

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

72. Žádost o prominutí části nájemného - Georgios Jatagandzidis

Anotace

Žádost Georgiose Jatagandzidise IČO: 01729152 o částečné prominutí nájemného z prostor sloužících podnikání nacházejících se v objektu hradu Špilberk a pronajatých na základě smlouvy č. 7313033779 ze dne 14. 10. 2013. Objekt je svěřen Muzeu města Brna, příspěvkové organizaci.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost Georgiose Jatagandzidise IČO: 01729152 se sídlem Čechyňská 253/25, 683 01, Rousínov o prominutí části nájemného, týkající se prostor pronajatých na základě smlouvy č. 7313033779 ze dne 14. 10. 2013.
- 2. neschvaluje** prominutí části nájemného za období červen až září 2021 ve výši 39 859 Kč Georgiosovi Jatagandzidisovi IČO: 01729152 se sídlem Čechyňská 253/25, 683 01, Rousínov na základě nájemní smlouvy č. 7313033779 ze dne 14. 10. 2013.

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na R8/183. schůzi konané dne 24. 11. 2021 a doporučila neschválit prominutí nájemného.
Materiál byl předložen k projednání Finančnímu výboru ZMB na 36. zasedání konané dne 1. 12. 2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Kateřina Vorlíčková

vedoucí odboru - Odbor kultury

29.11.2021 v 09:43

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.11.2021 v 09:25

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha	5 - 7
(JATAGANDZIDIS_ZADOST_O_ODPUSTENI_CASTI_NAJEMNEHO_2021.pdf)	
Příloha (Vyjádření organizace.pdf)	8 - 8

Důvodová zpráva

Dne 1. 11. 2021 byla doručena žádost na Odbor kultury Magistrátu města Brna (dále jen „OK MMB“) o prominutí části nájemného Georgiose Jatagandzidise IČO: 01729152 se sídlem Čechyňská 253/25, 683 01, Rousínov (dále jen „žadatel“).

Žadatel má pronajaty prostory v objektu hradu Špilberk na adrese Špilberk 1, číslo popisné 210, na pozemku p. č. 672/1 v k. ú. Město Brno za účelem provozování lehkého občerstvení typu kavárna – cukrárna s příslušným sortimentem, příp. jiné gastronomické zařízení podobného charakteru. Pronajaté prostory jsou svěřeny Muzeu města Brna, příspěvkové organizaci (dále jen „organizace“).

Žadatel svou žádost odůvodňuje takto:

- z důvodu překážky na straně pronajímatele, akce konajících se ohňostrojů IGNIS BRUNENSIS byl žadatel na sdělení správce objektu nucen uzavřít svůj provoz zcela ve dnech 26. 6., 3. 7., 7. 8., 14. 8. 2021 a dne 11. 9. 2021 ukončit provoz již v 18:00, což znamenalo zkrácení provozní doby o čtvrtinu, nemohl tedy užívat prostory v souladu s nájemní smlouvou;
- uzavření a omezení se týká sobot, tedy víkendových dnů s největším provozem. Vzhledem k umístění a charakteristice kavárny je provoz sezónní záležitostí, v níž je nutné vydělat na pokrytí nákladů v zimních měsících;
- v souvislosti s pandemií COVID-19 nebylo možné mít otevřeno během celého roku. V roce 2021 bylo možno otevřít provoz až 16. 5. 2021 ve venkovních prostorách a vnitřní prostory až 31. 5. 2021, proto nebylo možné vytvářet si finanční rezervy na zimní měsíce od začátku sezony;
- sleva nájmu byla stanovena dle odhadu ušlého zisku za dny, kdy byl žadatel nucen zavřít provoz z důvodu konání ohňostrojů. Celková částka byla stanovena na **39 859 Kč**, přičemž se jedná o výpočet ušlého čistého zisku, který by si nájemce vydělal v předmětných dnech, kdy musel mít zavřeno;
- žadatel upozorňuje na celkově špatnou ekonomickou situaci způsobenou úbytkem zahraničních turistů a restrikcemi spojenými s COVID-19, kdy je problém vydělat dostatek prostředků na krytí nákladů v mimosezónním období a uzavření v soboty je pro žadatele zásadním a negativním zásahem s podstatnými ekonomickými dopady i pro zbytek roku.

Žadatel vysvětluje výpočet svého požadavku v příloze podané žádosti (detailněji viz příloha materiálu níže), kdy doklady a jejich výše je stažena z portálu EET. Jedná se o průměr denní tržby za soboty v měsících červen až srpen, který je ponížen náklady. Srovnáváno je s rokem 2019, jelikož rok 2020 zasažený pandemií nebyl dostatečně reprezentativní pro výpočet.

