pronajímatele, nebude požadováno uvedení předmětu nájmu do původního stavu. V případě, že se bude jednat o stavební úpravy neodsouhlasené pronajímatelem, bude požadováno po nájemci uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebo stavu schopného užívání. Veškeré vynaložené finanční náklady na úpravy a opravy půjdou plně k tíži nájemce, bez možnosti jejich náhrady.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má charakter originálu, každá smluvní strana obdrží 2 stejnopisy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou vůli, že byla uzavřena za vzájemně dohodnutých podmínek a bez nátlaku, což níže stvrzují svými podpisy.

6. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách Statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

V Liberci dne :

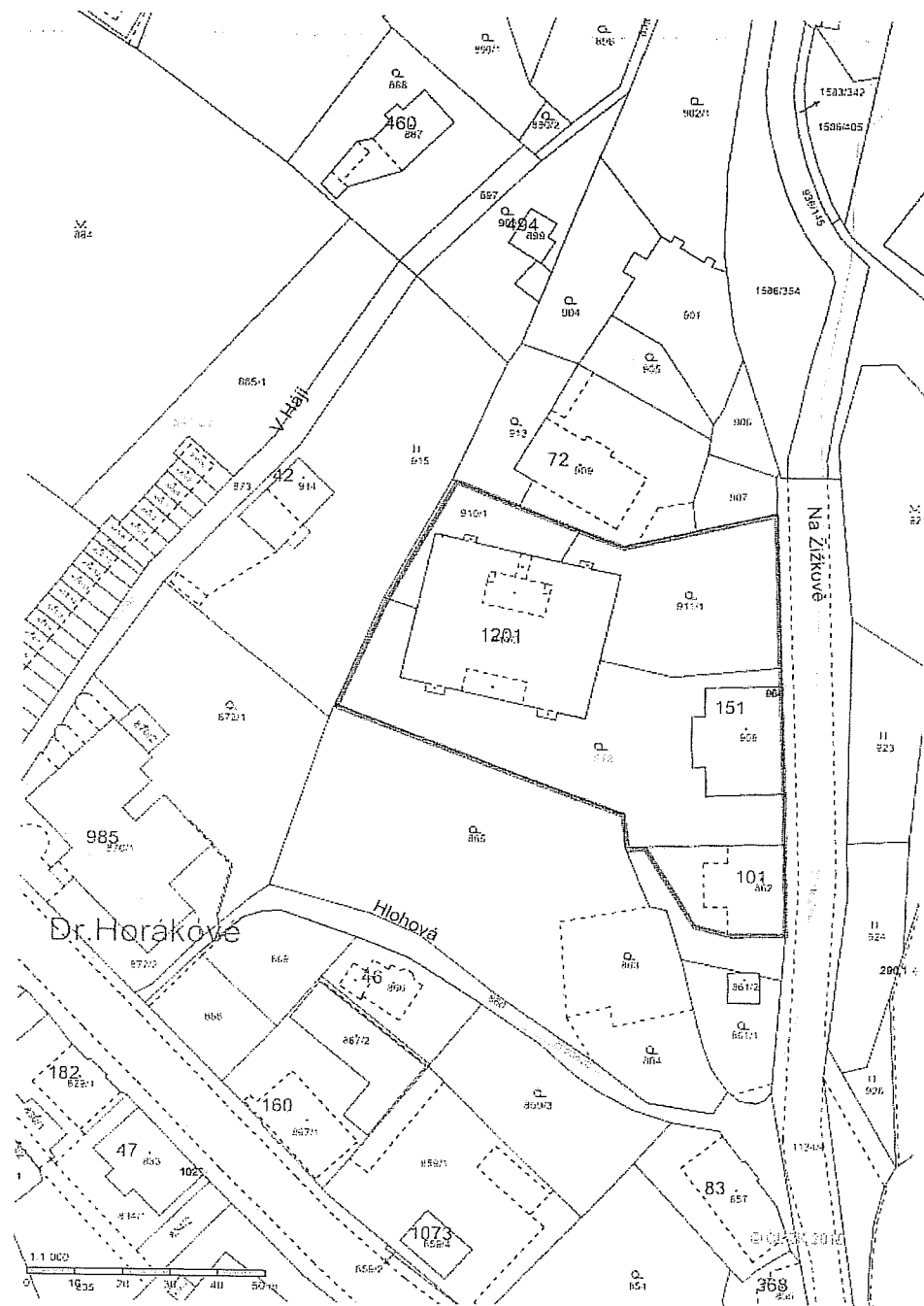
.....
Statutární město Liberec
Bc.Martina Rosenbergová
primátorka města

.....
Mediační agentura ČR, s.r.o.
Zuzana Maděrová
jednatelka

Přílohy:

č.1 - Znalecký posudek č. 2794/31/2012 ze dne 18.6.2012

č.2 – Nájemní smlouva bytové jednotky v budově čp.101, ul. Na Žižkově



NABÍDKA PODMÍNEK NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
Specifikace parametrů nájemní smlouvy pro pronájem areálu bývalé hotelové školy.

1. Pronajímatel
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Sídlo: Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1
IČ: 00262978
2. Nájemce
Vyšší odborná škola Digitální Fotografie s.r.o.
(nyní v procesu přejmenování – Mediační agentura ČR, s.r.o.)
Sídlo: Praha 4 - Hodkovičky, Na Lysinách 457/20, PSČ 147 00
IČ: 24723185
3. Výše nájemného

a) budova č.p. 101 v ulici Na Žižkově (dolní budova)	10.000,- Kč
b) budova bývalé hotelové školy	10.000,- Kč
c) budova v ulici Na Žižkově (horní budova)	10.000,- Kč
CELKEM měsíčně	30.000,- Kč
CELKEM ročně	360.000,- Kč
4. Doba trvání smlouvy 10 let
5. Další ujednání:
 - a) Překupní právo nájemce za předem dohodnutou cenu (dle aktuálního znaleckého posudku)
 - b) Opce na prodloužení smlouvy
 - c) Zápočet uhrazeného nájemného oproti kupní ceně
6. Souhlas pronajímatele s uzavřením podnájemních smluv po dobu trvání nájemní smlouvy s vyloučením podnájem pro:
 - a) výherní automaty
 - b) erotické služby
 - c)
 - d)
 - e)
7. Závazek nájemce poskytnout bezplatně vhodné a dostatečné prostory při komunálních, parlamentních, senátních, krajských i prezidentských volbách.
8. Závazek nájemce rozvíjet vzdělávací činnost a nabídnout studijní příležitosti přednostně občanům Liberce a okolní spádové oblasti.
9. Závazek nájemce nabízet volná pracovní místa přednostně občanům Liberce a okolní spádové oblasti.