

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

164. Narovnání v souvislosti s ukončením nájmu objektu Charbulova 137, k. ú. Černovice - opětovné projednání

Anotace

Bývalý nájemce objektu Charbulova 137 společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, uplatňuje vůči statutárnímu městu Brnu finanční nároky související s ukončeným nájmem. Zastupitelstvo města Brna v této věci přijalo usnesení na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021, bod 49. Součástí usnesení byl i návrh dohody o narovnání. Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, však tento návrh odmítla. Předmětem aktuálního materiálu je tedy potvrzení původního stanoviska Zastupitelstva města Brna v dané záležitosti, a to i bez podmínky uzavření dohody o narovnání.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- přípis právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 26. 4. 2021 nazvaný „Výzva k úhradě dlužné částky“,
- přípis právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 19. 5. 2021 nazvaný „Odpověď na návrh dohody o narovnání“,
- skutečnost, že společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, odmítla podepsat dohodu o narovnání ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021, bod 49;

2. schvaluje

vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti, a to i bez uzavření dohody o narovnání;

3. jiné

odmítá další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:

- úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
- úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
- úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
- úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč,

a to i za předpokladu, že by společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, požadovala jejich uhrazení pouze zčásti.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/154 konané dne 9. 6. 2021 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout navržené usnesení.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Finanční výbor ZMB projedná materiál dne 16. 6. 2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Bc. Petr Gabriel

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

10.6.2021 v 12:13

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

10.6.2021 v 11:16

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha	13 - 15
(ZMB_21_06_22_narovnani_Charbulova_137_Heureka_priloha_1_stanovisko_AK_Minarikova_2020_12_18.pdf)	
Příloha (ZMB_21_06_22_narovnani_Charbulova_137_Heureka_priloha_2_pripis_AK_Taubel_2021_04_26.pdf)	16 - 18
Příloha (ZMB_21_06_22_narovnani_Charbulova_137_Heureka_priloha_3_pripis_OSM_2021_05_03.pdf)	19 - 20
Příloha (ZMB_21_06_22_narovnani_Charbulova_137_Heureka_priloha_4_navrh_dohoda_narovnani.pdf)	21 - 22
Příloha (ZMB_21_06_22_narovnani_Charbulova_137_Heureka_priloha_5_pripis_AK_Taubel_2021_05_19.pdf)	23 - 23

Důvodová zpráva

Historie:

Pozemek p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), jsou ve vlastnictví statutárního města Brna ve správě Odboru správy majetku MMB.

Prostory v budově užívala do roku 2012 Soukromá SCOLA COMENIANA – Obchodní akademie, spol. s r.o., a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor. Tento nájemce požádal o ukončení smlouvy o nájmu dohodou ke dni 30. 6. 2012 s fyzickým předáním do 10. 8. 2012. Důvodem ukončení smlouvy bylo ukončení činnosti školy, a to především z důvodů ekonomických. Budova byla následně nabízena k prodeji. Rada města Brna na schůzi č. R7/019 konané dne 28. 4. 2015 souhlasila s pozastavením nabídky prodeje, následně proběhla jednání ve věci využití nemovitosti pro účely výstavby DPS na navazujícím pozemku. Tento záměr však realizován nebyl.

Prostory v budově a přilehlé pozemky užívala dále od 15. 6. 2017 do 30. 6. 2019 Základní škola Brno, Štolcova, příspěvková organizace, z důvodu stavebních úprav v budově Štolcova 16. Ke dni 30. 6. 2019 byly nemovitosti předány zpět pronajímateli.

Rada města Brna na schůzi č. R8/025 konané dne 7. 5. 2019 mimo jiné souhlasila se záměrem pronájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice, obec Brno, za nájemné ve výši minimálně 749.680,- Kč za rok. Záměr pronájmu byl zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, od 15. 5. 2019 do 3. 6. 2019. Na základě zveřejněného záměru obdržel Odbor správy majetku MMB nabídky tří zájemců o pronájem dotčených nemovitostí.

Rada města Brna na schůzi č. R8/034 konané dne 24. 7. 2019 mimo jiné schválila uzavření nájemní smlouvy na pronájem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice, mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem.

Nájemní smlouva byla pod č. 6619033878 uzavřena dne 30. 8. 2019. Nájem byl sjednán na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Jako účel nájmu byl sjednán provoz základní školy, dále provozování vzdělávacího, volnočasového, kulturního a sportovního centra sloužícího žákům školy i širší veřejnosti. Výše nájemného dle této smlouvy činila 870.000,- Kč ročně.

K protokolárnímu předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci došlo dne 23. 9. 2019.

