

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

4. zasedání zastupitelstva města dne: 28. 4. 2016

Bod pořadu jednání:

MŠ DOMINO s.r.o. – žádost o změnu nájemní smlouvy

Paní Radka Pleštilová, společník a jednatelka Mateřské školy DOMINO s.r.o., uzavřela v roce 2010 s městem Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci reg.č. 7/010/0011. Před koncem sjednané doby určité (31.12.2015) oznámila, že o provozování mateřské školy má i nadále zájem, ale o odkoupení objektu nikoliv.

Zvýšení ročního nájemného z původních 50.000,- Kč na částku 150.000,- Kč v souvislosti se změnou smlouvy z doby určité na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, pak vedlo paní Pleštilovou k rozhodnutí smluvní vztah ukončit (6-ti měsíční výpovědní lhůta běží od 1.3.2016 do 31.8.2016).

Ukončení smlouvy s sebou nese smluvní povinnost města uhradit nájemci do 90 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu zhodnocení nemovitosti, jehož výše bude stanovena znaleckým posudkem.

Aktuálně paní Pleštilová postoupila na město žádost - návrh na změnu uzavřené smlouvy o nájmu a koupi najaté věci, jejímž schválením by zůstal provoz mateřské školy i nadále zachován.

Zpracoval:	Dagmar Salomonová
odbor, oddělení:	odbor strategického rozvoje a dotací, odd. rozvojové koncepce
telefon:	48 524 3579
Schválil: vedoucí oddělení	Ing. Dana Štefanová, vedoucí oddělení rozvojové koncepce
vedoucí odboru	Ing. Jiří Horák, vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací
Projednáno:	v radě města 19.4.2016
Poznámka:	-
Předkládá:	<i>p. Tibor Batthyány, v.r. primátor statutárního města Liberec</i> <i>Mgr. Jan Korytář, v.r., náměstek primátora</i>

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

předložený návrh nájemce na úpravu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011 ze dne 1.3.2010 ve znění Dodatku č. 1. ze dne 30.6.2010 uzavřené mezi statutárním městem Liberec a Mateřskou školou DOMINO s.r.o. umožňující uhradit nájemci zhodnocení předmětu nájmu ve výši stanovené znaleckým posudkem v průběhu trvání nájemního vztahu a

u k l á d á

Mgr. Janu Korytářovi, náměstkovi primátora, činit příslušné kroky k úpravě nájemního vztahu včetně dořešení úhrady za zhodnocení předmětu nájmu a poté předložit k projednání zastupitelstvu města.

T: 23.6.2016

D ů v o d o v á z p r á v a:

Paní Radka Pleštilová, společník a jednatelka Mateřské školy DOMINO s.r.o., uzavřela v roce 2010 s městem Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/010/0011. Před uplynutím sjednané doby určité (31.12.2015) oznámila, že o provozování mateřské školy má i nadále zájem, ale o odkoupení objektu nikoliv.

Zvýšení ročního nájemného z původních 50.000,- Kč na částku 150.000,- Kč v souvislosti se změnou smlouvy z doby určité na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, pak vedlo paní Pleštilovou k rozhodnutí smluvní vztah ukončit (6-ti měsíční výpovědní lhůta běží od 1.3.2016 do 31.8.2016). Ukončení smlouvy s sebou nese smluvní povinnost města uhradit nájemci do 90 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu zhodnocení nemovitosti, jehož výše bude stanovena znaleckým posudkem.

Aktuálně paní Pleštilová postoupila na město žádost - návrh na změnu uzavřené smlouvy o nájmu a koupi najaté věci, jejímž schválením by zůstal provoz mateřské školy i nadále zachován.

