

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

102. Dohoda o narovnání - nebytové prostory Jabloňová č. p. 603/č. o. 22-28, k. ú. Medlánky

Anotace

Předmětem materiálu je uzavření dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem jako bývalým pronajímatelem a [REDAKCE], jako bývalým nájemcem, týkající se uhrazení dluhu z ukončeného nájemního vztahu ve výši 51.508,80 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** dohodu o narovnání mezi statutárním městem Brnem, jako bývalým pronajímatelem a [REDAKCE] [REDAKCE] jako bývalým nájemcem; dohoda o narovnání tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Stanoviska

Rada města Brna na svém zasedání R8/226 dne 22.6.2022 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit dohodu o narovnání.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Odbor správy majetku

29.8.2022 v 11:37

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:05

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (vyjádření právního zástupce bývalého nájemce.pdf)	7 - 8
Příloha k usnesení (dohoda o narovnání .pdf)	9 - 10

Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „bývalý pronajímatel“) a [REDACTED] uzavřeli smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 6614034294 dne 10. 11. 2014 (dále jen „smlouva“). Předmětem nájmu byly nebytové prostory v prvním podzemním a druhém podzemním podlaží bytového domu č. p. 603/č. o. 22-28, ulice Jabloňová, jež je součástí pozemku p. č. 666/195, k. ú. Medlánky, obec Brno (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu užíval bývalý nájemce jako vzorkovou specializovanou prodejnu kancelářských židlí a kancelářského nábytku. Smlouva byla bývalým nájemcem vypovězena bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době a nájemní vztah skončil 30. 4. 2020. Nájemné činilo 48.317,- Kč měsíčně.

Po ukončení nájmu uplatnil bývalý pronajímatel na bývalém nájemci nedoplatek ve výši 51.508,80 Kč, který bývalý nájemce neuhradil. Spis byl předán BO MMB k vymáhání. BO MMB vyzval bývalého nájemce předžalobní výzvou, aby výše uvedený nedoplatek uhradil. Na tuto výzvu reagoval právní zástupce bývalého nájemce, který se písemně vyjádřil a uvedl, že jeho klient s výší nedoplatku nesouhlasí, a to ze dvou důvodů:

1. Podle smlouvy čl. III. odst. 5 „*Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1. 1. každého kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem*“. Právní zástupce bývalého nájemce namítá neúčinnost doručení oznámení o zvýšení nájemného od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2020, neboť oznámení, kterými mělo dojít k úpravě ceny nájemného, musí být doručena v souladu s ustanovením § v 570 občanského zákoníku. Oznámení byla odeslána formou obyčejného dopisu, tedy není možné prokázat, že zásilka byla doručena, i když se nevrátila a bývalý nájemce hradil stále stejnou částku v roce 2018, 2019 a 2020, tedy 46.018,- Kč.
2. Bývalý nájemce si jednostranně v září 2019, říjnu 2019 a listopadu 2019 uplatnil slevu na nájemném 3 x 5.000,- Kč z důvodů zatečení do předmětu nájmu z bytové prostoru (jednalo se o sociální byt) umístěného nad předmětem nájmu. Předmět nájmu měl sloužit jako reprezentativní prodejní prostor pro kancelářský nábytek. Po dobu tří měsíců však z důvodů zatékání z bytového prostoru umístěného nad prodejnu byl předmět nájmu v nevyhovujícím stavu – vlhké zdivo i stropy a plíseň. Došlo tedy k narušení práva bývalého nájemce k nerušenému užívání předmětu nájmu. Ačkoliv bývalý pronajímatel byl bezodkladně o této skutečnosti informován, vada byla odstraněna až po třech měsících.

Právní zástupce projevil zájem o osobní projednání věci. Jednání se uskutečnilo dne 26. 4. 2022, přičemž jeho výsledkem bylo, že bývalý nájemce uhradil částku 20.000,- Kč z celkového nedoplatku 51.508,80 Kč. Zaplacení částky 20.000,- Kč vyplynulo z vzájemné komunikace mezi právním zástupcem bývalého nájemce a zástupci OSM MMB s přihlédnutím ke skutečnostem, že nebylo bývalému nájemci prokazatelně doručeno oznámení o zvýšení nájemného od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2020 tak, jak požaduje zákon, kde rozdíl mezi hrazeným nájemným a nájemným zvýšeným o míru inflace činí částku 16.920,- Kč a dále byla akceptována sleva bývalého nájemce z nájemného po dobu oprav předmětu nájmu, tj. září, říjen a listopad 2019, celkem 3 x 5.000,- Kč, celkem sleva 31.920,- Kč.

Požadovaný dluh po bývalém nájemci činí 51.508,80,- Kč, rozdíl (51.508,80 Kč – 31.920,- Kč) tak činí 19.588,80 Kč, zaokrouhleno na 20.000,- Kč.

Právní zástupce bývalého nájemce byl upozorněn, že dohoda musí být schválena v příslušných orgánech statutárního města Brna.