Dne 12. 11. 2019 byl Odboru správy majetku MMB doručen přípis nájemce adresovaný mimo jiné i všem členům Rady města Brna a nazvaný „Žádost o změnu účinnosti nájemní smlouvy“. Nájemce v něm popisuje složitou situaci, která vznikla při procesu zajišťování podkladů pro zápis místa vzdělávání v objektu Charbulova 137 do rejstříku škol a školských zařízení vedeného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR. Pro tento zápis musí dle příslušných právních předpisů škola nebo školské zařízení doložit mimo jiné stanovisko příslušného stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že příslušné

prostory lze užívat pro navrhovaný účel. Odbor výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Černovice jako místně příslušný stavební úřad přípisem č. j. MCBCE/03838/19/SU/Kub ze dne 23. 10. 2019 sdělil nájemci, že budova školy nebyla v poslední době využívána a z provedeného místního šetření vyplývá, že její stavebně-technický stav je pro navrhovaný účel užívání neuspokojivý a pravděpodobně bude vyžadovat další stavební úpravy. Stavební úřad proto vyzval nájemce k předložení dalších podkladů (mj. statického posouzení objektu, revizi NN apod.).

Důsledkem popsané situace bylo, že nájemce musel odložit stěhování do objektu Charbulova 137 a s tím související zahájení výuky, které zde původně plánoval od 1. 1. 2020.

Při následných jednáních mezi Odborem správy majetku MMB a nájemcem byly dohodnuty kroky, které budou ze strany jak Odboru správy majetku MMB, tak i nájemce učiněny za účelem co nejrychlejšího zajištění potřebných podkladů pro zajištění možnosti řádného užívání předmětu nájmu nájemcem za sjednaným účelem. Vzhledem k charakteru požadovaných podkladů a s tím souvisejících úkolů (zpracování statického posouzení budovy, požárně-bezpečnostního řešení apod.) bylo však jasné, že provoz školy nebude možné v objektu Charbulova 137 reálně zahájit dříve než od začátku následujícího školního roku, tedy od 1. 9. 2020.

Vzhledem k výše popsané situaci byl Radě města Brna předložen ke schválení návrh dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. 6619033878 na pozemek p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), uzavřené dne 30. 8. 2019 mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se změny výše nájemného za období ode dne účinnosti smlouvy do 31. 8. 2020 na 100,- Kč za měsíc. S účinností od 1. 9. 2020 pak mělo být již placeno nájemné v plné výši dle sjednané nájemní smlouvy. Dodatek č. 1 byl Radou města Brna schválen na schůzi č. R8/061 konané dne 29. 1. 2020 a uzavřen byl dne 4. 2. 2020.

Odbor správy majetku MMB nechal následně zpracovat statické posouzení budovy, ze kterého vyplynulo, že statika některých místností v budově (zejm. z hlediska stropů) je nevyhovující ve větší míře, než se původně očekávalo, a že příprava a realizace nutných zabezpečovacích stavebních prací vyžaduje mnohem delší čas, než se zprvu jevílo. Ukázalo se tak nemožným uvést prostory do stavu v souladu se sjednaným účelem nájmu do termínu předpokládaného dodatkem č. 1, tedy do 1. 9. 2020.

Z následných debat mezi pracovníky Odboru správy majetku MMB a zástupci nájemce proběhlých v průběhu jarních a letních měsíců 2020 vyplynulo, že vzhledem k výše popsaným okolnostem, tedy k nemožnosti užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je pro nájemce další setrvávání v nájemním vztahu neperspektivní a rád by jej proto ukončil.

Dne 31. 8. 2020 doručil nájemce k rukám primátorky města Brna přípis nazvaný „Výpověď nájemní smlouvy ze dne 30. 8. 2020“. Nájemce zde hovoří o výpovědi z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Toto ustanovení se však vztahuje na nájem na dobu určitou, přičemž předmětná nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Smluvní strany zde navíc v čl. II. odst. 2 sjednaly jednorocní výpovědní dobu, která začíná plynout dnem 1. 8., který je nejbližší následující po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi nájemce doručené dne 31. 8. 2020 by tak nájem skončil až dne 31. 7. 2022, což se vzhledem k popsaným okolnostem jevílo jako velmi nevhodné řešení situace. Nájemce tímto přípisem patrně zamýšlel ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby ve

smyslu ustanovení § 2227 občanského zákoníku. Součástí přípisu bylo rovněž vyčíslení nároků nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s ukončováním nájemním vztahem.

Vzhledem k pochybnostem popsaným v předchozím odstavci se Odboru správy majetku MMB jevílo jako vhodnější ukončit nájem dohodou, aby byla eliminována možnost budoucího zpochybnění této skutečnosti. Rada města Brna proto na schůzi č. R8/113 konané dne 4. 11. 2020 schválila uzavření dohody o ukončení nájmu mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se ukončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), pronajatých nájemní smlouvou č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020, a to ke dni 30. 11. 2020.

Odbor správy majetku MMB poté zaslal schválený text dohody o ukončení nájmu společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., k podpisu s tím, že uplatněné finanční nároky budou řešeny následně.

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., zaslala statutárnímu městu Brnu přípis ze dne 13. 11. 2020 nazvaný „Závěrečné vyúčtování a výzva k platbě“, kde upřesňuje své nároky vůči statutárnímu městu Brnu. Jedná se o tyto nároky v celkové výši 638.339,52 Kč:

- a) vrácení zaplaceného nájemného ve výši 236.569,- Kč,
- b) úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
- c) úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
- d) úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
- e) úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč.