Návrh na změnu smlouvy spočívá v její úpravě tak, aby úhrada za zhodnocení nemovitosti v důsledku provedené rekonstrukce nebyla vázána pouze na zánik nájemního vztahu (ust. 5.5. a 5.6. smlouvy), ale umožňovala vypořádání i v průběhu jeho trvání, pokud se tak smluvní strany dohodnou. Návrh vychází ze situace, že paní Pleštilová má zájemce, kterému by převedla obchodní podíl ve firmě a ten by následně vstoupil do stávajícího smluvního vztahu s městem a dál pokračoval v provozování mateřské školy (změna společníka a jednatele společnosti). Nový zájemce však nemá finanční prostředky, aby vedle odkoupení obchodního podílu firmy zvládl i úhradu za zhodnocení nemovitosti. Úprava výše uvedených ust. 5.5. a 5.6. by umožnila, aby vyrovnání za zhodnocení nemovitosti uhradilo paní Pleštilové město. Provoz školky by tak zůstal zachován a město by dál dostávalo sjednané roční nájemné ve výši 150.000,- Kč. Další úprava smlouvy by spočívala ve vypuštění druhé věty v čl. V. ust. 5.2. c), která nájemci umožňuje odkoupení najatých nemovitostí i po změně smlouvy z doby určité na dobu neurčitou, nejdéle však do 31.12.2017.

K výše popsanému návrhu řešení lze uvést, že se jedná o nestandardní postup, protože většina judikatury z oblasti zhodnocení majetku se shoduje na vyrovnání až v souvislosti s ukončením nájemního vztahu, protože „teprve okamžik ukončení nájemního vztahu je okamžikem reálného navýšení hodnoty majetku“.

Pro udělení výjimky pak hovoří skutečnost, že město Liberec stále nedokáže uspokojit všechny zájemce o umístění dětí v předškolních zařízeních. Ze stanoviska odboru školství a sociální péče k této věci vyjímáme:

"Kapacita mateřských škol zřizovaných statutárním městem Liberec je v současné době plně vytížena a je reálný předpoklad, že minimálně ještě v tomto kalendářním roce dojde k převisu poptávky nad nabídkou, resp. nebudou uspokojeny (vedle zájemců z jiných obcí) všechny děti ve věku cca tří let. Z tohoto důvodu vnímáme mateřské školy jiných zřizovatelů na území města za přínosné, zvláště pak ty, které jsou zapsány v rejstříku škol a školských zařízení a u nichž lze tudíž oprávněně předpokládat garanci kvalitního fungování v souladu se školskou legislativou. Jejich přítomnost navíc přispívá k diverzitě předškolního vzdělávání."

Pro úplnost doplňujeme, že novým jednatelem by měla být paní Noemi Rucká, která již nyní s řadou mateřských a základních škol spolupracuje. Jedná se např. o MŠ Lísteček, Tanvaldská, Motýlek, Delfínek a Pod Ještědem a ZŠ Vratislavice a Ještědská.

V případě, že rada a zastupitelstvo města výše uvedený záměr na úpravu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/010/0011 schválí, bude následovat příprava nového materiálu, který

již bude obsahovat konkrétní kroky - zpětvzetí výpovědi ze strany paní Pleštilové, návrh příslušného dodatku č. 2. smlouvy a podklady k výši zhodnocení nemovitosti (znalecký posudek je zadán).

Jako druhou variantu uvádí paní Pleštilová postup shodný s uzavřenou smlouvou. To znamená, že provoz mateřské školy bude ukončen uplynutím výpovědní lhůty, tj. k 31.8.2016. Město by nájem objektu mateřské školy č.p. 115 v Proletářské ulici zveřejnilo na úřední desce a nový zájemce by se o tento objekt mohl přihlásit. Zahájení provozu by však bylo možné až po získání registrace ve školském i obchodním rejstříku, tedy nejspíše až pro školní rok 2017/2018. Lze souhlasit s názorem paní Pleštilové, že při tomto postupu se s největší pravděpodobností obnovení provozu mateřské školy již nepodaří. Přispívá k tomu i vyjádření krajského úřadu, že již není v zájmu kraje podporovat v Liberci vznik nových soukromých mateřských škol.

Po ukončení provozu mateřské školy a převzetí objektu zpět do správy města, bude povinností města uhradit nájemci do 90 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu zhodnocení nemovitostí ve výši stanovené znaleckým posudkem. Kromě toho bude muset město objekt zajistit proti vloupání a řešit, jak s objektem dále naložit.