Podle vyjádření BO MMB by výsledek potenciálního soudního sporu byl nejistý. V případě bodu 1. by se statutární město Brno ocitlo v důkazní nouzi, neboť nejsme schopni listinnými důkazy prokázat řádné doručení příslušných oznámení o valorizaci nájemného. K bodu 2. existují i právní názory, že i bez souhlasu pronajímatele si může nájemce jednostranně započítat slevu na nájemném a podle názoru BO MMB byla sleva v přiměřené výši.

Materiál byl předložen ve variantách. KB RMB hlasovala o var. A).

**Komise bydlení RMB doporučuje Radě města Brna
doporučit Zastupitelstvu města Brna**

schválit

dohodu o narovnání mezi statutárním městem Brnem jako bývalým pronajímatelem a [redacted] jako

bývalým nájemcem;

(dohoda o narovnání je součástí tohoto materiálu)

pověřit

vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Hlasování o var. A): 7-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	omluven	omluvena	zdržel a se	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

Rada města Brna na svém zasedání R8/226 dne 22.6.2022 hlasovala bez rozpravy o variantě A) a

1. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit dohodu o narovnání mezi statutárním městem Brnem, jako bývalým pronajímatelem a [redacted]:
[redacted], jako bývalým nájemcem;

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucího Odboru správy majetku MMB podpisem dohody o narovnání.

Schváleno jednomyslně 10 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	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Bytový odbor

K rukám: [REDACTED]

K č. j.: MMB/0609321/2021

Věc: odpověď na předžalobní výzvu



Statutární město Brno

Doručeno: 23.02.2022

MMB/0117248/2022

listy: přílohy:1

druh: list/sv:



mmb1es8322ab34

V Ostrově u Macochy dne 27. ledna 2021

Vážení,

oznamuji Vám, že jsme převzali zastoupení pana [REDACTED] ve věci sporu mezi ním jako bývalým nájemcem a Vámi jako bývalým pronajímatelem o nájemné z nájemní smlouvy č. 6614034294.

Vaši předžalobní výzvou po nájemci nárokujete uhrazení částky 51.508,80 Kč jako nedoplatku na nájemném. Tímto Vám sděluji, že s Vámi uplatněným nárokem nesouhlasíme.

Vyrozumění, kterými mělo dojít k úpravě ceny nájemného, musí být doručena v souladu s ust. § 570 občanského zákoníku (dále jen „OZ“). Právní jednání by působilo vůči mému klientovi pouze v případě, pokud by mu došlo, resp. bylo doručeno. Odevzdání, resp. odeslání formou obyčejného dopisu, nenaplnuje podmínky stanovené citovaným ustanovením, neboť nezbytné je i doručení zásilky, nikoliv pouze samotné odeslání. Skutečnost, že se listiny odeslané běžnou poštou nevrátily jako nedoručené, sama o sobě neprokazuje, že bylo doručeno, a [REDACTED] vylučuje, že by doručeny byly.

Nad rámec výše uvedeného je nutno podotknout, že ze zasílaných plateb je patrné, že pan [REDACTED] o navýšení nevěděl, neboť stále platil stejnou částku. Statutární město Brno se však ani v tomto případě nepokusilo po celou dobu pana [REDACTED] pslovit jinou řádnou formou – např. doporučeným dopisem, či datovou schránkou – a celý dluh začal být vymáhán až v okamžiku dalších problémů se zatékáním do pronajatých prostor.

Na základě výše uvedeného jsme přesvědčeni, že řádně dohodnutá výše nájemného mezi smluvními stranami i pro období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2021 byla pouze 46.018,- Kč měsíčně, resp. 138.056,- Kč čtvrtletně po celé období od 1. 1. 2018 do 30. 4. 2021.

Další část údajné dlužné částky vznikla na základě jednostranného snížení nájemného ze strany pana [REDACTED]. Pronajaté prostory měly sloužit jako reprezentativní prodejní prostor pro kancelářský nábytek. Po dobu 3 měsíců však z důvodu zatékání z bytového prostoru umístěného nad prodejnu však byl předmět nájmu v nevyhovujícím stavu (vlhké zdivo i stropy a plíseň). Došlo tedy k narušení práva pana [REDACTED] k nerušenému užívání pronajatých

MOZKVA [redacted]
[redacted]

prostor (viz. ust. § 2205 OZ). Ačkoliv bylo město Brno bezodkladně informováno o vadě pronajaté věci, nebyla tato vada bezodkladně odstraněna. S ohledem na stav pronajatých prostor je bylo možno užívat pouze s obtížemi, a to po dobu celých tří měsíců. Ust. § 2208 OZ dává v takovém případě nájemníkovi možnost uplatnit právo na slevu z nájmu. S ohledem na nedostatečnou komunikaci z Vaší strany ji pan [redacted] uplatnil jednostranně, a to ve výši 5.000,- Kč/měsíčně, o čemž Vás informoval.