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., dále zaslala statutárnímu městu Brnu přípis ze dne 13. 12. 2020 nazvaný „Ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno“, kde odmítá podepsat zasláný návrh dohody o ukončení nájmu a trvá na tom, že nájem skončil výpovědí nájemce bez výpovědní doby k 31. 8. 2020.

Odbor správy majetku MMB následně požádal advokátku Mgr. Ivu Minaříkovou o zpracování právního stanoviska k dané věci.

- *K otázce ukončení nájmu*

I přes výše popsané nejasnosti ohledně podání výpovědi nájmu ze strany nájemce bylo vzhledem k souvisejícím okolnostem nejspíš zjevné, že ani jedna ze stran neměla zájem v nájemním vztahu pokračovat. Objekt byl již předán zpět Odboru správy majetku MMB. Z tohoto důvodu a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové tak Odbor správy majetku MMB navrhl akceptovat skutečnost, že nájem skončil k 31. 8. 2020 výpovědí ze strany nájemce v souladu s ustanovením § 2227 občanského zákoníku („*Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.*“).

- *K otázce nároku na vrácení již zaplaceného nájemného*

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v počátcích nájemního vztahu zaplatila statutárnímu městu Brnu nájemné ve výši 236.569,- Kč.

Občanský zákoník v § 2208 stanoví:

- 1) Oznámit-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.*
- (2) Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.*
- (3) Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.*

Nemožnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu (provoz školy) lze dovodit ze sdělení Odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Černovice jako místně příslušného stavebního úřadu č. j. MCBCE/03838/19/SU/Kub ze dne 23. 10. 2019. Totéž lze navíc dovodit z akceptace výpovědního důvodu nájemce dle ustanovení § 2227 občanského zákoníku.

Otázkou je, zda je splněna podmínka uplatnění práva do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit (viz výše citované ustanovení § 2208 odst. 3 občanského zákoníku).

Za den, kdy nájemce vadu zjistil, lze považovat seznámení se s výše popsaným sdělením stavebního úřadu ze dne 23. 10. 2019.

Dne 12. 11. 2019 byl statutárnímu městu Brnu doručen přípis nájemce nazvaný „Žádost o změnu účinnosti nájemní smlouvy“. V tomto přípisu nebylo výslovně uplatněno právo na prominutí nájemného, byť z kontextu bylo zřejmé, že nájemci jde zejména o to, aby až do zprovoznění budovy, které předpokládal od 1. 9. 2020, nebylo nájemné placeno (nebo pouze v symbolické výši). Rada města Brna pak na základě tohoto přípisu na schůzi č. R8/061 konané dne 29. 1. 2020 schválila uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě (viz výše).

Poprvé byl výslovný požadavek na vrácení již zaplaceného nájemného ve výši 236.569,- Kč obsažen v přípisu nazvaném „Výzva k jednání ohledně ukončení Nájemní smlouvy Charbulova č. p. 100“, který byl statutárnímu městu Brnu doručen dne 29. 5. 2020.

Lze velmi obtížně předvídat, jak by otázku včasného uplatnění práva v souladu s ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku vyřešil soud v případném soudním sporu, kdy by navíc mohly být do hry vtaženy rovněž obecné právní principy (zákaz jednání v rozporu s dobrými mravy apod.).

Z formulace ustanovení § 2208 odst. 3 občanského zákoníku lze usoudit, že ani v případě marného uplynutí šestiměsíční lhůty pro uplatnění práva nedojde k jeho prekluzi. V případě plnění pronajímatele vůči nájemci by se tak nejednalo o bezdůvodné obohacení nájemce.

Navíc je třeba připomenout, že uzavřením dodatku č. 1 k nájemní smlouvě došlo pro období od 23. 9. 2019 do 31. 8. 2020 ke snížení nájemného na symbolickou úroveň (konkrétně 1.127,- Kč). Rozdílovou částku by tedy bylo možné vnímat jako jakýsi přeplatek).

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové se Odbor správy majetku MMB přiklonil k vyhovění společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v tomto nároku a k vrácení částky 236.569,- Kč této společnosti.

- *K nároku na úhradu nákladů na temperování budovy a srážkovného*

V této otázce se Odbor správy majetku MMB plně ztotožnil s názorem obsaženým v právním stanovisku advokátky Mgr. Ivy Minaříkové. Nájemní vztah trval od 23. 9. 2019 do 31. 8. 2020, po celou tuto dobu neměl Odbor správy majetku MMB od budovy klíče, naopak výlučný přístup do budovy měl nájemce. Statutární město Brno tak v budově žádné energie nečerpalo a není proto důvod, aby je jakýmkoliv způsobem hradilo.

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové navrhl Odbor správy majetku MMB tyto nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v celkové výši 142.084,37 Kč odmítnout.

- *K nároku na úhradu projektové činnosti a uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám*

I v této otázce se Odbor správy majetku MMB plně ztotožnil s názorem obsaženým v právním stanovisku advokátky Mgr. Ivy Minaříkové.

Nájemní smlouva v čl. IV. odst. 9 stanoví: „*Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a podstatné změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení.*“ Za celou dobu trvání nájemního vztahu Odbor správy majetku MMB neobdržel žádost nájemce o souhlas s prováděním stavebních úprav či podstatných změn předmětu nájmu, tudíž ani žádný takový souhlas nevydal.