Žadatel hradí nájemné řádně a včas a nedluží pronajímateli, tedy statutárnímu městu Brnu za nájemné.

K žádosti se vyjádřil za organizaci ředitel Mgr. Zbyněk Šolc (plné znění viz příloha materiálu):

K žádné kompenzaci ušlého zisku není důvod. Možné by bylo maximálně odpuštění nájmu za předmětné dny, potenciální ušlý zisk je čistě imaginární záležitost. Provoz kavárny na hradě je specifický a podnikatelé s takovými omezeními musejí počítat.

Jako opatření ředitel organizace již dříve vstoupil v jednání s pořadatelem ohňostrojů a dohodl snížení jejich požadavků na omezení provozu hradu.

Měsíční nájemné za pronajaté prostory v roce 2021 činí 11 259 Kč.

Rada města Brna materiál projednala na R8/183. schůzi konané dne 24. 11. 2021:

Rada města Brna doporučila **neschválit** prominutí části nájmu Georgiosovi Jatagandzidisovi.

Byla hlasována varianta B.

*Hlasování: přítomno 11 členů, hlasovalo 8 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.
Usnesení bylo přijato.*

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	pro

Materiál byl projednán na zasedání Komise kulturní RMB č. R8/KK/36 konané dne 16. 11. 2021:

Komise kulturní RMB doporučila **neschválit** prominutí části nájmu Georgiosovi Jatagandzidisovi.

Byla hlasována varianta B.

*Hlasování: přítomno 10 členů – 10 pro, 0 proti, 0 se zdrželi/z 11 členů
Usnesení bylo přijato.*

Mgr. Monika Lukášová Spilková, Ph.D.	Ing. Stanislav Michalík	Mgr. Miriam Kolářová	Oldřich Gardáš	Bc. Marie Paděrová	Ing. Eva Svobodová	Mgr. Pavel Uřetšlégr	Petr Šafařík	Roman Freimuth	PhDr. Alžběta Vlčková	Mgr. Lucie Pokorná
Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Nepřít.	Pro	Pro	Pro

Materiál byl předložen Komisi majetkové RMB R8/KM/68 konané dne 18. 11. 2021, avšak komise nebyla v tomto termínu usnášeníschopná, proto materiál projednán nebyl.

**Věc: ŽÁDOST O ODPUŠTĚNÍ ČÁSTI NÁJEMNÉHO Z DŮVODU UZAVŘENÍ
PROVOZOVNY**

Vážení,

tímto si Vás dovoluji požádat o odpuštění části nájemného z důvodu uzavření provozovny kavárny-cukrárny, kterou provozuji v pronajatých prostorech dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 7313033779, uzavřené dne 14.10.2013 mezi mojí osobou jako nájemcem a Vámi jako pronajímatelem (dále jen „smlouva“) na adrese Špilberk 210/1, 662 24 Brno.

Z důvodu překážky ze strany pronajímatele, akce konajících se ohňostrojů IGNIS BRUNENSIS, jsem byl na základě sdělení správce objektu Muzea města Brna nucen ve dnech 26.6., 3.7., 7.8., 14.8. roku 2021 uzavřít provozovnu po dobu celých těchto dní a dne 11.9.2021 jsem byl nucen ukončit provoz v 18:00 (uzavření ¼ provozní doby daného dne).

Provoz je vzhledem k charakteristice umístění turistickou a sezónní záležitostí. Z tohoto důvodu je proto v letních měsících a víkendech jakékoliv omezení pro provoz devastující. V zimních měsících je provoz ztrátový a z tohoto důvodu je nutné utrženými prostředky z letní sezóny pokrývat ztrátu měsíců zimních.

Uzavření a omezení se týká navíc sobotních dní – jedná se o víkendový den, kdy je návštěvnost nejvyšší, tudíž je i nejvyšší ztráta.

Vzhledem k výše uvedenému jsem nemohl v daných dnech užívat pronajaté prostory k účelu uvedenému ve smlouvě a tato skutečnost se negativně podepíše na ekonomickém výsledku letošního roku.

Dovoluji si dále upozornit na skutečnost, že v souvislosti s koronavirem a onemocněním COVID-19 jsme nuceni čelit neustálým vlivům s tímto souvisejících. Jedná se zejména o vládní nařízení, které nás neustále nutí zavírat provozovnu, pokud neuzavřít úplně, tak nejméně omezit apod.