Přílohy: Příloha č. 1. Žádosti paní Radky Pleštilové o změnu smlouvy

Příloha č. 2. Kopie výpovědi ze smluvního vztahu

Příloha č. 2. Kopie uzavřené smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011

Příloha č. 1. Žádost paní Radky Pleštilové o změnu smlouvy

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC <i>Kancelář tajemníka - podatelna</i>	Č. dopis:
Dužka: - 7 - 04 - 2016	Zpracov:
	Ukl. znak:

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

Krakonošova 453

460 14 Liberec 14

(K rukám:) Zastupitelstvo města Liberce – *na pozvání*

(Na vědomí:) Odbor strategického rozvoje a dotací
Odbor školství a sociálních věcí

statutarni mesto Liberec

Doručeno: 07.04.2016

CJ MML 072195/16

listy:2 přílohy:0

druh: 1/ev:



mm1bes5f5f482b

Návrh na změnu nájemní smlouvy č.7/10/0011

Stávající jednatelka Mateřské školy DOMINO s.r.o. Radka Pleštilová nemá zájem k 1.9.2016 dále provozovat MŠ. Je zde však nový zájemce Noemi Rucká jednající o převedení obchodního podílu firmy a pokračování nájemního vztahu vyvolala jednání na Odboru strategického rozvoje a dotací a na Odboru školství a sociálních věcí o změně stávající nájemní smlouvy.

Stávající jednatelka p. Pleštilová zainvestovala kompletní rekonstrukci nemovitosti, kterou zhodnotila a vzhledem k tomu, že nový zájemce nemá finanční možnosti, jak „vypořádat“ p. Pleštilovou v rámci převzetí společnosti MŠ DOMINO s.r.o., jsou dvě varianty:

1. Stávající smluvní vztah se ukončí a nájemce se vypořádá o zhodnocení nemovitosti se Statutárním městem Liberec – viz aktuální úprava dle smlouvy. Nový zájemce si založí svoji MŠ (tzn. registrace do školského a obchodního rejstříku) a přihlásí se jako zájemce o nájem po zveřejnění záměru pronájmu nemovitostí. Tato varianta je zdoluhavá a dle našeho mínění nepovede k dalšímu provozu MŠ.
2. Upraví se stávající nájemní smlouva tak, aby vypořádání bylo možno provést nejen v případě zániku smluvního vztahu. Nový nájemce neuplatní právo koupě k pronajaté movitosti a celý vztah se překlápí do čistého nájemního vztahu, kdy nájemce již nebude platit snížené nájemné, ale řádné nájemné ve výši ceny obvyklé. Tímto překlopením je v podstatě změna nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou.

Jednáme v zájmu rodičů a dětí docházejících do MŠ DOMINO s.r.o. a navrhujeme druhou variantu. Dle souhlasného vyjádření výše uvedených odborů, které přikládáme jako přílohu, je pokračování Mateřské školy DOMINO s.r.o. přínosné pro obyvatelstvo Libereckého kraje.

S pozdravem

Radka Pleštilová – jednatelka

a

Noemi Rucká – nový zájemce

V Liberci dne 6.4.2016



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Odbor školství a sociálních věcí

náměstí Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

Mateřská škola DOMINO s.r.o.
Radka Pleštilová - jednatelka
Krakonošova 453
Liberec 14
460 14

Váš dopis značky / ze dne
29.3.2016

Naše značka
065736/16 ze dne 30.3.2016

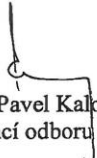
Vyřizuje / telefon
Řebíčková/485 243 374

V Liberci dne
31.3.2016

Stanovisko odboru školství a sociálních věcí.

Vážení paní Pleštilová,
po projednání s náměstkem primátora PhDr. Mgr. Ivanem Langrem považujeme pokračování provozu Mateřské školy DOMINO s.r.o. na území statutárního města Liberec za přínosné, neboť přispívá k diverzitě předškolního vzdělávání.

S přátelským pozdravem


Mgr. Pavel Kalous
vedoucí odboru školství a sociálních věcí

**STATUTÁRNÍ MĚSTO
LIBEREC**
*Odbor školství
a sociálních věcí*



Stanovisko se vydává na základě žádosti jednatelky MŠ Domino s.r.o. ze dne 29. 3. 2016

Telefon 485 243 111	Fax 485 243 113	IČ 00262978	Elektronická podatelna posta@magistrat.liberec.cz	E-mail info@magistrat.liberec.cz	Datová schránka statutárního města Liberec (Magistrátu města Liberec) ID 7c6by6u
------------------------	--------------------	----------------	--	-------------------------------------	---

Příloha č. 2. Kopie výpovědi ze smluvního vztahu

SR

Mateřská škola DOMINO s.r.o.
Krakonošova 453
460 14 Liberec 14

K rukám: Ing. Horák Jiří
Vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací

Vypovídám Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci č. reg. 7/10/0011
k 29. únoru 2016 s výpovědní dobou 6-ti měsíců od 1.3.2016 do 31.8.2016.