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s vyžádaným právním stanoviskem advokátky Mgr. Ivy Minaříkové navrhl Odbor správy majetku MMB i tyto nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v celkové výši 259.686,15 Kč odmítnout.

Další vývoj:

Jelikož lze rozhodnutí o uplatněných nárocích považovat za rozhodování o vzdání se práva v částce vyšší než 20.000,- Kč, je v souladu s ustanovením § 85 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, orgánem příslušným k rozhodnutí o těchto otázkách Zastupitelstvo města Brna. Odbor správy majetku MMB proto připravil materiál v souladu s východisky popsanými výše.

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/128 konané dne 27. 1. 2021 a přijala usnesení:

Rada města Brna

ruší usnesení Rady města Brna přijaté na schůzi č. R8/113 konané dne 4. 11. 2020, bod 81:

1. RMB schvaluje uzavření dohody o ukončení nájmu mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00

Brno, IČO 04428757, jako nájemcem, týkající se ukončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), pronajatých nájemní smlouvou č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020, a to ke dni 30. 11. 2020;

Dohoda tvoří přílohu č. 33 tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB. 2. RMB pověřuje vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o ukončení nájmu.

bere na vědomí

- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 31. 8. 2020 nazvaný „Výpověď nájemní smlouvy ze dne 30. 8. 2019“,*
- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 13. 11. 2020 nazvaný „Závěrečné vyúčtování a výzva k platbě“,*
- *přípis společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 13. 12. 2020 nazvaný „Ukončení nájmu – objekt Charbulova 137, Brno“,*
- *stanovisko Mgr. Ivy Minaříkové, advokátky, ze dne 18. 12. 2020;*

bere na vědomí skončení nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), na základě výpovědi dané nájemcem společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a to ke dni 31. 8. 2020;

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), v celkové výši 638.339,52 Kč;

schválit vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti;

odmítnout další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:

- *úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,*
- *úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,*
- *úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,*
- *úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč;*

schválit uzavření dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, týkající se narovnání v souvislosti s ukončením nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137);

pověřit vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Robert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro	nepř.	pro

Zastupitelstvo města Brna projednalo materiál na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021 a přijalo usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), v celkové výši 638.339,52 Kč;

schvaluje vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti;

odmítá další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:

- úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
- úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
- úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
- úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč;

schvaluje uzavření dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem a společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, týkající se narovnání v souvislosti s ukončením nájmu pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137);

pověřuje vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Hlasování: 38 pro, 0 proti, 8 se zdrželo

Odbor správy majetku MMB informoval společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., o přijatém usnesení Zastupitelstva města Brna dopisem ze dne 22. 2. 2021, k němuž přiložil schválený text dohody o narovnání s výzvou k jejímu podpisu. Dopis byl prostřednictvím datové schránky doručen dne 23. 2. 2021.

Společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., na tento dopis delší dobu nijak nereagovala. Až po více než dvou měsících obdržel Odbor správy majetku MMB dopis advokáta JUDr. Jana Täubela, LL.M., právního zástupce společnosti, ze dne 26. 4. 2021 nazvaný „Výzva k úhradě dlužné částky“. Předmětem dopisu je výzva statutárnímu městu Brnu k úhradě údajné dlužné částky ve výši 638.339,49 Kč.

Odbor správy majetku MMB na tento dopis reagoval dopisem ze dne 3. 5. 2021, kterým právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., opětovně informuje o výše citovaném usnesení Zastupitelstva města Brna. Součástí dopisu opět byl schválený text dohody o narovnání s výzvou k jejímu podpisu, resp. ke sdělení informace o tom, že společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., dohodu podepsat odmítá. Právní zástupce byl informován o tom že v takovém případě by bylo nutné věc opětovně předložit Zastupitelstvu města Brna s tím, že vyplacení částky 236.569,- Kč nebude podmíněno uzavřením dohody o narovnání.

Odbor správy majetku MMB následně obdržel dopis právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., ze dne 19. 5. 2021 nazvaný „Odpověď na návrh dohody o narovnání“. Právní zástupce

tímto dopisem sděluje, že jeho klient se zaslaným návrhem dohody o narovnání nesouhlasí. Jako vstřícné gesto je klient ochoten akceptovat vrácení již zaplaceného nájemného (236.569,- Kč) a úhradu jedné poloviny celkové výše údajného bezdůvodného obohacení města (200.885,25 Kč), tedy nákladů na temperování budovy, srážkovného, projektové činnosti a uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám.

Aktuální materiál:

Odbor správy majetku MMB setrvává na svém původním stanovisku, které vychází z právního stanoviska advokátky Mgr. Ivy Minaříkové a které již bylo promítnuto do usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na schůzi č. Z8/24 konané dne 16. 2. 2021. Toto stanovisko lze ve stručnosti zrekapitulovat takto:

- vrátit společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., částku odpovídající již zaplaceného nájemnému ve výši 236.569,- Kč,
- odmítnout další tvrzené nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., v celkové výši 401.770,52 Kč.

