



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

INFORMACE

pro jednání zastupitelstva města dne 29. 11. 2012

**REAL SPACE s.r.o. - stanovisko k právnímu stavu situace
vyplývající ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č.
6/08/003**

Předkládá: Lukáš Martin, náměstek primátorky města

Zpracoval: Dagmar Salomonová, odbor strategického rozvoje a dotací, odd. rozvojové koncepce

telefon: 485243579

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města se na svých zasedáních dne 31.5.2012 a 5.9.2012 opakovaně zabývalo žádostí společnosti REAL SPACE s.r.o. týkající se úpravy smluvních podmínek.

Společnost REAL SPACE s.r.o. má s městem uzavřenou smlouvu o nájmu a koupi najaté věci za účelem výstavby obytného domu na p.p.č. 2337/1, 2337/2, 2336/1 a 2335/1 vše v k.ú. Liberec (při ul. Svojsíkova). Tato smlouva, původně uzavřená na dobu určitou, se dnem 1.5.2010 stala smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou. Změna smlouvy z doby určité na smlouvu na dobu neurčitou přinesla nájemci povinnost hradit od tohoto data další nájemné. Dle interního předpisu města činí výše nájemného v této lokalitě 100,-- Kč/m²/rok. Na základě žádosti nájemce a usnesení rady města č. 516/2010 ze dne 31.8.2010 bylo nájemné sníženo na polovinu, tj. 50,-- Kč/m²/rok. Rada města v tomto případě akceptovala žádost nájemce o snížení nájemného z důvodu komplikovaného průběhu územního řízení. Nájemce uhradil stanovenou výši nájemného za období 1.5.2010 do 30.6.2011 a poté požádal o celkovou úpravu smlouvy týkající se jak nájemného (prominutí platby dlužného nájemného za pronájem pozemků včetně zproštění povinností platit nájemné až do doby, kdy nabude právní moci územní rozhodnutí), tak i některých termínů ve smlouvě uvedených včetně vypuštění závazku investice ve výši 150.000,-- Kč do parku u Dolních kasáren.

Zastupitelstvo města přijatým usn. č. 118/2012 a usn. č. 189/2012 neschválilo žádnou z výše požadovaných úprav uzavřené Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 6/08/003 a tato smlouva ve znění dodatku č. 1. tak zůstává v platnosti beze změny. Vzniklá situace však přináší městu povinnost platbu nájemného vymáhat a to případně i soudní cestou. Společnost REAL SPACE s.r.o. byla o tomto písemně informována a současně vyzvána k uhrazení dlužné částky na účet města nejdéle do 31.10.2012. Výsledkem byla písemná odpověď, kterou tato společnost úhradu dlužného nájemného znovu odmítla (příloha č. 1).

Odbor strategického rozvoje a dotací se tedy následně obrátil na advokátní kancelář JUDr. Petra Tandlera se žádostí o právní názor. Ze stanoviska této kanceláře k právnímu stavu situace vyplývajícího ze smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č.6/08/003 pak vyplývá, že dle jejího názoru „povinnost nájemce placení nájemného nezanikla a nadále trvá, a to vzhledem k tomu, že nenastaly podmínky pro prominutí nájemného nebo poskytnutí slevy z nájemného, a i kdyby tyto skutečně nastaly, bylo by právo nájemce již prekludováno (zaniklo)“.

Ze stanoviska advokátní kanceláře uvádíme následující :

- 1) Podstatou smlouvy o koupi najaté věci je oprávnění nájemce koupit danou věc. Pokud se týká problematiky nájmu, je smlouva i přes obchodněprávní povahu tohoto závazku zakotvena v zákoníku Občanském, zákon č. 40/1964 Sb. v platném a účinném znění (dále jen „Občanský zákoník“). Tento v ust. §§ 673 - 675 upravuje podmínky, za kterých nájemce není povinen hradit nájemné zcela nebo zčásti.
- 2) Předpokladem prominutí nájemného je několik skutečností, a to sice existující vada věci, nemožnost užívání věci způsobem dohodnutým a uplatnění práva nájemce v 6 měsíční prekluzivní lhůtě ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajícím právo na prominutí nebo slevu nájmu. Vzhledem k povaze závazku je upraveno i poskytnutí slevy obdobně v ustanovení § 674 Občanského zákoníku.

- 3) Nájemce v tomto případě uplatňuje svůj nárok z důvodu možné právní vady, která dle jeho názoru vznikla tak, jak je výše uvedeno. Domnívám se však, že se v tomto případě v rámci vytýkaných skutečností nejedná zásadně o vadu, a to s ohledem na stanovený účel smlouvy, neboť součástí realizace investičního záměru je i období, kdy bude získáno územní rozhodnutí ve věci, které stále trvá, a i kdyby se skutečně jednalo o vadu, je otázkou, zdali tato nebyla způsobena jednáním nájemce, a to zejména vzhledem k pochybením na jeho straně při řízení o územním rozhodnutí. K tomuto dále uvádím, že Občanský zákoník hovoří v případě prominutí nájemného o nezpůsobení vady předmětu nájmu, což je mnohem širší pojem než zavinění, jak je chápáno Občanským zákoníkem.
- 4) Jak jsem již výše naznačil, užívání pronajaté věci může s ohledem na charakter smlouvy spočívat i v realizaci investičního záměru nájemce. Obsahem této realizace je i zajištění potřebných povolení a rozhodnutí pro následnou výstavbu. Zároveň odkazují na skutečnost, že nájem je zde sjednán mimo jiné jako „zajišťovací prostředek“ pro obě strany závazku.
- 5) Pokud bychom tedy vycházeli z důvodů, které uvádí nájemce jako významné pro nemožnost užívání předmětných nemovitostí, vznikly tyto, jak sám uvádí, v souvislosti s vydáním rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, sp. zn. OÚ PSŘ 332/2010 – rozh. ze dne 12. 1. 2011, z toho tedy vyplývá, že jeho nárok na prominutí nájemného je ve smyslu ust. § 675 Občanského zákoníku již prekludován.

Odbor strategického rozvoje a dotací tedy nyní připraví na nejbližší radu města k projednání materiál týkající se dalšího postupu v této věci soudní cestou.

M. Křišťál - dle mých poznámek



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: 01.11.2012
CJ MML 148918/12
1 listy: 2
Pr. Lišný, D.



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 právní vady, které nám jako nájemci neumožňují využívat předmět nájmu za dohodnutým účelem. Tyto právní vady spočívají v nemožnosti naplnit předmět nájmu a získání územního rozhodnutí na základě těchto skutečností:

- 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 byla 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.

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 předemětných 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 předemětných pozemků. Této žádosti stavební úřad dne 29.9.2011 vyhověl a tímto datem územní řízení na 12 měsíců přerušil.

Dne 23.9.2012 přijalo zastupitelstvo usnesení o pořízení 68.změny územního plánu, která by mohla vést k odstranění nesrovnalostí a právních vad na straně města. Bohužel toto usnesení není do dnešního dne naplňováno a nejsou vedeny žádné faktické kroky k pořízení zmíněné změny územního plánu.

Vzhledem k tomu, že situace dále trvá a právní vady na předmětu nájmu ze strany Statutárního města Liberec nadále přetrvávají a nejsou vedeny žádné kroky k jejich odstranění, vám tímto oznamujeme, že dle Občanského zákoníku § 673 **nebude naší společností k datu 31.11.2012 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

V Liberci dne 29.10.2012

jednatelé společnosti REAL SPACE s.r.o.


.....
ing.arch.Filip Horátschke


.....
Ing.arch. Jan Duda