Tento rok jsme pro zákazníky otevřeli teprve 16.5. venkovní prostory a úplné otevření vč. vnitřních prostor až 31.5.

Další skutečností je nepřítomnost zahraničních turistů, vzhledem k dané situaci, což se dále negativně podepisuje na chodu podniku.

Tímto si Vás dovoluji zdvořile požádat o odpuštění části nájemného z důvodu uzavření provozovny z těchto dní. Požadovanou výši pro odpuštění nájemného jsem v příložené tabulce (viz. Příloha č.1) vyčíslil na základě ušlého zisku z kterého financuji provoz i ve zbývajících částech roku, kdy není sezóna. Ušlý zisk činí 39859,- Kč.

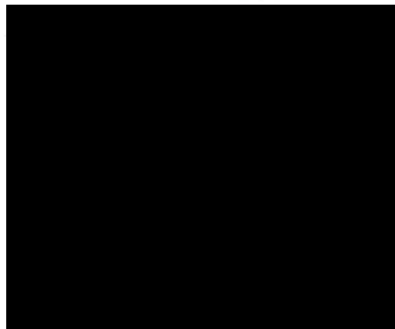
V případě, že žádosti bude kladně vyhověno, prosím o započtení slevy na nájemném v měsících následujících po schválení této žádosti.

Závěrem si dovoluji uvést, že závazky vyplývající ze smlouvy (zejména placení nájmu) jsem vždy řádně plnil a plním.

Prosím o vyjádření Vašeho stanoviska k mé žádosti,

S úctou,

v Brně dne 1. 11. 2021



PŘÍLOHA Č.1

TRŽBY ZA SOBOTNÍ DNY V MĚSÍCÍCH 6-9/2019

2019	Tržba v Kč s DPH	Poznámka
1.6.	22010	
8.6.	19731	
15.6.	0	Zavřeno - ohnastroj
22.6.	16964	
29.6.	13305	
6.7.	19514	
14.7.	11864	
20.7.	14262	
27.7.	8967	
3.8.	16567	
10.8.	17244	
17.8.	24687	
24.8.	29769	
31.8.	16697	
7.9.	7076	
14.9.	18496	
21.9.	27267	
28.9.	18310	

Celková tržba s DPH za soboty v období 6-9/2019	302 730 Kč
Celk. tržba za soboty v období 6-9/2019 po odečtení DPH v nejvyšší možné sazbě 21 %	239 157 Kč
Průměrná denní tržba za soboty v období 6-9/2019	14 068 Kč
Vyčíslení zisku při uzavření 4 dnů dle vypočtené prům.denní tržby (bez vstup.nákl.)	56 272 Kč
Vyčíslení zisku za uzavření 1/4 provozní doby dle vypočtené prům.denní tržby (bez vstup.nákl.)	3 517 Kč
CELKOVÝ ZISK bez DPH za 4,25 dne dle vypočtené prům.denní tržby (bez vstup.nákl.)	59 789 Kč
Prodejní marže (= 300%) - vyčísleno v Kč dle vypočtené prům.denní tržby (prům.vstupní náklady)	19 930 Kč
UŠLÝ ZISK (vypočtený z hodnot roku 2019)	39 859 Kč

Veškeré údaje byly odeslány a a následně staženy z portálu EET.

Vyjádření organizace zaslané ředitelem Mgr. Zbyňkem Šolcem

Dle mého názoru, není k žádné kompenzaci ušlého zisku důvod. Možné by bylo tak maximálně odpuštění nájmu za předmětné dny, což bychom v budoucnosti požadovali po pořadatelích (SNIP v tomto případě).

Provoz kavárny je na hradě tako výjimečné a specifický, že s podobnými omezeními je nutné počítat. Navíc potenciální ušlý zisk je čistě imaginární záležitost.

Nájemce nám zajisté nebude naopak přinášet část zvýšení zisku, pokud pořádáme speciální akce, nebo se jinak snažíme zvyšovat návštěvnost či celkovou atraktivitu hradu.

S úctou,

Zbyněk Šolc

P.S.: Jako opatření, jsem se již dříve, pro rok 2022 dohodl se SNIP & Co na podstatném snížení jejich požadavků na omezení provozu hradu z jejich strany.

Mgr. Zbyněk Šolc

ředitel

Muzeum města Brna, p.o.

Špilberk 210/1, 662 24 Brno



www.spilberk.cz

www.vilatugendhat.cz

www.arnoldovavila.cz