Vzhledem k tomu, že společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., odmítla podepsat návrh dohody o narovnání schválený Zastupitelstvem města Brna, předkládá Odbor správy majetku MMB tuto záležitost k opětovnému projednání ve volených orgánech statutárního města Brna s tím, že částka 236.569,- Kč by byla společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., vrácena i bez podmínky uzavření dohody o narovnání (Odbor správy majetku MMB je přesvědčen, že případný soudní spor by v této části nebyl pro statutární město Brno úspěšný). Ostatní tvrzené nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., vůči statutárnímu městu Brnu je opětovně navrženo odmítnout.

Projednání v Radě města Brna:

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/154 konané dne 9. 6. 2021 a přijala usnesení:

**Rada města Brna *doporučuje* Zastupitelstvu města Brna
vzít na vědomí**

- *připis právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 26. 4. 2021 nazvaný „Výzva k úhradě dlužné částky“,*
- *připis právního zástupce společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, ze dne 19. 5. 2021 nazvaný „Odpověď na návrh dohody o narovnání“,*

skutečnost, že společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, odmítla podepsat dohodu o narovnání ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021, bod 49;

schválit *vzdání se práva statutárního města Brna na původně sjednané nájemné v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a vrácení již zaplacené částky 236.569,- Kč této společnosti, a to i bez uzavření dohody o narovnání;*

odmítnout další tvrzené a uplatněné nároky společnosti 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, vůči statutárnímu městu Brnu v souvislosti s ukončeným nájmem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemku p. č. 2153, vše v k. ú. Černovice (objekt Charbulova 137), a to konkrétně tyto nároky:

- úhrada nákladů na temperování budovy ve výši 112.784,37 Kč,
- úhrada srážkovného ve výši 29.300,- Kč,
- úhrada projektové činnosti ve výši 5.600,- Kč,
- úhrada uvedení objektu do stavu odpovídajícího hygienickým normám ve výši 254.086,15 Kč,

a to i za předpokladu, že by společnost 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, požadovala jejich uhrazení pouze zčásti.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Mgr. Iva Minaříková
advokátka

ev.č. ČAK 11883
IČ 71466738



Určeno:

Odboru správy majetku
Magistrátu města Brna

**Stanovisko k platnosti ukončení nájmu
společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ 044 28 757, z nájemní smlouvy
č. 6619033878 a touto společností uplatněných finančních nároků**

Byly mi k posouzení předány podklady týkající se ukončení nájemní smlouvy č. 6619033878 ze dne 30. srpna 2019, která byla uzavřena se společností 2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČ 044 28 757, se sídlem Pellicova 20/2c, Brno. Nájemní smlouvu ukončila jmenovaná společnost, která současně požaduje finanční náhradu za uhrazené nájemné, energie a služby, projektovou dokumentaci a stavební úpravy.

Platnost výpovědi nájmu bez výpovědní doby

V daném případě se dle mého názoru jedná o situaci, kdy ke skončení nájmu mělo dojít v souladu s ustanovením § 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nicméně s přihlédnutím k obsahu listiny – výpověď nájemní smlouvy ze dne 30.8.2019 datované 31.8.2020, souhlasím s názorem nájemce, že je nutno tuto listinu posuzovat dle obsahu.

Je zřejmé, že předmět nájmu je skutečně nezpůsobilý k užívání, které je specifikováno v nájemní smlouvě č. 6619033878 ze dne 30. srpna 2019. Dle mého názoru vzniklo nájemci právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Ačkoliv otázkou by mohlo být, kdy se o této skutečnosti, tedy o nemožnosti užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, nájemce skutečně dozvěděl, či dozvědět mohl. Přesto jsem přesvědčena, že ustanovení zákona o možnosti skončení nájmu bez výpovědní doby, je v daném případě možno uplatnit.

Finanční nároky uplatněné nájemcem

Poněkud složitější se mi jeví situace týkající se finančního vypořádání.

Statutární město Brno
Doručeno: 18.12.2020
MMB/0531778/2020
listy: přílohy: 4
druh: li/sv:



mmb1es773cc99f

Pokud se týká nájemného, jsem přesvědčena, že pokud není předmět nájmu způsobilý užívání, není nájemce povinen hradit nájemné. Jinými slovy vzniká mu právo na vrácení uhrazeného nájemného.

V případě dalších nároků uplatněných nájemcem se domnívám, že je nutno vzít v úvahu, že nájemce měl zájem v nájemním vztahu pokračovat a předmět nájmu uvést do stavu způsobilého užívání ke sjednanému účelu, což je zřejmé z žádosti nájemce o změnu účinnosti smlouvy ze dne 12.11.2019. Přičemž již k tomuto datu musel nájemce vědět, že stavebně – technický stav budovy, která byla předmětem nájmu, je pro zamýšlený účel neuspokojivý a bude vyžadovat další stavební úpravy (viz sdělení Odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části města Brna, Brno – Černovice ze dne 23. října 2019). Zájem nájemce v nájmu pokračovat trval, o čemž svědčí žádost nájemce o změnu účinnosti nájemní smlouvy ze dne 12. listopadu 2019. V této žádosti také nájemce uvádí přibližný harmonogram prací, jejichž cílem mělo být uvedení pronajímané budovy do stavu, který by umožňoval její užívání k účelu ve smlouvě sjednanému.