Radka Pleštilová, DiS.
Jednatelka společnosti


Mateřská škola
DOMINO s.r.o.
Krakonošova 453, LIBEREC
DIČ CZ28709381

V Liberci dne 29.2.2016



statutarní mesto Liberec

Doručeno: 29.02.2016

CJ MML 043440/16

listy: 1 přílohy: 0

druh: 11/sv:



mmlbes5f5ecf57



Smlouva
o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 7/10/0011

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. Františkem Hrušou**
IČ : 00262978
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 43-3930990227/0100 var. symbol : 8100011

dále jako pronajímatel a prodávající

a

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C,
vlozce 27934
se sídlem : Krakonošova 453, 460 14 Liberec XIV - Ruprechtice
jednatel : paní **Radkou Pleštilovou**, jednatelkou společnosti
IČ : 287 09 381

dále jako nájemce a kupující

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

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel a prodávající je na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem objektu č.p. 115 Liberec XXIII – Doubí na p.p.č. 97, způsob využití : objekt občanské vybavenosti, objektu bez čp/če na p.p.č. 99, způsob využití : zem. stav. a pozemků p.č. 97, zast. pl. a nádvoří o výměře 259 m², p.p.č. 98, zahrada o výměře 224 m², p.p.č. 99, zast. plocha a nádvoří o výměře 17 m² a na základě Smlouvy o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb) ze dne 11.6.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 1.7.2004 (V-5000/2004-505) vlastníkem p.p.č. 100, zahrada o výměře 2250 m² vše zapsané na LV č. 1 pro k.ú. Doubí u Liberce, 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 nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, a to za účelem realizace investičního záměru :

rekonstrukce, zprovoznění a následné zajištění provozu soukromé mateřské školy

dle zpracovaného a pronajímatelem odsouhlaseného podnikatelského záměru předloženého nájemcem v rámci pronajímatelem zveřejněného výběrového řízení.

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. 3/10 ze dne 28.1.2010.

Záměr města pronajmout a následně převést z vlastnictví pronajímatele pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 30.09.2009 do 02.11.2009.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a polohou nemovitostí, které je oprávněn dle této smlouvy odkoupit.
Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol s popisem aktuálního stavu nemovitostí a fotodokumentace.

Článek III.

Výše nájemného

- 3.1. Za nájem všech nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy sjednávají strany smlouvy nájemné ve výši 50.000,-- Kč/rok, slovy : Padesát tisíc korun českých. Nájemné, které je součástí celkové kupní ceny dle bodu 6.1. smlouvy, bude uhrazeno ze strany nájemce vždy v celé roční výši do 15.12. příslušného kalendářního roku.
- 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, a to ve výši 150.000,-- Kč/rok, které bude uhrazeno ze strany nájemce vždy v celé roční výši do 31.3. příslušného roku. Výslovně se sjednává, že toto další nájemné již není součástí celkové kupní ceny.

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. rekonstrukce nemovitostí na mateřskou školu včetně zajištění provozu mateřské školy 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. Nájemce na své náklady zajistí :
- a) rekonstrukci stávajících nemovitostí na předškolní zařízení, které nabídne minimálně 35 míst pro umístění dětí,
 - b) zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb. ke dni zahájení provozu, nejpozději však k 1. 9. 2011, a

k tomuto dni nejpozději současně předloží městu rozhodnutí o zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení,