Vámi uváděné argumenty, že vada pronajaté věci byla způsobena třetí osobou a pan [redacted] se tedy má obracet na uživatele bytového prostoru odkud byl vytopen, nelze s ohledem na ust. § 2212/3 OZ akceptovat. Uvedené ustanovení výslovně přiznává slevu na nájemném i v případě rušení pokojného užívání předmětu nájmu třetí osobou. Jsme pevně přesvědčeni, že sleva na nájmu [redacted] s ohledem na citovaná ustanovení a příslušnou judikaturu po právu náleží.

Žádáme o zaslání nového vyúčtování, které bude reflektovat jak dohodnutou cenu nájemného, tak řádně uplatněnou slevu na nájemném, a tedy i celkovou korekci dlužné částky. Pan [redacted] je připraven vyrovnat své závazky z předmětné nájemní smlouvy, avšak v řádně stanovené výši, resp. po spravedlivém zohlednění komplikací spojených se zatékáním.

Pokud s naším právním názorem nesouhlasíte, žádáme Vás o návrh termínů k osobnímu projednání věci, abychom věc mohli co nejúčinněji projednat a brzy ji uzavřít. Vzhledem k našim dalším povinnostem prosíme o termíny nejdříve v týdnu od 14. února 2021.

[redacted]

■

[redacted]

J/P

Dohoda o narovnání

uzavřená dle ustanovení § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů, mezi účastníky:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

podpisem dohody o narovnání na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání č. Z8/..... konaném dne pověřen:

..... vedoucí Odboru správy majetku MMB
(dále jen „bývalý pronajímatel“)

a

.....
(dále jen „bývalý nájemce“)

I. Sporné skutečnosti

1. Účastníci této dohody uzavřeli dne 10. 11. 2014 smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 6614034294, kterou pronajímatel pronajal nájemci nebytové prostory v prvním podzemním a druhém podzemním podlaží v bytovém domě, jež je součástí pozemku p. č. 666/195, k. ú. Medlánky, obec Brno, a který se nachází na ulici Jabloňová č. p. 603/č. o. 22-28 (dále jen „nájemní smlouva“). Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a byla ukončena k 30. 4. 2020 výpovědí ze strany nájemce.
2. Dle ustanovení čl. III. odst. 5 nájemní smlouvy byl bývalý pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné vždy k 1. 1. poměrně o částku odpovídající průměrné míře inflace. Bývalý pronajímatel tvrdí, že nájemné k 1. 1. 2018, k 1. 1. 2019 i k 1. 1. 2020 takto zvýšil a tuto skutečnost nájemci oznámil dopisem. Bývalý nájemce tvrdí, že mu navýšení nájemného nebylo řádně doručeno a není tak vůči němu platné.
3. Koncem srpna 2019 došlo k zatečení do pronajatých nebytových prostor, které bylo odstraněno v listopadu 2019. V souvislosti s tím uplatnil bývalý nájemce u bývalého pronajímatele nárok na slevu z nájemného ve výši 5.000,- Kč měsíčně za dobu tří měsíců (září, říjen, listopad 2019). Bývalý pronajímatel s uplatněním slevy nesouhlasil.
4. Po skončení nájmu uplatnil bývalý pronajímatel na bývalém nájemci nedoplatek ve výši 51.508,80 Kč, když předtím na celkové tvrzené dlužné nájemné započtl přeplatek za vyúčtování služeb. V uplatněném nedoplatku na nájemném jsou zahrnuty i nedoplatky na nájemném z důvodu navýšení o inflaci, které bývalý nájemce neuznává, naopak není zohledněna sleva, kterou bývalý nájemce jednostranně uplatnil. Výše nedoplatku na nájemném je tedy mezi účastníky této dohody sporná.

II. Narovnání

1. S ohledem na zájem obou účastníků této dohody vyřešit spor smírně se bývalý pronajímatel a bývalý nájemce dohodli na následujícím narovnání.
2. Bývalý nájemce uhradí bývalému pronajímateli částku 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých), a to do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody. Úhradu poukáže bývalý nájemce na účet bývalého pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú. 111107222/0800, VS: 7060300602.
3. Provedením úhrady dle odst. 2 budou mezi bývalým pronajímatelem a bývalým nájemcem plně vypořádány jejich veškeré vzájemné nároky, strany si nebudou nadále ničeho dlužny a nebudou vůči sobě mít žádných práv a povinností, ať už smluvních, z titulu práva z vad, práva na náhradu škody, vydání bezdůvodného obohacení nebo z jiných obdobných titulů.

III. Závěrečná ustanovení

1. Dohoda o narovnání nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou jejich účastníků a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi nimi, která jsou s touto dohodou v rozporu.
2. Dohoda o narovnání je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.
3. Dohodu o narovnání je možné měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma účastníky.
4. Účastníci shodně prohlašují, že narovnání bylo sepsáno dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho níže připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato dohoda byla schválena usnesením Zastupitelstva města Brna na jeho zasedání č. Z8/..... konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

.....
Statutární město Brno

vedoucí OSM MMB
bývalý pronajímatel

.....
bývalý nájemce