Dle mého názoru nejpozději na základě sdělení Odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části města Brna, Brno – Černovice ze dne 23. října 2019 musel nájemce vědět, že pronajímaná budova nesplňuje podmínky pro výuku a výchovu žáků, tedy pro provoz základní školy. V této době také mohl nájemce využít svého práva a vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby.

Tím, že nájemce v užívání pronajatých nemovitých věcí pokračoval (byť nikoliv k účelu v nájemní smlouvě sjednanému), zůstala v platnosti i nájemní smlouva. Domnívám se tedy, že nájemci nevzniká právo na úhradu energií a služeb, jak on požaduje. Tato otázka je samozřejmě sporná, nicméně fakticky to byl pouze nájemce, který pronajaté prostory užíval, měl do nich přístup a zcela jistě se v nich pohyboval a vyvíjel nějakou činnost (i když se nejednalo o provozování základní školy).

V zásadě podobná je situace, pokud se týká nájemcem uplatňovaného požadavku na úhradu ceny projektu, který nechal zpracovat. Učinil tak v době platnosti nájemní smlouvy.

V případě provedených stavebních úprav opět jednal nájemce v době platnosti nájemní smlouvy a tedy i s vědomím, že nájemní smlouva v čl. IV bod 9 uvádí, cit: „Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a podstatné změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady bez nároku na úhradu nájemcem vynaložených nákladů vůči pronajímateli, a to ani v průběhu nájmu, ani po jeho skončení.“ Z předaných podkladů, ani z písemností vyhotovených nájemcem, není zřejmé, kdy a v jakém rozsahu byly stavební úpravy provedeny, nicméně to nepovažuji za rozhodující. Navíc se pravděpodobně nejedná o úpravy, které by trvale zlepšily kvalitu užitnou hodnotu předmětu nájmu. Pokud tedy nájemce vynaložil finanční prostředky na provedení stavebních prací a jiných prací (např. dlažba ve výdejně, výmalba), jednal v době platnosti nájemní smlouvy a s vědomím výše citovaného ujednání v nájemní smlouvě.

Je však skutečností, že pokud se jedná o úhradu energií a služeb, projektové dokumentace a stavebních úprav, nevylučuji, že případný soud by mohl dospět jinému názoru. Jsem nicméně přesvědčena, že se nemůže na straně Statutárního města Brna o bezdůvodné obohacení a velmi vážné pochybnosti mám i o tom, že se na straně nájemce může jednat o škodu, která mu případně vznikla. Důležité je, že nájemce vypověděl smlouvu, nikdy od smlouvy neodstoupil, nezpochybnil její platnost a účinnost. Způsob ukončení nájemního vztahu by měl být

rozhodující i pro posouzení finančních nároků nájemce, samozřejmě vyjma uhrazeného nájemného.

Závěrem tedy uvádím, že dle mého názoru byla nájemní smlouva ukončena na základě výpovědi bez výpovědní doby. Protože důvodem ukončení smluvního vztahu byla nepoužitelnost – nezpůsobilost předmětu nájmu, aby byl užíván k účelu sjednanému nájemní smlouvou, a tento stav trval po celou dobu platnosti a účinnosti nájemní smlouvy, neměl nájemce povinnost hradit nájemné a mělo by mu být po právu vráceno.

Vzhledem k tomu, že nájemní vztah trval až do 31. srpna 2020 neměl by mít dle mého názoru nájemce právo na finanční náhradu za jím uhrazené energie a služby, projektovou dokumentaci, kterou si nechal zpracovat, za ani stavební úpravy, které realizoval.

V Brně, dne 18. prosince 2020

Mgr. Iva Minaříková
advokátka

Mgr. Iva

Minaříková

Digitálně podepsal

Mgr. Iva

Minaříková

Datum: 2020.12.18

15:07:57 +01'00'

Statutární město Brno
Odbor správy majetku
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Datovou zprávou

V Praze dne 26. 4. 2021

Věc: Výzva k úhradě dlužné částky

Vážení,

obracím se na Vás jménem klienta, **2. základní škola Heuréka, s.r.o.**, se sídlem Pellicova 20/2c, 602 00 Brno, IČ: 044 28 757, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885 (dále jen **Klient**).

Mezi Vámi a Klientem byla dne 30. 8. 2019 uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem byl nájem pozemku p. č. 2154 včetně budovy č. p. 100 a pozemku p. č. 2153, to vše v k. ú. Černovice, obec Brno (dále jen **Prostory**), a to za účelem provozu základní školy (dále jen **Smlouva**). Vzhledem k tomu, že Klient dodatečně zjistil, že Prostory nejsou (v rozporu se Smlouvou a Vaším prohlášením a ujištěním učiněným ve Smlouvě) způsobilé k užívání pro sjednaný účel, došlo k vypovězení Smlouvy ze strany Klienta a Smlouva tak byla ukončena ke dni 31. 8. 2020. Toto ukončení Smlouvy vzala výslovně na vědomí Rada města Brna na schůzi konané 27. 1. 2021.