- c) provoz mateřské školy poskytující vzdělávání a péči dětem v minimálně garantovaném rozsahu 10 hodin v pracovních dnech a úhradu veškerých provozních nákladů včetně nákladů na opravy a údržbu.
- 4.5. 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 31.12.2015. Jestliže do této doby nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, mění se tato smlouva dnem 1.1.2016 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 31.12.2015, nejpozději však do 31.12.2017, 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 nezahájí realizační a stavební práce na stavbě do 31.12.2010, s výjimkou případu, kdy by si prodloužení termínu vynutily okolnosti mimo pravomoc nájemce, zejména rozhodnutí subjektů státní správy apod.
 - c) jestliže nájemce nezíská ke dni zahájení provozu, nejpozději však k 1.9.2011 zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení.
- 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 :
- Dohodou smluvních stran
 - Odstoupením od smlouvy v případech, upravených touto smlouvou
 - Výpovědí pronajímatele z důvodu nečinnosti nájemce. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je jedno měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - 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 rekonstrukci.
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 a to do výše stanovené znaleckým posudkem.
Veškeré stavební úpravy včetně nákladů, které budou provedeny v době trvání nájmu, musí být schváleny vlastníkem, tj. v tomto případě odbor kancelář tajemníka, oddělení správy budov. Stanovisko k předloženým úpravám bude nájemci vydáno do 15 kalendářních dnů.
- 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 90 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. rekonstrukce nemovitostí na mateřskou školu, stává se podle tohoto výslovného ujednání smluvních stran uhrazené nájemné vratné.

Článek VI. Koupě najaté věci Kupní cena

- 6.1. Celková kupní cena, za kterou je nájemce jako kupující oprávněn koupit nemovitosti specifikované v čl. 1.1. je součtem nájemného a kupní ceny a je sjednána ve výši 6,000.000,-- Kč, slovy : Šestmilionůkorunčeských.
- 6.2. Za cenu uvedenou v odst. 6.1. této smlouvy se zavazuje pronajímatel, jako prodávající, předmětné nemovitosti převést do vlastnictví nájemce, jako kupujícího, vč. jejich součástí a příslušenství a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce a

budoucí kupující se zavazuje za tuto smlouvenou cenu tyto nemovitosti do vlastnictví přijmout.

- 6.3. Sjednaná kupní cena dle bodu 6.1., tj. 6,000.000,- Kč snižená o částku uhrazeného nájemného, je splatná před uplatněním práva na koupi najatých nemovitostí, nejpozději však do 31.12.2015.
- 6.4. Pronajímatel a nájemce si ujednávají, že nájemce je oprávněn koupit najaté nemovitosti 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 rekonstrukci objektů, získal zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení a zajistil provoz mateřské školy v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb po dobu 2 let ode dne zahájení provozu mateřské školy.
- 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 30-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. Výslovně se sjednává, že městem uzavřená pojistná smlouva na nemovitosti po dobu trvání nájemního vztahu se však nevztahuje na pojistné události vzniklé v rámci činnosti podnikatelského záměru nájemce, které je nutné pokrýt vlastní pojistnou smlouvou.
- 6.7. Po převodu vlastnického práva k pronajatým nemovitostem na nájemce, jako kupujícího, zavazuje se nový vlastník zachovat provoz mateřské školy v rekonstruovaném objektu č.p. 115 po dobu 5 let ode dne zahájení provozu mateřské školy. Provoz mateřské školy je vlastník oprávněn přerušit v případech vyplývajících z platných předpisů, rozhodnutí vydaných subjekty veřejné správy, v případech oprav nebo rekonstrukcí budovy či věcí movitých sloužících k provozu mateřské školy nebo v případě zániku dotčené nemovitosti či vzniku škody na ní v takovém rozsahu, že nebude možné provoz mateřské školy zachovat. V posledních dvou uvedených případech závazek zajištěný smluvní pokutou zaniká. Mateřskou školu je vlastník oprávněn provozovat sám nebo provoz zajišťovat prostřednictvím jiné osoby.
- 6.8. Závazek vlastníka budovy č.p. 115 zachovat v této budově provoz mateřské školy je zajištěn smluvní pokutou ve výši Kč 2,000.000,- Kč, kterou vlastník budovy zaplatí městu Liberec v případě, že provoz přeruší v rozporu s ustanovením odst. 6.7. této smlouvy. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit na účet pronajímatele do 60 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele. Dle výslovné dohody smluvních stran zaplacením smluvní pokuty závazek zajištěný touto pokutou zaniká.

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 dolu své podpisy.

V Liberci dne : 1.3.2010

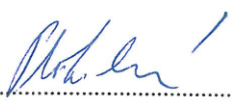
V Liberci dne : 19.2.2010

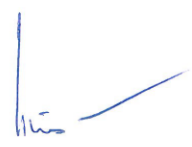
Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

Statutární město Liberec


.....
Radka Pleštilová
jednatelka společnosti


.....
Ing. František Hruša
náměstek primátora