Navzdory tomu, že Prostory nebyly v rozporu se Smlouvou způsobilé k sjednanému účelu užívání, Klient zaplatil na záloze na nájemné a nájemném dle Smlouvy částku ve výši 236.569,- Kč, přičemž podstatná část této sumy představuje právě zálohu, kterou nyní bezdůvodně zadržujete. V důsledku výše uvedeného máte tedy povinnost tuto částku Klientovi vrátit. Vrácení nájemného (zálohy), resp. vzdání se práva na jeho zaplacení ze strany pronajímatele, bylo rovněž schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne 16. 2. 2021. Do dnešního dne však Klientovi nebylo uhrazené nájemné (záloha na nájemné) z Vaší strany vráceno. Zejména vzhledem k již dříve zaslaným upomínkám má Klient nárok také na úroky z prodlení z dlužné částky v zákonné výši.

Dále v důsledku toho, že Prostory nebyly od počátku způsobilé k sjednanému účelu užívání, vznikla Klientovi škoda, resp. bezdůvodné obohacení na Vaší straně, a to v podobě nákladů vynaložených Klientem na uvedení Prostor do stavu odpovídajícího hygienickým normám (výmalba, dlažba ve výdejně, sociální zařízení atd.), a dále v podobě nákladů na služby (vodné a náklady na temperování budovy – odběr tepla).



Statutární město Brno
Doručeno: 26.04.2021
MMB/0198004/2021
listy: přílohy: 2
druh: 11/sv:



mmb1es7d2de202

Celková výše škody (resp. bezdůvodného obohacení) která vznikla v důsledku Vašeho hrubého porušení povinností plynoucích ze Smlouvy, činí 401.770,49 Kč. Navzdory předchozím výzvám nebyla tato částka z Vaší strany do dnešního dne uhrazena.

Klient Vás tedy tímto vyzývá k vrácení nájemného (zálohy) a úhradě výše uvedené částky škody (resp. bezdůvodného obohacení) v celkové výši 638.339,49 Kč spolu s příslušenstvím v podobě úroků z prodlení z částky 236.569,- Kč (počítaných ode dne ukončení Smlouvy do dne úhrady), a to do 5 dnů ode dne převzetí tohoto přípisu na účet Klienta č. [REDACTED] variabilní symbol 44992785.

Pokud tak neučiníte, bude Klient nucen vymáhat pohledávku soudní cestou. Upozorňujeme Vás, že v takovém případě budou k uvedené částce připočteny ještě náklady vzniklé v soudním řízení a případně i náklady exekučního řízení.

Přílohy:

- plná moc.

S pozdravem

JUDr. Jan
Täubel
LL.M.
Datum: 2021.04.26
09:13:56 +02'00'

JUDr. Jan Täubel, LL.M.
advokát

Plná moc

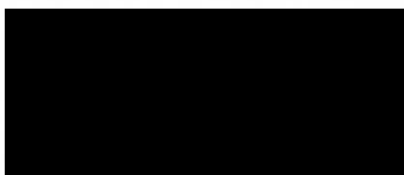
2. základní škola Heuréka, s.r.o., IČO: 044 28 757, se sídlem Pellicova 20/2c, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885 (dále jen **Zmocnitel**), tímto zmocňuje

JUDr. Jana Täubela, LL.M., advokáta zapsaného v seznamu advokátů vedeném ČAK pod ev. č.: 11124, vykonávajícího advokacii jako společník společnosti TAUBEL LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem na adrese Praha 8, Karlín, Sokolovská 68/105, PSČ 186 00, identifikační číslo: 247 69 321 (dále jen **Zmocněnec**),

aby Zmocnitele zastupoval ve všech právních věcech, aby vykonával veškeré úkony a jednání s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tato plná moc se uděluje i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, správního řádu, soudního řádu správního a zákoníku práce.

Zmocnitel bere na vědomí, že Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Praze dne 12. 10. 2020



Jan Kala

jednatel

2. základní škola Heuréka, s.r.o.

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0198004/2021

SPIS. ZN.:

Vážený pan

JUDr. Jan Täubel, LL.M.,

advokát

Sokolovská 68/105

186 00 PRAHA 8

VYŘIZUJE:

Bc. Petr Gabriel

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

03.05.2021

POČET LISTŮ:

01

Sdělení k výzvě

Vážený pane doktore,

dne 26. 4. 2021 obdrželo statutární město Brno Váš přepis zaslaný jménem klienta 2. základní škola Heuréka, s.r.o., Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 04428757, a nazvaný „Výzva k úhradě dlužné částky“. Konkrétně žádáte uhrazení tvrzené dlužné částky Vašemu klientovi ve výši 638.339,49 Kč.

K Vaší výzvě sdělujeme následující skutečnosti.

Záležitost projednalo Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021. O přijatém usnesení Zastupitelstva města Brna byl Váš klient informován dopisem č. j. MMB/0089960/2021 ze dne 22. 2. 2021, který mu byl prostřednictvím datové schránky doručen dne 23. 2. 2021. Součástí usnesení Zastupitelstva města Brna byl rovněž schválený text dohody o narovnání, který byl Vašemu klientovi zaslán jako příloha výše citovaného dopisu se žádostí o podpis této dohody. K dnešnímu dni jsme od Vašeho klienta podepsaná paré dohody neobdrželi, stejně tak jsme neobdrželi žádnou jinou reakci Vašeho klienta na výše citovaný dopis.

Přílohou tohoto dopisu proto Vašemu klientovi Vaším prostřednictvím znovu zasíláme text dohody o narovnání schválený usnesením Zastupitelstva města Brna a prosíme o jeho vytištění v šesti vyhotoveních, jejich podpis a zaslání na naši adresu. Následně neprodleně zajistíme podpis z naší strany a zaslání dvou podepsaných vyhotovení zpět Vašemu klientovi, stejně jako zaslání částky 236.569,- Kč na účet Vašeho klienta (viz text dohody o narovnání).

Pokud Váš klient zaslanou dohodu o narovnání nepodepíše, prosíme o bezodkladné sdělení této skutečnosti s uvedením důvodu. V takovém případě bude nutné opětovně předložit Zastupitelstvu města Brna návrh na vyplacení částky 236.569,- Kč Vašemu klientovi s tím, že věc nebude podmíněna uzavřením dohody o narovnání.

Pokud jde o zbývající Vámi nárokovanou částku (401.770,49 Kč), zde pouze odkazujeme na přijaté usnesení Zastupitelstva města Brna (viz dopis č. j. MMB/0089960/2021 ze dne 22. 2. 2021), kterým Zastupitelstvo města Brna tyto tvrzené nároky Vašeho klienta odmítlo.

S pozdravem

Bc. Petr Gabriel
vedoucí Odboru správy majetku

PŘÍLOHY
NA VĚDOMÍ

01

DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavíraná mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 44992785

podpisem dohody pověřen na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. základní škola Heuréka, s.r.o.

se sídlem Pellicova 20/2c, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem Janem Kalou

IČO: 04428757

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885

(dále jen „nájemce“)

I.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval na základě nájemní smlouvy č. 6619033878 ze dne 30. 8. 2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2020 (dále jen „nájemní smlouva“) pozemek p. č. 2154 o výměře 2.298 m² včetně budovy č. p. 100, která je jeho součástí, a pozemek p. č. 2153 o výměře 804 m², to vše v k. ú. Černovice (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemní smlouva nabyla účinnosti dne 23. 9. 2019, a to protokolárním předáním předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.
3. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že nájem dle nájemní smlouvy byl ukončen ke dni 31. 8. 2020, a to výpovědí ze strany nájemce.
4. Pronajímatel se tímto vzdává práva na nájemné původně sjednané v nájemní smlouvě.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že z důvodu uvedeného v odst. 4 vznikl nájemci u pronajímatele přeplatek na nájemném ve výši 236.569,- Kč. Částku dle předchozí věty se pronajímatel zavazuje nájemci uhradit do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody, a to bezhotovostním převodem na účet sdělený pronajímateli písemně nájemcem.
6. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že po provedení narovnání dle odst. 5 nemají vůči sobě žádné další finanční či jiné nároky v souvislosti s ukončeným nájmem dle nájemní smlouvy.

II.

1. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dohodu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této dohody před jejím podpisem seznámily a že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Tato dohoda byla schválena usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z8/24 konaném dne 16. 2. 2021.

V Brně dne

V dne

.....
Statutární město Brno
Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB
pronajímatel

.....
2. základní škola Heuréka, s.r.o.
Jan Kala
jednatel
nájemce

Statutární město Brno
Odbor správy majetku
Husova 3
601 67 Brno

datovou zprávou

V Praze dne 19. 5. 2021

K č. j.: MMB/0198004/2021

Věc: Odpověď na návrh dohody o narovnání

Vážení,

obracím se na Vás jménem klienta, **2. základní škola Heuréka, s.r.o.**, se sídlem Pellicova 20/2c, 602 00 Brno, IČ: 044 28 757, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89885 (dále jen **Klient**), a to v souvislosti s Vaším sdělením k výzvě ze dne 3. 5. 2021, č. j.: MMB/0198004/2021 (dále jen **Sdělení**).

Klient s Vaším návrhem dohody o narovnání připojeným ke Sdělení nemůže souhlasit. Jako vstřícné gesto je Klient ochoten akceptovat vrácení celé zálohy na nájemné (nájemného) ve výši 236.569,- Kč a úhradu jedné poloviny celkové výše škody (resp. bezdůvodného obohacení), která Klientovi vznikla v důsledku hrubého porušení Vašich smluvních povinností, tedy částky ve výši 200.885,25 Kč.

Tímto Vás žádáme o předložení výše uvedeného návrhu Klienta k projednání na nejbližším zasedání příslušného orgánu města Brna a o následné bezodkladné sdělení výsledku tohoto projednání.

Vezměte prosím nicméně na vědomí, že se jedná o konečný návrh ze strany Klienta a v případě, že nebude dosaženo dohody, bude Klient vymáhat svou pohledávku soudní cestou. Upozorňujeme Vás, že v takovém případě budou k uvedené částce připočteny ještě úroky z prodlení, náklady vzniklé v soudním řízení a případně i náklady exekučního řízení.

S pozdravem

JUDr. Jan Täubel, LL.M.
advokát